



Markt Schwarzach

# Umweltbericht

Gemeinde Markt Schwarzach  
Ortsteil Schwarzach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**NR. ...“LINDFORST KREUZSTRASSE“**

FASSUNG VOM 09.02.2020

Vorhabensträger:  
Markt Schwarzach  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Schwarzach, \_\_\_\_\_  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

# UMWELTBERICHT

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
2. LAGE.....	3
3. Planungsrelevante Umweltmerkmale.....	3
4. Planungsrelevanter Umweltzustand und Umweltprobleme.....	3
5. Andere Planungen.....	3
6. Schutzgebiete / Biotope.....	3
7. Grünorderisches Konzept im Planungsgebiet.....	4
8. Eingriffsregelung.....	4
8.1 Vorhabenstyp.....	4
8.2 Schutzgut Arten der Lebensräume.....	4
8.3 Schutzgut Boden.....	4
8.4 Schutzgut Wasser.....	4
8.5 Schutzgut Luft / Klima.....	5
8.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	5
8.7 Kompensation.....	6
9. Voraussichtliche Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	7
10. Varianten der Planung.....	8
11. Zusammenfassung.....	9

## 1. Einleitung

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Lindforst Kreuzstraße“ wird ein Umweltbericht aufgestellt.

Der Markt Schwarzach plant im Ortsteil Lindforst am östlichen Ortsrand im Bereich nördlich der Kreuzstraße im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand ein Wohngebiet mit 16 Bauparzellen auszuweisen.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Das für den Bebauungsplanaufstellung betroffene Gebiet liegt am Ortsrand von Lindforst im Bereich nördlich der Kreuzstraße und wird über eine Abzweigung der Kreuzstraße erschlossen. Die Straße soll entsprechend ausgebaut werden.

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um ein geneigtes Gelände. Im nördlichen Bereich ist starke Hanglage vorhanden.

Der geplante Bereich schließt unmittelbar an die vorhandene Siedlung (Mischgebiet) an und endet im Süden an landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## 2. LAGE

Gemeinde:	Markt Schwarzach
Landkreis:	Straubing-Bogen
Fläche des Planungsgebietes:	ca. 20.100 m <sup>2</sup>

## 3. Planungsrelevante Umweltmerkmale

Naturraum	Vorderer Bayerischer Wald
derzeitige Nutzung	Intensivgrünland und Acker.
Umfeld	Wohnsiedlung Ortsteil Lindforst landwirtschaftliche Nutzung

## 4. Planungsrelevanter Umweltzustand und Umweltprobleme

Das Planungsgebiet ist derzeit intensiv als Grünland bzw. Acker landwirtschaftlich genutzt.

Es besteht eine Erschließungsstraße, die bereits die westlich angrenzenden Grundstücke sowie das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Süden des Planungsgebietes erschließt.

Es ist in dem Plangebiet kein Gehölzbestand vorhanden.

## 5. Andere Planungen

Regionalplan:

im aktuellen Regionalplan ist die Fläche innerhalb des Bereiches:

Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Forst- und Landwirtschaft: ---

Wasserwirtschaft: ---

## 6. Schutzgebiete / Biotop

Lt. Biotopkartierung befindet sich im Planungsgebiet kein Biotop.

Es sind auch keine potenzielle Beeinträchtigungen benachbarter Schutzgebiete oder Biotop erkennbar.

## **7. Grünorderisches Konzept im Planungsgebiet**

Als Eingrünung zur freien Feldflur nach Nordosten und Nordwesten ist eine niederere, frei wachsende und 3-reihige Strauchbepflanzung mit 10% Heister und zur Auflockerung einzelne Obstbäume vorgesehen.

In diesem Bereich sind nur heimische Sträucher zulässig. Auf fremdländische Arten ist hier zu verzichten.

Bei privaten Gartennutzflächen ist die Artenauswahl den Bauherrn freigestellt.

Auch die restlichen Grünflächen zur freien Landschaft werden als extensives Grünland angelegt und gepflegt.

## **8. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung erfolgt mit Hilfe des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### **8.1 Vorhabenstyp**

Die Beeinträchtigungsintensität ist nach der Ausgangslage vor Bebauung (Acker, Grünland) und der vorgesehenen Planung ( $GRZ \leq 0,35$ ) der Kategorie BI zuzuordnen.

### **8.2 Schutzgut Arten der Lebensräume**

Das Planungsgebiet wird als Intensivgrünland und als Acker genutzt. Die Werteinschätzung ist daher Kategorie I, oberer Wert. (Ackerflächen, Intensiv genutztes Grünland).

### **8.3 Schutzgut Boden**

Im Planungsgebiet kommen bindige Böden vor. Die vorhandenen Bodentypen weisen kein besonderes Potenzial für die Entwicklung von Biotopen auf. Der anstehende Boden unter Dauerbewuchs (Grünland / Acker) ist ohne kulturhistorische Bedeutung.

Die unversiegelten Böden im Planungsgebiet sind er Wertstufe II, unterer Wert zuzuordnen.

### **8.4 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird durch die geplante Maßnahme im Planungsbereich nicht gefährdet. Der Flurabstand zum Grundwasser ist ca. 3 bis 7 m. Eine Versickerung ist auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht relevant. Grundwasser wird auch durch die zu erwartenden Gründungen

nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Einstufung nach Liste 1a des Leitfadens ist Wertstufe I, oberer Wert (Flächen ohne Versickerungsleistung).

### ***8.5 Schutzgut Luft / Klima***

Die Flächen im Planungsgebiet haben keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Die Flächen im Planungsgebiet sind der Wertstufe I, oberer Wert zuzuordnen.

### ***8.6 Schutzgut Landschaftsbild***

Das geplante Baugebiet grenzt an die im Norden und Westen bestehende Bebauung an. Das Planungsgebiet liegt auf einer Kuppe, die im nördlichen Bereich abfällt. Eine relevante Einwirkung auf die Landschaft ist nicht erkennbar.

Umfangreiche Erdbewegungen sollen weitgehend vermieden werden. Andere kulturhistorische Elemente oder maßgebliche Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt. Die Siedlungsfläche wird zur freien Landschaft hin nach Norden und Nordosten eingegrünt. Von der Kreuzstraße ist das Plangebiet kaum einsehbar.

Die Zuordnung erfolgt zur Wertstufe II, oberer Wert.

## 8.7 Kompensation

Die Zuordnung der Wertstufen erfolgt in Verteilung innerhalb der Stufen I, unterer Wert bis II, oberer Wert; wesentlich aber zwischen I, oberer Wert und II, unterer Wert.

Das Plangebiet ist gemäß der Eingriffsregelung zum Typ B; niederer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Der Kompensationsfaktor liegt im Bereich zwischen 0,2 und 0,5.

Durch die eingriffsvermindernden Maßnahmen, Randeingrünung jeweils mit heimischen Arten, Rückhaltung der Oberflächenwasser sowie Oberflächenwasserbehandlung, Vermeidung von Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten und befestigter Flächen wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 festgesetzt.

Eingriffsfläche

Wohnbauparzellen: 12.174 m<sup>2</sup>

öffentliche Erschießung: 3.913 m<sup>2</sup>

---

Summe der Flächen: 16.087 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf:

$$12.273 \text{ m}^2 \times 0,30 = 3652,20 \text{ m}^2$$

durch die GRZ von max. 0,35  
ist maximal eine Bebauung von  
12.921 m<sup>2</sup> x 0,35 =  
insgesamt nur ca. 4.261 m<sup>2</sup> möglich.

Die Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nach § 13b ist somit erfüllt.

### Kompensation

Als Ausgleich zum Schutz des **Schutzgutes Boden** wird flächensparende Bauweise durch die Festsetzung von städtebaulich vertretbarer Gebäudehöhe und zwei- bis 3-geschossige Bebauung zugelassen.

Der Einsatz von Pestiziden und synthetischem Mineral-/Industriedünger, Streusalz und andere ätzende Streustoffe werden verbindlich ausgeschlossen.

Als Ausgleich des **Schutzgutes Wasser** wird festgesetzt:

Der Einsatz von Pestiziden und synthetischem Mineral-/Industriedünger, Streusalz und andere ätzende Streustoffe werden verbindlich ausgeschlossen. Die Zufahrten sind auf das notwendige Maß beschränkt.

Durch die flächensparende Erschießungsstraßen ist eine flächensparende Versiegelung sichergestellt. Außerdem wird festgesetzt, dass die Beläge der privaten Wege und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen sind.

Für den Rückhalt und die Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser in Regenwasserzisternen aufgefangen und für die Gartenbewässerung zu verwenden ist. Überflüssiges Oberflächenwasser muss versickert werden und erst der Notüberlauf darf in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Es wird festgesetzt, dass auf öffentlichen und privaten Flächen der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser unzulässig ist.

Als Ausgleich zum Schutz des **Schutzgutes Landschaftsbild / Biodiversität** wird festgelegt, dass nach Norden und Nordwesten Heckenbepflanzung vorgeschrieben wird.

Es wird festgesetzt, dass in öffentlichen Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen nur standortgerechte heimische Gehölze aus kontrolliert biologischer Aufzucht zum Einsatz kommen dürfen.

Als Ausgleich zum Schutz der **Schutzgüter Luft, Klima** wird der Einsatz von erneuerbarer Energie festgesetzt. Um möglichst Energie einzusparen und Energieeffizienz zu verbessern wird für die neuen Gebäude eine individuelle Wärmeschutzberechnung zum Nachweis der energieeffizienten Bauweise empfohlen. Damit soll das Bewusstsein für energiesparende Bauweise geschärft werden. Neubauten müssen den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergiehäusern genügen oder zumindest die ENEC einhalten.

Wintergärten sind nur als unbeheizte und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zulässig,

Als Ausgleich zum Schutz der Schutzgüter **Biologische Vielfalt** wird festgesetzt, dass pro angefangener 400 m<sup>2</sup> der nicht mit Sträuchern bepflanzten Grundstücksfläche die Pflanzung und dauerhafte Erhalt eines standortgerechten und heimischen großkronigen Laubbaumes oder Hochstammobstbaum zu pflanzen oder zu erhalten ist.

## **9. Voraussichtliche Auswirkungen auf die Schutzgüter**

(++) sehr positiv, (+) positiv, (0) neutral, (-) negativ, (–) sehr negativ, (?) auf dieser Planungsebene nicht abschätzbar.

**Boden** (Bodenfunktion, Erosion) (-)  
teilweiser Verlust der Bodenfunktion im Bereich des geplanten Wohngebietes.

**Wasser** (Grundwasser, Oberflächenwasser) (0)  
Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.  
Auswirkungen auf das Grundwasser ist nicht zu erwarten. Der Flurabstand ist ausreichend groß. Die relevanten Bodenschichten sind bindig. Durchlässigkeit nicht nennenswert.

**Luft / Klima** (-)  
geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung der Flächen.

**Biologische Vielfalt** (Flora, Fauna) (0)  
Die Fläche wird vor der Bebauung intensiv als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Eine Biologische Vielfalt ist deshalb nicht vorhanden. Durch die vorgesehene Bepflanzung, vor allem der Eingrünung der Randbereiche nach Norden und Nordosten werden die Lebensräume gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung mit Acker und Intensivgrün keine relevanten Nachteile.

**Mensch** (Gesundheit, Erholung) (+)  
die Beeinträchtigung in der besiedelten Umgebung ist etwas erhöht durch Verkehr (Lärm, Staub). Die Beeinträchtigung der künftigen Bewohner wird vermindert.

**Landschaft** (-)  
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung. Von Norden und Nordosten ist das Planungsgebiet einsehbar. Durch die ordnende Struktur und Eingrünung wird die Fernwirkung jedoch verbessert.

Kultur- und Sachgüter (0)  
keine Auswirkungen

**Wechselwirkungen** (0)  
geringfügig.

## **10. Varianten der Planung.**

Für die Weiterentwicklung des Marktes Schwarzach stehen nur wenige Möglichkeiten zur Verfügung. Die vorhandenen Möglichkeiten wurden bereits untersucht und wegen der Topographie als größere Eingriffe beurteilt. Die Lage des Ortes direkt am Schutzgebiet für die Trinkwasserversorgung bietet direkt am Ort nach Westen keine Entwicklungsmöglichkeit. Am Ortszentrum nach Süden entwickelt sich das einzig mögliche Gewerbegebiet des Marktes.

Die Lage des Planungsgebietes als Ortsteil von Schwarzach ist aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung der vorhandenen Bebauung.

Flächen zur geeigneten Bebauung in Ortskernnähe oder weiteren Entfernung werden nicht angeboten. Die einzige Möglichkeit, der anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen ist nach jetzigem Stand nur durch den Erwerb dieser Fläche möglich.



## 11. Zusammenfassung

In der Übersicht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter unter der Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagenbedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	mäßig	mäßig	gering
Wasser:	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Pflanzen/Tiere	gering	gering	gering
Mensch			
Lärm, Erholung	mäßig	gering	gering
Landschaft	gering	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Insgesamt wurden unter Berücksichtigung der aufgestellten Festsetzungen keine nennenswerten Umweltauswirkungen festgestellt.

Die entstehende Eingriffe sind auszugleichen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist landschaftsverträglich auszuführen.

Die Gebäude sind so zu bauen, zu nutzen und zu unterhalten, dass Belastungen des Umfeldes und er Umwelt soweit wie möglich vermieden werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Schwarzach im Februar 2020

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Wimschneider

---

Georg Edbauer, 1. Bürgermeister