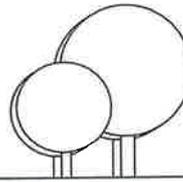




**MARKT
SCHWARZACH**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „BAUMGARTEN BA II“**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2013
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.04.2014 in Verbindung mit
ergänzendem Abwägungsbeschluss vom 07.05.2014
Satzungsbeschluss vom 10.09.2014

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Georg Edbauer
Marktplatz 1

94374 Schwarzach

Fon 09962 / 9402-0
Fax 09962 / 9402-40

Georg Edbauer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000 (Auszug aus der TK 7042)	5
1.5 Luftbildausschnitt M ca. 1:5.000	6
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept	7
2.3 Grünordnungskonzept	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung	10
4. Flächenübersicht	11
4.1 Öffentliche Flächen	11
4.2 Private Flächen	11
5. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	12
UMWELTBERICHT	13
1. Einleitung	13
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	13
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme	16
2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
2.4 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	20
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	20
3. Zusätzliche Angaben	21
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Der Markt Schwarzach beabsichtigt am Hauptort die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „WA Baumgarten BA I“ mit ca. 17 Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen. Dazu soll für einen ca. 45 m breiten, in direktem Anschluss an den 1. Bauabschnitt befindlichen Bereich vorliegender Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgestellt werden.

Hierfür ist auch der der rechtskräftige Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt am 06.09.1990 vom Landratsamt Straubing-Bogen (Az: 420-4621/931.0), mit Deckblatt Nr. 13 zu ändern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 1086/T, 1090/T, 1091/2, 1098/66, 1098/77, 1098/78, 1098/94/T, 1098/102, 1108, 1109/T, 1110/T, 1111/T, 1115/T, 1116/T und 1117/T der Gemarkung Schwarzach.

Die Gesamtgröße der Fläche beträgt ca. 1,58 ha.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt bereits ein am 09.08.2000 mit Satzung beschlossener Bebauungs- mit Grünordnungsplan „WA Baumgarten, 2. BA“ vor, welcher jedoch – aufgrund fehlender Bekanntmachung – nicht rechtskräftig wurde.

Da sich mittlerweile der überwiegene Geltungsbereich durch Schutzgebietserweiterung innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen 1 Schwarzach befindet (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 06.03.2008), wurde durch den Marktgemeinderat die Neuauflistung des Bebauungsplanes mit Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2013 beschlossen.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen erteilt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach mit dem Markt Schwarzach sowie den Gemeinden Mariaposching, Niederwinkling und Perasdorf liegt ein am



06.09.1990 von der Regierung von Niederbayern genehmigter Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP) (Az: 420-4621/931.0) vor.

Der integrierte Landschaftsplan wurde als Genehmigungsaufgabe durch das Büro Eska, Bogen überarbeitet und durch eine Bestands- und Bewertungskarte ergänzt.

Für das Plangebiet finden sich im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan folgende Darstellungen:

- Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“
- eine Baumreihe entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze
- zwei kleine Gehölzgruppen im bereits bebauten Teilbereich des Wohngebietes (BA I).

Im nordöstlichen Anschluss findet sich die Darstellung eines schon älteren Allgemeinen Wohngebietes „Stockach“, im Osten grenzen innerörtliche Grünflächen mit Wohnbebauung an. Der nord- bis südwestliche Anschluss ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

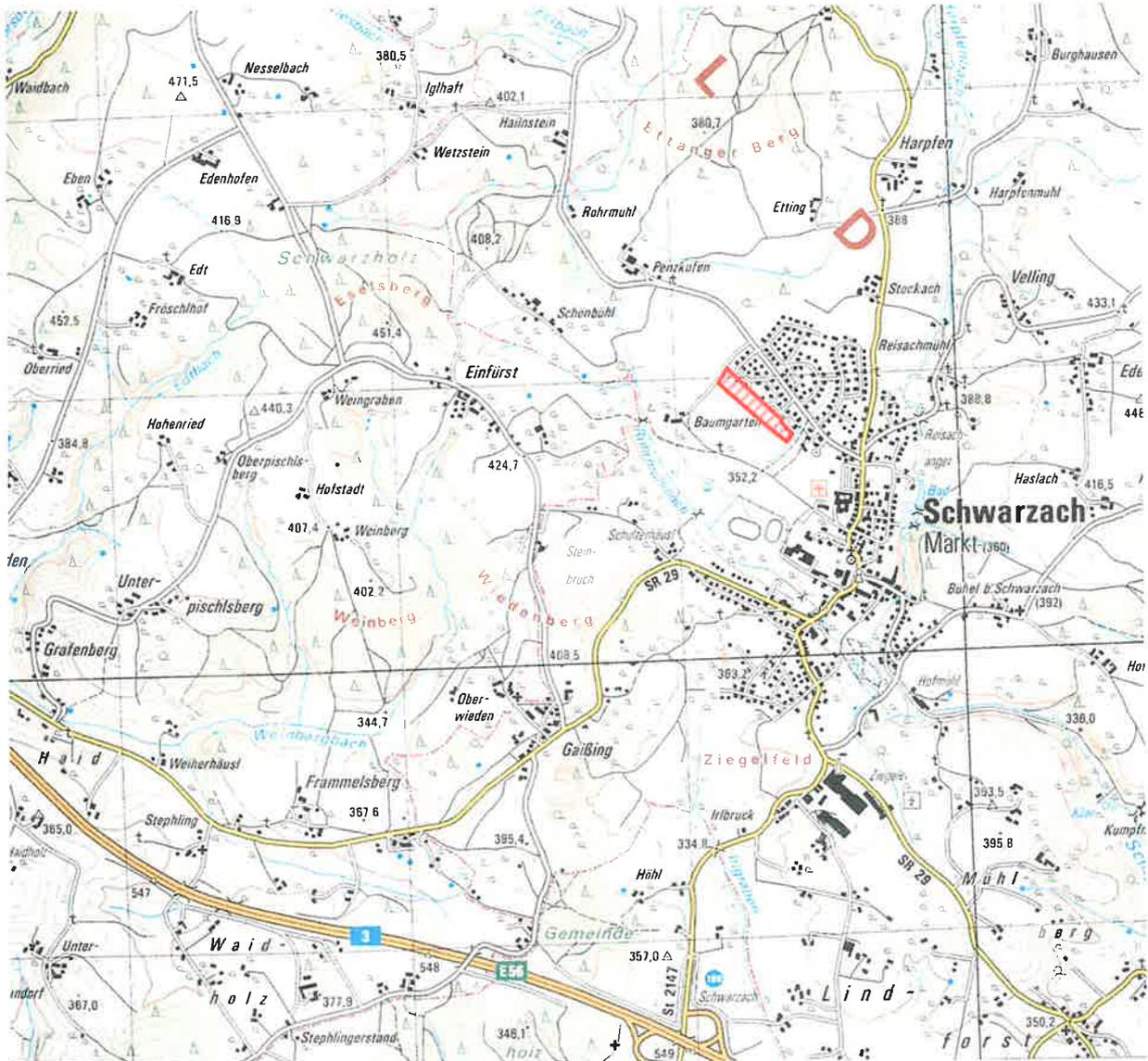
Gem. § 8 Absatz 3 BauGB wird im Parallelverfahren gleichzeitig der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 13 geändert.

Die Bestands- und Bewertungskarte zum Landschaftsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Marktes Schwarzach im Markt Schwarzach und der Stadt Bogen für die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Schwarzach aus dem Brunnen 1. Die Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 06.03.2008 (42-6420/22) ist zu beachten.



1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000 (Auszug aus der TK 7042)





1.5 Luftbildausschnitt M ca. 1:5.000





2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt einen städtebaulich sinnvollen Baugebietsabschluss des Wohngebietes „Baumgarten, 1. BA“ innerhalb der Ortschaft Schwarzach dar, im südwestlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Die geplante Bebauung orientiert sich dabei am angrenzenden 1. Bauabschnitt.

Mit der Ausweisung von ca. 17 weiteren Baugrundstücken wird hier der neue nordwestliche Ortsrand von Schwarzach gebildet. Im unmittelbaren südöstlichen Anschluss befindet sich entlang eines Grabens ein Grüngürtel mit Gehölzgruppen und Einzelgehölzen, welcher im Flächennutzungsplan als ortsgliedernde Grünfläche ausgewiesen ist. Eine landschaftsgerechte Eingrünung ist auf dieser Seite somit bereits vorhanden.

Die Ausgangsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt, liegen außerhalb von Tallagen oder anderen ökologisch sensiblen Bereichen und sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen. Der vorhandene Ranken mit angrenzendem Feldweg im Nordwesten sowie der Talraum im Südosten stellen die natürlichen vorgegebenen Begrenzungen in diesen Bereichen dar.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Anbindung des Wohngebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die am nordöstlichen Rand des 1. Bauabschnittes verlaufende Gemeindeverbindungsstraße (Richtung Perasdorf). Die Erschließung des 2. Bauabschnittes erfolgt durch Weiterführung der inneren Erschließungsstraßen des 1. Bauabschnittes. Hierbei werden zwei bisherige Stichstraßen im mittleren Bereich bogenförmig geschlossen. Die nordwestlich und südöstlich gelegenen Parzellen werden durch Ergänzung von zwei vorh. Stichstraßen mit je einer Wendeplatte angebunden.

In Anlehnung an bisherige Ausbauquerschnitte der angrenzenden Siedlungsstraßen wird der Straßenquerschnitt mit 4,90 m (Asphaltbreite) zzgl. 1,00 m bzw. 2,15 m breiten geschotterten bzw. wasserdurchlässig gepflasterten Mehrzweckstreifen, ggf. zzgl. 1,50 m breitem öffentlichem Gehweg ausgebildet. Die Mehrzweckstreifen dienen - als Mulden ausgebildet - einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -retention und werden für die raumwirksame innere Durchgrünung mit Einzelbäumen wie auch als Pkw-Stellplätze gestaltet.

Die Ausweisung von grundstücks-übergreifenden „Baufenstern“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der zukünftigen Parzellen. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessene Grundflächenzahl von 0,35 Rechnung.

Aufgrund der leichten Kuppenlage sowie der zukünftigen Ortsrandsituation sind niedrige Baukörper mit max. 4,70 m Wandhöhe (bergseitig) vorgesehen. Die Firsthöhe für Häuser mit evtl. Pultdächern wird auf max. 7,00 m begrenzt, um keine unerwünschte, zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen. Hiermit



können – in Anlehnung an den benachbarten Baubestand – Gebäude mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden.

Als zulässige Dachformen werden vom Marktgemeinderat Sattel-, (Krüppel-) Walm- und (versetzte) Pultdächer bei Dachneigungen zwischen 15 und 38° befürwortet, um zukünftigen Bauwerbern in dieser Hinsicht mehr gestalterischen Spielraum zu eröffnen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,15 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können zur Erhöhung des Erlebniswertes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieser 2,15 m breiten Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (zulässiger Bereich für sämtliche Sparten s. Schnittdarstellung im Plan!).

Ein naturnah gestaltetes Absetz- und Rückhaltebecken, welches im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet mit Folie abzudichten ist, gewährleistet eine Pufferung von Niederschlagsspitzen.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 enthalten.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die Gartenflächengestaltung sowie für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen die öffentlichen, ökologisch und räumlich wirksamen Pflanzungen ergänzen.

So sind z.B. auf privaten Grundstücken am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches mindestens zweireihige Gehölzgruppen (95% Sträucher, 5% Heister) zur Ortsrandeingrünung auf 50% der Grundstückslängen anzulegen. Zusätzlich ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.



Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen vor den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll über Quellen und Tiefbrunnen der gemeindlichen Wasserversorgung erfolgen.

3.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem - mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage Schwarzach und Niederschlagswasserableitung und -retention über einen z.B. mittels Folie oder Lehm abgedichteten Rückhalteteich im Südosten mit Weiterleitung zum benachbarten Bachlauf vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen sollte auf den Baugrundstücken soweit möglich - z.B. über Zisternen zur Wiederverwendung - aufgefangen oder versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über die gesonderten Oberflächenwasserkanäle dem Absetzbecken zugeleitet werden.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Festgesetzte Baumstreifen sind in jedem Fall von Leitungen freizuhalten.

Bei evtl. gewünschten dezentralen Ölversorgungen haben Bauwerber mit entsprechenden Auflagen (doppelwandige Tanks etc.) zu rechnen.

Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 06.03.2008 (42-6420/22) sind hierbei zu beachten.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.



3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.



4. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	1.365 m ² =	8,7 %
4.1.2 Gepl. Gehweg / übrige Schotterflächen	160 m ² =	1,0 %
4.1.3 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	958 m ² =	6,1 %
4.1.4 Gepl. Absetzbecken mit Eingrünung öffentliche, seitliche Grünflächen	850 m ² =	5,4 %
	<hr/>	
	3.333 m ² =	ca. 21,2 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 44 mit 60 mit Einzelgrößen von ca. 600 bis ca. 900 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 720 m²:

Nr. 44	900 m ²	Nr. 50	825 m ²	Nr. 56	680 m ²
Nr. 45	800 m ²	Nr. 51	640 m ²	Nr. 57	695 m ²
Nr. 46	790 m ²	Nr. 52	680 m ²	Nr. 58	660 m ²
Nr. 47	770 m ²	Nr. 53	655 m ²	Nr. 59	640 m ²
Nr. 48	725 m ²	Nr. 54	635 m ²	Nr. 60	735 m ²
Nr. 49	805 m ²	Nr. 55	600 m ²		

- ca. 52 m² zu Fl.Nr. 1098/95 - BA I
- ca. 60 m² zu Fl.Nr. 1098/59 - BA I
- ca. 65 m² zu Fl.Nr. 1096/22 - BA I
- ca. 15 m² zu Fl.Nr. 1098/58 - BA I

Gepl. Nettobauland 12.235 + 192 m² = ca. 12.427 m² = ca. 78,8%

Gesamtfläche Geltungsbereich 15.760 m²= 100 %



5. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
11. Deutsche Post AG
12. Benachbarte Kommunen: Perasdorf, Bogen, Niederwinkling
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Gewerbeaufsichtsamt
18. Industrie- und Handelskammer Passau
19. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
20. Energie Südbayern GmbH (ESB), München



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die zukünftige Einbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes in seine Umgebung, berücksichtigt dabei eine ortstypische Bepflanzung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwarzach, im südlichen und westlichen Anschluss an vorhandene Wohnbebauung des Baugebietes „Baumgarten BA I“. Am nordöstlichen Rand dieses bereits bebauten 1. Bauabschnittes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Perasdorf. Im Norden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 1086/T, 1090/T, 1091/2, 1098/66, 1098/77, 1098/78, 1098/94/T, 1098/102, 1108, 1109/T, 1110/T, 1111/T, 1115/T, 1116/T und 1117/T der Gemarkung Schwarzach und erstreckt sich ca. 390 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 150 bis 200 m in West-Ost-Richtung. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von etwa 1,58 ha auf.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft ab 01.09.2013

Als fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 2 - Raumstruktur sind unter Ziff. 2.2.5 für die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u.a. festgelegt:

- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Versorgung seiner Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit



- Bewahrung seiner eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur und Sicherung seiner landschaftlichen Vielfalt

Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters ist notwendige Aufgabe der öffentlichen Hand.

Fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 3 - Siedlungsstruktur - sind u.a.

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend zur Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft sowie bandartiger Siedlungsstrukturen
- Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten

Fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 7 - Freiraumstruktur - sind u.a.

- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft - einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder - als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum der Menschen
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung:

Maßvolle örtliche Siedlungsentwicklung, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit, ökologisch unsensible Ausgangsflächen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12, Stand 11.06.2011)**

- Ausweisung der Ortschaft Schwarzach als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage



➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei kleinere Heckenstrukturen, entlang der nordwestlichen Grenze eine Baumreihe dargestellt.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren soll durch Deckblatt die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erfolgen.

➤ **Bestands- und Bewertungskarte zum Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich sowie die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind als Ackerflächen dargestellt. Im Nordosten grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gehölzstrukturen wurden in der Bestandsaufnahme im Frühjahr / Sommer 1997 nicht mehr festgestellt. Das Umfeld eines im Südosten angrenzenden Bachlaufes ist als innerörtliche Grünfläche ausgewiesen.

Berücksichtigung:

Die im Südosten angrenzende innerörtliche Grünfläche (Talsenke) wird von Bebauung freigehalten.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutz**

Der (aktuelle) BayernViewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) stellt im Untersuchungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmale dar (www.geodaten.bayern.de). Auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind keine Denkmale dargestellt.

Aufgrund siedlungsgünstiger Faktoren (Südlage und lössgründige Böden) ist aus Sicht des Bayerischen Landesamtes und der Kreisarchäologie Straubing-Bogen dennoch mit dem Vorhandensein obertätig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Zu entsprechenden Auflagen siehe Ziff. 5 der Festsetzungen durch Text.

➤ **Wasserrecht**

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend in der weiteren Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 08.03.2008, Az: 6420/22). Gem. Ziff. 5.2 der Verordnung ist die Abrundung / Fertigstellung des Baugebietes Baumgarten I vom Verbot der Baugebietsausweisung ausgenommen.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Grundlagen, derzeitige Nutzung

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Falkensteiner Vorwald“ und hier der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Es handelt sich dabei um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine sind zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen vorzufinden (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

Das Gelände befindet sich in leichter Kuppenlage und ist etwas nach Süden und Südwesten geneigt. Die Geländehöhen reichen von etwa 372 m ü.NN im Nordwesten bis ca. 355 m ü.NN im Südosten.

Als **Bodentypen** kommen im Plangebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden und verbreitet pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Vorhandene Nutzungen und Strukturen: Der Geltungsbereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt und grenzt im Nordosten und Osten an bereits bestehende Bebauung. Im Nordwesten und Westen grenzen Ackerflächen an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Bereich des kleinen Talraumes vereinzelt Bäume und Sträucher vorzufinden. Die Gehölzstrukturen sind nicht in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Weitere naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben, welcher in den etwa 350 m südwestlich verlaufenden Rohrmühlbach einmündet.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“ (Bayer. Landesamt für Umwelt 2011). Mit dem an der südöstlichen Grenze verlaufenden Graben wird ein ausgewiesener „wassersensibler Bereich“ am Rande tangiert.

Das Planungsgebiet befindet sich mit einem Großteil des nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes „Baumgarten I“ überwiegend in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes, das der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung aus dem Brunnen 1 dient.

Alllasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v. a. Tanne, Buche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Eberesche, Hänge-Birke und Zitter-Pappel.



Das **Klima** im „Bayerischen Wald“ wird in der Regel bestimmt durch kühle Sommer und kalte, schneereiche Winter. Die mittlere Jahrestemperatur im „Falkensteiner Vorwald“ schwankt je nach Höhenlage zwischen 4 und 6° Celsius. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 bis 900 mm.

➤ **Arten- und Biotopschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich kartierten bzw. gesetzlich geschützten Biotope vorzufinden.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich die gesamte Ortschaft Schwarzach innerhalb von sog. Schwerpunktgebieten des Naturschutzes; das Plangebiet selber liegt im Schwerpunktgebiet „reich strukturierte Kulturlandschaft im Vorland des Bayerischen Waldes“.

Das ABSP formuliert für das genannte Schwerpunktgebiet u.a. folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der reich strukturierten Kulturlandschaft; Optimierung des Netzes an naturnahen bzw. extensiv genutzten Flächen (Gehölze, Hecken, Raine, Extensivgrünland,...)
- Erhalt und Optimierung aller Hecken und Heckengebiete
- Erhalt und Wiederausdehnung von extensiv oder nur periodisch genutzten, mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, ...
- Ausdehnung des Streuobstanbaus (...).

Für das Plangebiet sind keine Lebensraumtypen oder Artnachweise im ABSP enthalten.

➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.



2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die rechtlichen Grundlagen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geschaffen. Im Zeitraum von 1998 bis 31.12.2000 konnten die bayerischen Gemeinden von der Anwendung der Eingriffsregelung freigestellt werden, sofern den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden konnte. Seit dem 01.01.2001 ist auch in Bayern die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verpflichtend anzuwenden. Entscheidend ist dabei nicht die Rechtskraft, sondern der abschließende Satzungsbeschluss.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen macht die Marktgemeinde Schwarzach von der bis 31.12.2000 geltenden Freistellung der Anwendung der Eingriffsregelung Gebrauch. Damit besteht kein Kompensationsbedarf:

Begründung für die Freistellung von der Eingriffsregelung:

1. Für vorliegendes Plangebiet liegt bereits ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Baumgarten 2. BA“ mit Satzungsbeschluss vom 09.08.2000 vor (keine Rechtskraft aufgrund fehlender Bekanntmachung); d.h. der Satzungsbeschluss wurde noch vor der Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung getroffen.
2. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um Ackerflächen außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche und damit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.
3. Die geplante Baugebietserweiterung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung im Westen. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung entspricht ländlichen Dimensionen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht festzustellen.
4. Der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in der gegebenen angebundenen Lage stehen daher aus hiesiger Sicht keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen. Daneben sind unter Ziff. 2.4 eine Reihe eingriffsminimierender und naturfördernder öffentlicher und privater grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigt, wodurch den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen werden kann.



2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,35 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Nordwesten von Schwarzach. Die angrenzende Wiesenmulde mit Bachlauf wird in ihrer Wertigkeit nicht beeinträchtigt.

Der teilweisen Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes wird durch gesonderte Festsetzungen im Bebauungs- mit Grünordnungsplan Rechnung getragen (s. Ziff. 4 d. Festsetzungen durch Text).

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bei fehlender anderweitiger Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen sowie mehrmals jährlicher mechanischer Bodenbearbeitung.



2.4 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich, z.B. sickerfähige Beläge für Kfz-Stellplätze
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung über straßenbegleitende Mulden und ein Rückhaltebecken
- Keine Überbauung der Talsenke im Südosten.

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen im Bereich des geplanten Absetzbeckens sowie der geplanten Erschließungsstraßen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Verminderung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Insgesamt sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Die Abrundung des Baugebietes „Baumgarten I“ ist vom grundsätzlichen Verbot der Baugebietsausweisung innerhalb der weiteren Schutzgebietszone des Wasserschutzgebietes ausgenommen (s. § 3 Ziff. 5.2 der WSG-Verordnung vom 06.03.2008).

Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

- Für eine aktuelle Beschreibung der derzeitigen Ausgangssituation im Gebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung wurde eine örtliche Begehung vorgenommen.
- Als weitere Datengrundlagen dienten der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm und das Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur). Die hieraus erzielten Informationen wurden dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt.
- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden keine gesonderten Untersuchungen vergeben. Hier wird auf die Voruntersuchungen im Rahmen der WSG-Erweiterung verwiesen.

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Baumaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von neu zu verlegenden Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle öffentlichen und privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.



- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.
- Überprüfung der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordwestlichen Ortsrand von Schwarzach ist im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Baumgarten I“ die Ausweisung eines neuen, ca. 1,58 ha großen Allgemeinen Wohngebietes mit 17 Bauparzellen geplant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Anpassung durch Deckblatt Nr. 13 erfolgt im Parallelverfahren.

Mit Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 08.03.2008 befindet sich das Untersuchungsgebiet mittlerweile überwiegend innerhalb der weiteren Schutzzone eines Trinkwasserschutzbereiches (Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 08.03.2008, Az: 6420/22). Gem. § 3 Ziff. 5.2 der Verordnung ist die Abrundung / Fertigstellung des Baugebietes Baumgarten I vom grundsätzlichen Verbot der Baugebietsausweisung jedoch ausgenommen.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Kuppenlage und ist etwas nach Süden und Südwesten geneigt. Es wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen (geringe Beeinträchtigung des Arten- und Biotopotentials). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht festzustellen.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht der bisherigen ortstypischen Bauweise, eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt.

Die Ausweisung einer Kompensationsfläche ist nicht erforderlich, da für das vorliegende Plangebiet bereits ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Baumgarten 2. BA“ mit Satzungsbeschluss vom 09.08.2000 vorliegt und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise (eingriffsminimierende und grünordnerische Maßnahmen) Rechnung getragen werden kann.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.