

---

# DECKBLATT NR. 1 BEBAUUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

BAUGEBIET: BEBAUUNGSPLAN  
„LINDFORST KREUZSTRASSE“  
DECKBLATT NR. 1  
GEMEINDE: MARKT SCHWARZACH  
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN

## UMWELTBERICHT

PLANUNG:  
Architekturbüro Wimschneider  
Am Park 2 94374 Schwarzach  
Schwarzach, den 24.07.2024



---

## 1. Einleitung,

### 1.1 Veranlassung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Lindforst zwischen der bestehenden Bebauungsplanfläche „LINDFORST KREUZSTRASSE“ und einer bestehenden Zimmerei.

Es ist somit ein unbeplanter Streifen, der eine Lücke darstellt.

Mit dem Deckblatt soll diese Baulücke geschlossen werden.

Der Umfang des Deckblattbereiches umfasst drei Grundstücke. Die hinteren zwei Parzellen sollen für Wohnbebauung vorgesehen werden. Das vordere Grundstück soll eine landwirtschaftliche Maschinenhalle errichtet werden. Deshalb wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO) festgelegt.

nach § 2a BauGB ist mit dem Deckblatt ein Umweltbericht aufzustellen.

### 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ wird der aktuellen Zuordnung als Dörfliches Wohngebiet angepasst.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl beträgt bei dörflichen Wohngebieten (MDW) 0,6. Die Obergrenze für die GFZ beträgt 1,2.

Nach Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung werden für die vorgesehene Nutzung folgende Werte festgesetzt:

Es wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,40 festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt maximal 0,6.

Geltungsbereich der Änderung: ca. 2625,5 m<sup>2</sup>

Somit ergäbe sich eine zulässige Grundfläche von

$2625,5 \text{ m}^2 \times 0,40 = 1.050,2 \text{ m}^2$ ,

sowie eine zulässige Gesamtgeschossfläche von

$2625,5 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.575,3 \text{ m}^2$

beim Deckblatt 1.

Für Zufahrten sind zusätzlich 258 m<sup>2</sup>

Die gesamte versiegelte Fläche beträgt somit maximal: 1.308,47 m<sup>2</sup>

### 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Nach § 1a BauGB gelten ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Es gilt dazu auch § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Erschließungsflächen Gemeinde nicht betroffen – keine Änderung!

Grundflächenzahl – GRZ 0,40

Zulässige Grundfläche gemäß

§ 19 Abs. 2 BauNVO:  
 $2625,5 \text{ m}^2 \times 0,40 = 1050,2 \text{ m}^2$

- 1.4** Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes  
 Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Umwelt wichtig sind  
 BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege. BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz; BauGB „ 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans, BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde. UVP-G, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich., BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Landesplanerische Vorgaben  
 Das geplante Vorhaben liegt in keinem Vorhaltsgebiet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bei den zu überplanenden Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um überwiegend um intensiv genutzte Grünland- oder Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild außerhalb landschaftsökologischer sensibler Bereiche.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

Der Geltungsbereich lässt sich somit in folgende Kategorie einteilen:

-Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung – oberer Wert): Ackerflächen, Intensivgrünland

## **3. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme**

Schutzgut Mensch

Das Grundstück liegt zwischen einem bereits bestehenden Wohngebiet und einer bestehenden Zimmerei, das sich im Ortsgrenzbereich befindet. Es gibt keine Anzeichen für Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärm.

Von der bestehenden Zimmerei ist mit Gewerbelärm zu rechnen. Dafür wurde ein bestehendes Lagerregal mit Holz verkleidet und somit ein Lärmschutzzaun geschaffen. Mit der Anordnung von sensiblen Räume an der gegenüberliegenden Seite der neuen Gebäude ist keine Problematische Situation zu erwarten.

Sonst sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen.

#### Arten und Lebensräume

Die reale Vegetation besteht im Geltungsbereich aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Der Deckblattbereich liegt in einer Baulücke.

Schützenswerte Gehölze sind nicht vorhanden.

#### Schutzgut Boden

die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Oberbodenschicht im Bereich der Freifläche ist ca. 10 bis 20 cm dick.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden.

#### Schutzgut Klima und Luft

Es gibt keine Hinweise darauf, dass relevante Einwirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Es ist zu erwarten, dass auch durch die noch nicht durchgeführten Baumaßnahmen kein messbarer Einfluss auf Klima und Luft festgestellt werden wird.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in einer Baulücke. Die durch das Deckblatt geplanten Veränderungen lassen keinen Schluss auf etwaige relevante Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu. Die Änderungen sind nicht relevant.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Anhaltspunkte für Einwirkungen auf Kultur und Sachgüter erkennbar.

## **1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **1.5.1 Bei Durchführung der Planung Auswirkungen auf den Menschen**

Das Grundstück befindet sich in einer schmalen Lücke zwischen Baugebiet und bestehender Siedlung mit bestehendem Gewerbebetrieb (Zimmerei). Schallschutzmaßnahmen gegen den moderaten Betriebslärm sind bereits getroffen. Zusätzlich soll die Grundrissorientierung der zwei möglichen Wohngebäude im Rückwärtigen Bereich des Grundstückes etwaigen Beeinträchtigungen entgegenwirken. An der Kreuzstraße soll nur eine landwirtschaftliche Halle entstehen. Es sind somit keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Da durch die geplante Maßnahme für einzelne Menschen persönliche Wünsche und Hoffnungen erfüllt werden, ist zu erwarten, dass für einzelne Menschen eine positive Auswirkung auf deren Wohlbefinden bei Durchführung der Planung erzielt wird. Anderen Menschen haben keine relevanten schützenswerten Nachteile zu erwarten. Die Deckblattänderung ist so minimal, dass für keine Menschen nennenswerte Nachteile zu befürchten sind.

### **1.5.2 Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume**

Es sind keine schützenswerte Arten- und Lebensräume auf den vorgesehenen Flächen vorhanden.

### 1.5.3 **Auswirkungen auf den Boden**

Das natürliche Bodengefüge wird durch die Bebauung verändert. Da diese Veränderung jedoch auch beim bestehenden Bebauungsplan in gleichem Umfang zu erwarten war ist keine weitere Auswirkung auf den Boden erkennbar.

### 1.5.4 **Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die Versiegelung der Flächen im Bereich der Baukörper und der Zufahrten wird die Funktion der Infiltration des Regenwassers in das Grundwasser beeinträchtigt. Quellen und Wasser führende Schichten werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

### 1.5.5 **Auswirkungen auf Luft und Klima**

Veränderungen sind nur im kleinklimatischen Bereich in nicht relevanten Umfang zu erwarten.

### 1.5.6 **Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter**

Die Durchführung hat keinen Einfluss auf Kultur- und Sachgüter

### 1.5.7 **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Baulücke bleiben. Es wird angenommen, dass es langfristig zu Verwilderung der unbebauten Grundstücksbereiche kommen würde, wenn die Grundstücke überhaupt nicht bebaut würden weil eine landwirtschaftliche Nutzung des kleinen Streifens nicht rentabel betrieben werden kann. Eine Lücke in einer homogenen Bebauung ist immer störend und diese Störung soll behoben werden.

## 1.6 **Maßnahmen**

### 2.3.1 **Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch

Maßnahmen gegen Lärm aus der benachbarten Zimmerei sind bereits getroffen. Zusätzlich soll die Grundrissorientierung bei Durchführung der Bebauung etwaig noch vorhandenen Einwirkungen entgegenwirken. Somit wird das Schutzgut Mensch ausreichend geschützt.

#### Schutzgut Boden

Bei der Erschließung und Bebauung sollen die topografischen Verhältnisse berücksichtigt werden, um die Bodenbewegungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Oberboden (Humus) wird getrennt abgeschoben und auf dem Grundstück in Mieten gelagert. Der Anteil für die geplanten Vegetationsflächen verbleibt auf dem Grundstück. Der Überschuss an Oberboden wird für die Verwendung von Pflanzmaßnahmen oder Begrünungsarbeiten zwischengelagert.

#### Schutzgut Wasser

Gegenüber der bestehenden Situation findet keine relevante weitere Versiegelung der Flächen statt. Vermeidung und Ausgleich könnte damit verbessert werden, dass zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Sickerung und Rigolensysteme eingesetzt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch Gehölzbepflanzung wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Pflanzung der vorgeschlagenen oder festgesetzten Bäume und Sträucher im Baugebiet tragen zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und in das Ortsbild bei. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird der Einfluss auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, deshalb findet hier keine Beeinflussung statt.

Mit Grund und Boden soll nach BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die geplante Bebauung würde eine Baulücke geschlossen und können zwei Einfamilienhäuser und eine Halle geschaffen werden. Somit wird das Ziel des schonenden Umganges mit Grund und Boden erfüllt.

### 2.3.2

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die folgende Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung vom Januar 2003)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen,

**Die zulässige GRZ soll auf 0,40 festgesetzt werden.**

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.

### 2.3.2.1 Kompensation

Als Ausgleich zum Schutz des **Schutzgutes Boden** wird flächensparende Bauweise durch die Festsetzung von städtebaulich vertretbarer Gebäudehöhe und zwei-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 Mindestforderungen des GEG 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.

### 2.3.2.2. 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** (0)  
keine relevanten 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 Maßnahme wird der störenden Wirkung einer Baulücke entgegengewirkt. Durch die ordnende Struktur und Eingrünung wird die Fernwirkung jedoch verbessert.

Kultur- und Sachgüter (0)  
keine Auswirkungen

**Wechselwirkungen** (0)  
geringfügig.



## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Schwarzach wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes alternative Planungsmöglichkeiten untersucht. Da die Fläche eine Baulücke ist, ist es sinnvoll diese Fläche vorrangig zu bebauen.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Luft, Wasser) wurden keine technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente die Betrachtung vor Ort sowie der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan der Nachbargrundstücke und bestehende Bebauung der Zimmerei.

### 3.2 Überwachung / BauGB § 4c

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung im Geltungsbereich betrifft vorwiegend die Entwicklung der Neupflanzungen von Bäumen und soll jährlich von einem Fachmann ausgeführt werden.

### 3.3 Zusammenfassung

Der Deckblattbereich soll eine Baulücke zwischen dem gewachsenen Ortsteil mit bestehenden Zimmereibetrieb und der Allgemeinen Wohngebiet schließen. Die Erschließung wurde bereits mit der Erschließung des benachbarten Baugebietes durchgeführt und ist somit vorhanden. Mit dem Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen und auch das Deckblatt zu genehmigen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anforderungen an die Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch das Deckblatt findet kein relevanter Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt statt. Deshalb ist auch kein Ausgleich erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Baugebiets fortgesetzt, womit die innere Durchgrünung einerseits und die Einbindung in die Landschaft andererseits gesichert erscheint.

## 4. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

*Die maximal mögliche Fläche der Bebauung wird nicht relevant erhöht.*

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 der Umwelt soweit wie möglich vermieden werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

---

### ***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	
Parzellen:	2625,5 m <sup>2</sup>
öffentliche Erschießung:	0 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Summe der Flächen:	2.625,5 m <sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf:  $2625,5 \text{ m}^2 \times 0,3$  (Kompensationsfaktor) =  $787,65 \text{ m}^2$

### Kompensation

Als Ausgleich zum Schutz des **Schutzgutes Boden** wird flächensparende Bauweise durch die Festsetzung von städtebaulich vertretbarer Gebäudehöhe und ein bis zwei-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 das aktuelle GEG einhalten.

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.

## 5. 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.

## **6. 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.

Der Deckblattbereich stellt eine Baulücke der aktuellen Bebauung dar und sollte aus städtebaulicher Sicht auf alle Fälle geschlossen werden.

## **7. Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß „altem Leitfaden in der Fassung vom Januar 2003“.  
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

### **7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünland- oder Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild außerhalb landschaftsökologischer sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Der Geltungsbereich lässt sich in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung – oberer Wert) Ackerflächen, Intensivgrünland zuordnen.

## **8. Zusammenfassung**

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

Nach Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung - BayKompV)  
Matrix zur Anlage 3.1 der BayKompV.

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

Ermittlung des Kompensationsumfanges:

Prüfung für vereinfachte Vorgehensweise:

Ausgangszustand ist intensiv genutzter Acker (A11) bzw. Intensivgrünland (G11)

Weitere Schutzgüter sind nicht berührt.

Die versiegelte Fläche beträgt weniger als 2000 m<sup>2</sup>.

Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung.

Kompensationsumfang im Regelfall: 30%

$2.625,5 \text{ m}^2 \times 0,3 = \underline{\underline{787,65 \text{ m}^2}}$

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.

Die errechnete Ausgleichsfläche wird vom Okokonto des Marktes Schwarzach abgebucht.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch den Markt Schwarzach an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden. (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG.)