



**MARKT  
SCHWARZACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 19  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DES MARKTES SCHWARZACH  
WA „ALBERTSRIED-HOFFELD“**

Markt Schwarzach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2024  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Feststellungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Markt Schwarzach  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister

Georg Edbauer  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Fon: 09962/9402-0  
Fax: 09962/9408-40  
Mail: stadler@vgem-schwarzach.bayern.de

.....  
Georg Edbauer  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und Ziel .....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan.....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	7
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Begründung der geplanten Änderungen.....	8
2.2 Städtebauliches Konzept.....	8
2.3 Immissionsschutz .....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Wasserversorgung .....	9
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	9
3.3 Energieversorgung/Beleuchtung .....	10
3.4 Telekommunikation .....	10
3.5 Abfallentsorgung .....	10
<b>4. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>10</b>

<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>11</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	11
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	11
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>17</b>
2.1 Natürliche Grundlagen.....	17
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	18
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	20
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	21
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	21
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	22
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	23
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>25</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	25
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
<b>C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>27</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Der Markt Schwarzach beabsichtigt auf Anfrage eines privaten Investors das Allgemeine Wohngebiet "Albertsried-Hoffeld" mittels Deckblatt Nr. 19 in ein sonstiges Sondergebiet „Pferdehaltung/Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO umzuwandeln.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 11 Wohnbauparzellen und dazugehöriger Erschließung vor. Diese Planung wurde bis heute nicht umgesetzt.

Die zukünftige Nutzung ist für private Pferdehaltung mit Reitplatz, Reithalle und Pferdekoppel und nur noch wenigen Wohnbauparzellen vorgesehen.

Im Zuge der Bereinigung der bauplanungsrechtlichen Situation wurde der östlich angrenzende Stadel in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Dorfgebiet gewidmet. Im Süden wurde das Plangebiet zur Ausweisung von Ausgleichsflächen / Randeingrünung etwas erweitert.

#### **1.2 Verfahren**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 19 zu ändern. Im Parallelverfahren soll der rechtskräftige Bau- und Grünordnungsplan WA „Albertsried-Hoffeld“ durch Deckblatt Nr. 1 geändert werden.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes umfasst Teilflächen der Flurnummern 293, 148 (zukünftig 1566), 150 (Wirtschaftsweg), 152 (zukünftig 1569) und 146, jeweils Gmkg. Albertsried, mit insgesamt ca. 13.045 m<sup>2</sup> (ca. 1,3 ha).

### 1.3 Übersichtslageplan

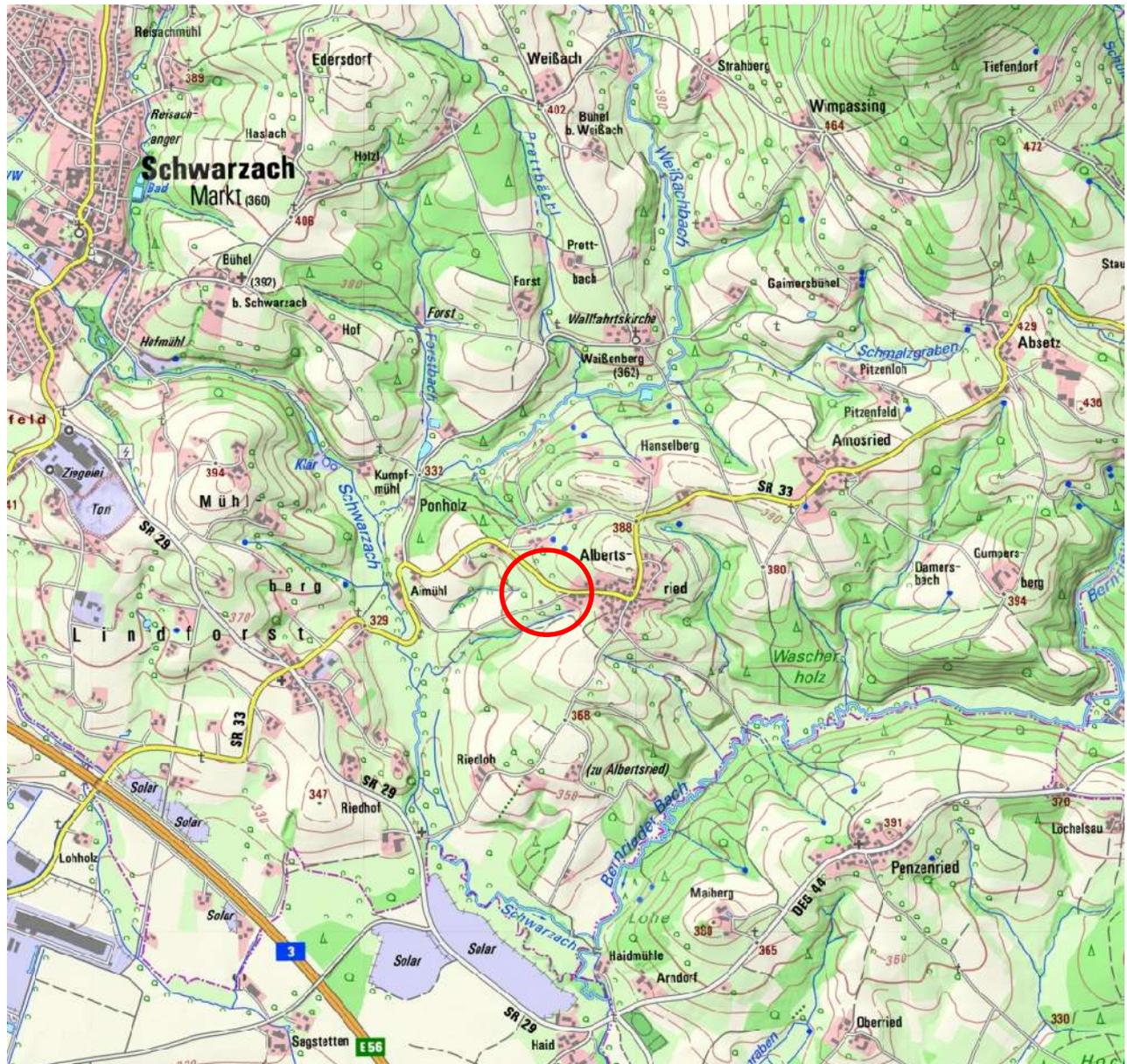


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 12.09.2024 – M 1:25.000

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Marktgemeinde Schwarzach gemäß der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, östlich des Mittelzentrums Bogen und des Oberzentrums Straubing.

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Schwarzach als Unterzentrum eingestuft.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Wohnens an einem städtebaulich integrierten Standort.

Für das Marktgemeindeggebiet liegt ein von der Ortsplanungsstelle für Niederbayern gefertigter und von der Regierung von Niederbayern unter der Nr. 420-4621/918 am 06.09.1990 genehmigter Flächennutzungs- mit integrierter Landschaftsplan vor, der das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Zur nördlich angrenzenden Kreisstraße SR 33 sowie zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Stadel sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen. Der Stadel befindet sich gem. rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Um die erforderliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Dorfgebiet von Albertsried zu verfestigen, wird in vorliegender Flächennutzungsplanänderung das Dorfgebiet um den westlichen Stadel erweitert.

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet in städtebaulich sinnvoller, angebundener Lage. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigter Landschaftsbereiche.

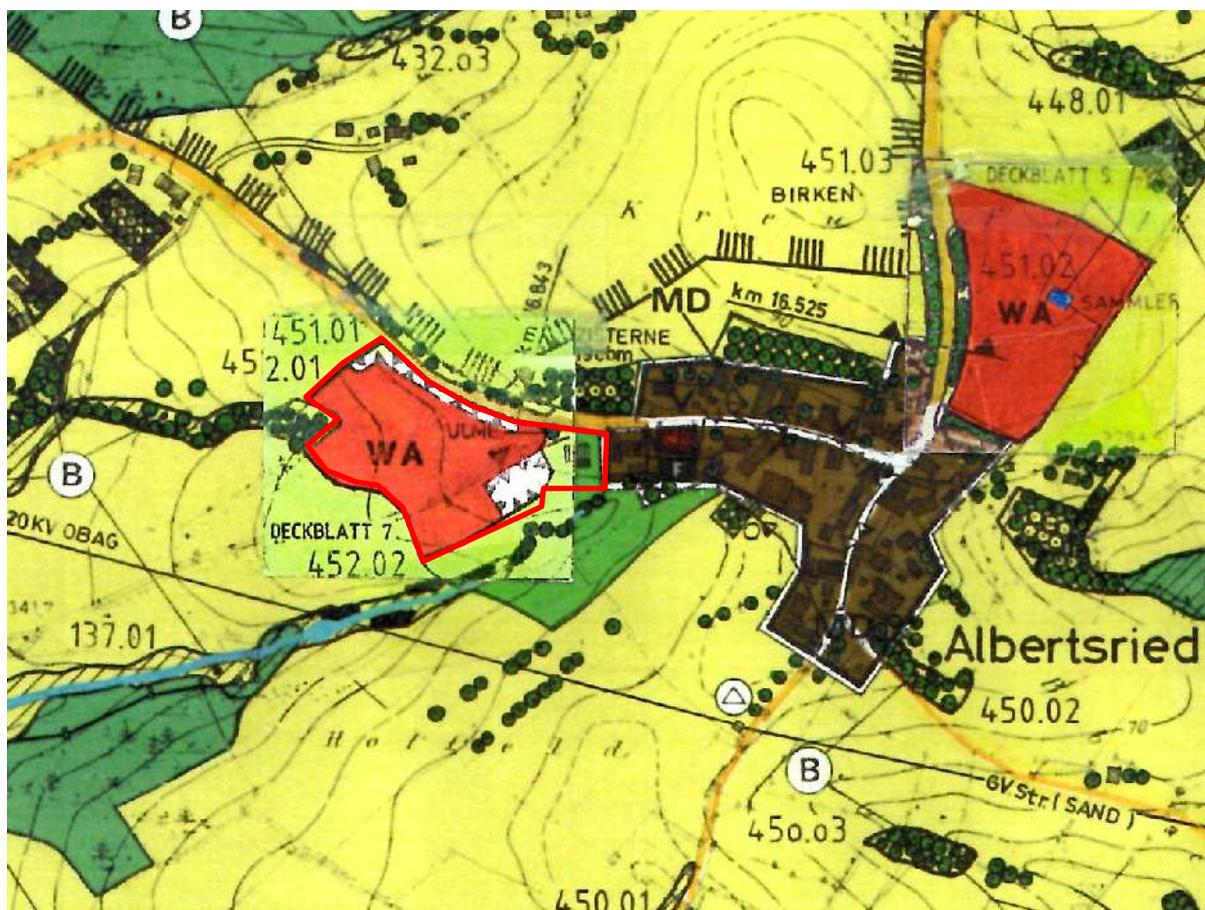


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schwarzach – Maßstab ca. 1:5.000

In der integrierten Bestands- und Bewertungskarte zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Teilbereiche sind als „absolutes Grünland“ gemäß Agrarleitplan gekennzeichnet (= nachrichtliche Übernahme).

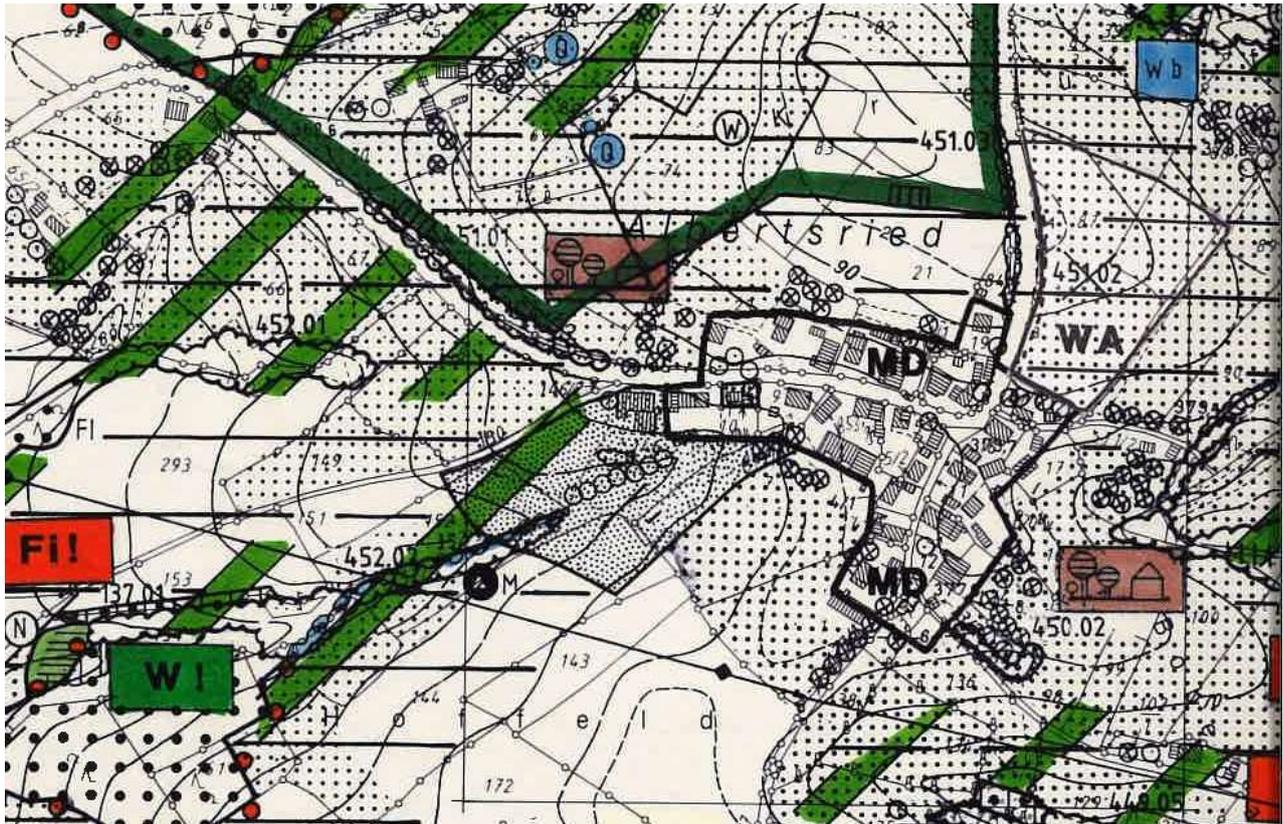


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Marktes Schwarzach – ohne Maßstab

## 1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Albertsried. Er wird zur Zeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Ein Feldweg trennt den Nordteil mit den geplanten Parzellen 1 bis 3 vom Südteil mit den Parzellen 4 bis 6.

Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Westen an das Plangebiet an. Im Nordosten verläuft die Kreisstraße SR 33. Im Osten schließt vorhandene Bebauung eines Dorfgebietes an; der angrenzende landwirtschaftliche Stadel wird im Flächennutzungsplanänderungsverfahren in das Dorfgebiet integriert. An der Südwestecke sowie im Nordwesten – außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich zwei gehölzbestandene Geländeeinschnitte.

Das Gelände fällt von Ost nach West sowie zu den beiden Geländesenken relativ stark um ca. 15 m ab.

Der Geländeeinschnitt mit dem Quellgraben und dem Laubbaumbestand aus Stiel-Eiche und Zitter-Pappel auf den Geländekanten bzw. Böschungen ist in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7042-452.001 erfasst. Das Biotop wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Einzelbaum an der bestehenden Einmündung des vorhandenen Feldweges in die Kreisstraße SR 33 ist nicht mehr vorhanden.

Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile

bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützte Strukturen befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 13.09.2024) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, „wassersensiblen Bereichen“ und Trinkwasserschutzgebieten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

## 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 2.1 Begründung der geplanten Änderungen

Auf Anlass eines privaten Grundstücksbesitzers soll im mittleren Bereich des Geltungsbereiches ein privater Pferdehof mit zwei Wohngebäuden entstehen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet Pferdehaltung nicht möglich ist, soll durch die vorliegende Änderungsplanung das Allgemeine Wohngebiet in ein sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Pferdehaltung“ überführt werden.

Die geplante Nutzungsänderung entspricht dem von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebietscharakter am westlichen Ortsrand von Albertsried.

Folgende **Änderungen bzw. Anpassungen** werden im vorliegenden **Deckblatt Nr. 19** vorgenommen:

- Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet mit der zulässigen Nutzung „Wohnen“ bzw. „Wohnen mit Pferdehaltung“.
- der entlang der Kreisstraße SR 33 ursprünglich festgesetzte Lärmschutzwall entfällt bei Einhaltung der erforderlichen Anbauverbotszone von 15 m
- die aus Immissionsschutzgründen nicht bebaubare Fläche im Nordosten des Plangebietes kann entfallen, da die Viehhaltung des benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes aufgegeben wurde. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben.
- Miteinbeziehung von Flächen im Südosten zur Ausweisung von Ausgleichsflächen und Randeingrünung.
- Einbeziehung des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Stadels unter Widmung als Dorfgebiet.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 unter Einbeziehung eines im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Stadels erfolgt in angebundener Lage die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand von Albertsried, im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet.

Mit der geplanten Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist neben der Wohnnutzung in einem Teilbereich auch gleichzeitig Pferdehaltung möglich.

Das geplante Sondergebiet profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung an die vorhandene Kreisstraße SR 33 im Norden.

### 2.3 Immissionsschutz

#### **Wegfall von im Flächennutzungsplan vom 06.09.1990 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:**

Durch Einhaltung der erforderlichen Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße SR 33 kann die im FNP ausgewiesene Immissionsschutzfläche entfallen.

Aufgrund der Betriebsaufgabe des ins Dorfgebiet einbezogenen ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens kann die im Osten des Geltungsbereiches ausgewiesene Immissionsschutzfläche entfallen.

### 3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll über Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des Marktes Schwarzach sichergestellt werden.

#### 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserableitung wird über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich z.B. über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Nicht mehr pufferbares bzw. versickerbares Überschusswasser soll über ein eigenes Kanalnetz innerhalb des Gebietes gesammelt und den angrenzenden Quellgräben (Fl.Nr. 293 und 152/144 Gmkg. Albertsried) zugeleitet werden. Eine Zuleitung auf die privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Das Oberflächenwasser aus den privaten Verkehrsflächen ist über Sickermulden auf den jeweiligen Grundstücksrändern zu versickern. Ggf. sind hier unterirdische Sickerrigolen zu erstellen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung/Beleuchtung**

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen.

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die die Deutsche Telekom AG oder Fa. R-KOM, Regensburg wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

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

## **4. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Albertsried sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

## 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.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 19. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Albertsried-Hoffeld“ sind.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung eines sonstigen Sondergebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden unter Schaffung eines Standortes für Wohnnutzung bzw. Wohnnutzung mit gleichzeitiger Pferdehaltung, ohne das Orts- bzw. Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Die vorliegende Planung entspricht dem dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Charakter im Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und Wiesen- bzw. Waldflächen.

Das geplante sonstige Sondergebiet liegt am westlichen Ortsrand von Albertsried sowie südlich der Kreisstraße SR 33. Mit Einbeziehung des östlich angrenzenden Stadels in das Dorfgebiet durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt die städtebaulich erforderliche Anbindung des sonstigen Sondergebietes an das bestehende Dorfgebiet.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes umfasst Teilflächen der Flurnummern 293, 148 (zukünftig 1566), 150 (Wirtschaftsweg) und 152 (zukünftig 1569), jeweils Gmkg. Albertsried, mit insgesamt ca. 13.045 m<sup>2</sup> (ca. 1,3 ha).

#### 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Marktgemeinde Schwarzach liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, östlich des Mittelzentrums Bogen und des Oberzentrums Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

# 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

## 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

## 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
  - *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
  - *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
  - *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

*genutzt werden.*

### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## *1.3 Klimawandel*

### *1.3.1 Klimaschutz*

- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...*

## *3 Siedlungsstruktur*

### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

#### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

#### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an das bestehende Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 22.04.2021**

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Schwarzach als Unterzentrum eingestuft.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde Schwarzach im Mittelbereich des Mittelzentrums Bogen.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

*A I - Leitbild*

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

*A II – Raumstruktur*

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

(G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

*B II – Siedlungswesen*

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

## 2 Siedlungsgliederung

### 2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang der nördlich angrenzenden Kreisstraße sowie angrenzend an den noch als Außenbereich dargestellten landwirtschaftlichen Stadel sind Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen.

#### Berücksichtigung:

Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 19 soll eine entsprechende Änderung in ein sonstiges Sondergebiet vorgenommen werden. Die im Osten des Geltungsbereiches ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entfallen aufgrund der Betriebsaufgabe einschließlich Aufgabe der Viehhaltung des angrenzenden Anwesens. Die entlang der Kreisstraße ausgewiesene Lärmschutzanlage kann unter Beachtung der erforderlichen Anbauverbotszone auf der Ebene des Bebauungsplanes entfallen. Der östlich des Geltungsbereiches liegende Stadel wird in das bestehende Dorfgebiet einbezogen. Dadurch entsteht eine direkte Anbindung des geplanten Sondergebietes.

#### ➤ **Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützte Strukturen befinden sich nicht im Plangebiet.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung, der direkt angrenzenden Bebauung, der Kulisenwirkung durch Gehölzbestände und der vorbeiführenden Kreisstraße SR 33 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

#### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden

gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen. Artenschutzrechtliche Aspekte werden bei evtl. erforderlichen Rodungsmaßnahmen berücksichtigt.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas befinden sich im Geltungsbereich selbst sowie in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayern-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

#### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 13.09.2024) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, „wassersensiblen Bereichen“ und Trinkwasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### ➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

### ➤ **Immissionsschutz**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kreisstraße SR 33. Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Rinderhaltung wurde aufgegeben. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht geplant (s. Bestätigung Anlage 1).

### Berücksichtigung:

Der entlang der Kreisstraße SR 33 ursprünglich festgesetzte Lärmschutzwall kann entfallen, da die hohe Schutzwürdigkeit im sonstigen Sondergebiet nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der Nutzungsaufgabe des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes kann im Südosten eine weitere Parzelle ausgewiesen werden.

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

Bzgl. der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Von der Pferdehaltung ausgehende Immissionen, wie Geruch, Staub und Erschütterungen spielen keine über die übliche Belastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Rolle und können als verträglich eingestuft werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) zugerechnet. Der Falkensteiner Vorwald ist durch flache Granitkuppen und kleine Zwischentäler auf kristallinem Untergrund gekennzeichnet.

Sandig-lehmige Verwitterungsprodukte der Gneise und Granite sind das Ausgangsmaterial für die **Bodenbildung**. Braunerden mittlerer bis geringer Basensättigung herrschen vor.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzzone des **Landschaftsschutzgebietes** „Bayerischer Wald“ (LSG 00547.01).

**Klimatisch** gesehen stellt der Falkensteiner Vorwald einen Übergangsbereich zwischen dem kühleren gemäßigten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental geprägten Beckenklima des Dungaues dar. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar bei ca. -2,5°C, im Juli bei etwa 16,5°C. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 bis 900 mm.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde nicht bekannt.

## 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Es folgt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumrarder, Eichhörnchen) hätten.

### Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

### Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Westen und Süden grenzen gehölzbestockte Geländesenken an. Die darin enthaltenen Bäume können als Quartiersbäume genutzt werden, werden aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

### Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

### Kriechtiere

Im Geltungsbereich fehlen Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

### Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

Die Wiesenflächen im Planungsgebiet sind aufgrund der derzeitigen Nutzung, der direkt angrenzenden Bebauung, der Kulissenwirkung durch Gehölzbestände und der vorbeiführenden Kreisstraße SR 33 als Bruthabitate für wiesenbrütende Vögel (z.B. Kiebitz, Bekassine) der Agrarlandschaft nicht geeignet. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der genannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

### Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

#### Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter und Fledermäuse:

Im Plangebiet befindet sich eine junge Eiche. Sie weist keine Baumhöhlen oder –spalten auf, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten hätten. Weitere Gehölze sind nicht vorhanden.

Bau- und anlagenbedingt muss die junge Eiche voraussichtlich entfernt werden. Eine etwaige Fällung oder Rodung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Betriebsbedingte Störungen durch Wohnbetrieb und Anwohnerverkehr sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht relevant.

Die geplanten Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

### **Zusammenfassung:**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der Rodungs- / Fällungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

## **2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden (Bodenschätzung: LII2, mittlere Zustandsstufe bzw. sL5 geringe Ertragsfähigkeit)
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden
- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnahe bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren
- Verbesserung der gesamtökologischen Situation durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Planänderung entspricht dem dörflich-ländlichen Charakter des Gebietes
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

## Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

### **2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter**

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Zustandsbewertung <sup>1)</sup></b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Mensch (Immissionen)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	

Tabelle 2: Bewertung der Schutzgüter

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

<sup>1)</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

### **2.5 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 Grünlandnutzung durch

Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Änderungsplanung würde ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

## **2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)

### ➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ **Schutzgut Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch z.T. verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.

### ➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, auch im Geltungsbereich.

## 2.7 Naturschutzfachliche 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 dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen wird.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich in angebundener Lage am westlichen Rand von Albertsried. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und wird als Intensivgrünland genutzt. Im Süden quert etwa in West-Ost-Richtung ein Wirtschaftsweg.

Die Wiesen stellen sich als artenarme, von Süßgräsern und Nährstoffzeigern (Löwenzahn – *Taraxacum officinale*, Stumpfblätriger Ampfer – *Rumex obtusifolius*, Rotklee – *Trifolium pratense*) dominierte Bestände dar.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens ist das Plangebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I (oberer Wert)** – einzustufen.

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

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Auf der Ebene des parallel aufgestellten Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan sind Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen (z.B. im Hinblick auf Begrenzung der Bauhöhe, wasserdurchlässige Bauweise von Zufahrten,...) festzusetzen.

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- Randeingrünung im Westen, Süden und Osten.

### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld B I** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf mit 0,3 angesetzt und der Kompensationsbedarf berechnet.

Als gesamter Kompensationsbedarf ergibt sich eine Fläche von ca. 2.125,50 m<sup>2</sup>.

### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Geltungsbereich bzw. als Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto erfolgen.

Private Ausgleichsflächen sind vor Satzungsbeschluss des Deckblattes zum Bebauungsplan grundbuchrechtlich zu sichern (mit Grunddienstbarkeit und Reallast).

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind sämtliche Ausgleichsmaßnahmen durch den Markt an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## 2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Dorfgebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben. Die gewählte Straßenführung ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.

### **3. Zusätzliche Angaben**

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

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Umweltatlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Schwarzach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2022)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) angewandt.

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

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Pferdehaltung in städtebaulich sinnvoller, angebundener Lage. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigtiger Landschaftsbereiche.

Die geplante Nutzungsänderung entspricht dem von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebietscharakter am westlichen Ortsrand von Albertsried.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 13.045 m<sup>2</sup> umfasst Teilflächen der Flurnummern 293, 148 (zukünftig 1566), 150 (Wirtschaftsweg), 152 (zukünftig 1569) und 146 jeweils der Gmkg. Albertsried.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und wird als Intensivgrünland mehrschürig intensiv genutzt. Es befindet sich außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit des Umfangs und der Qualität von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Denkmalschutz**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

#### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### **C.2 Pufferung und Nutzung von Regenwasser**

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisterne) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

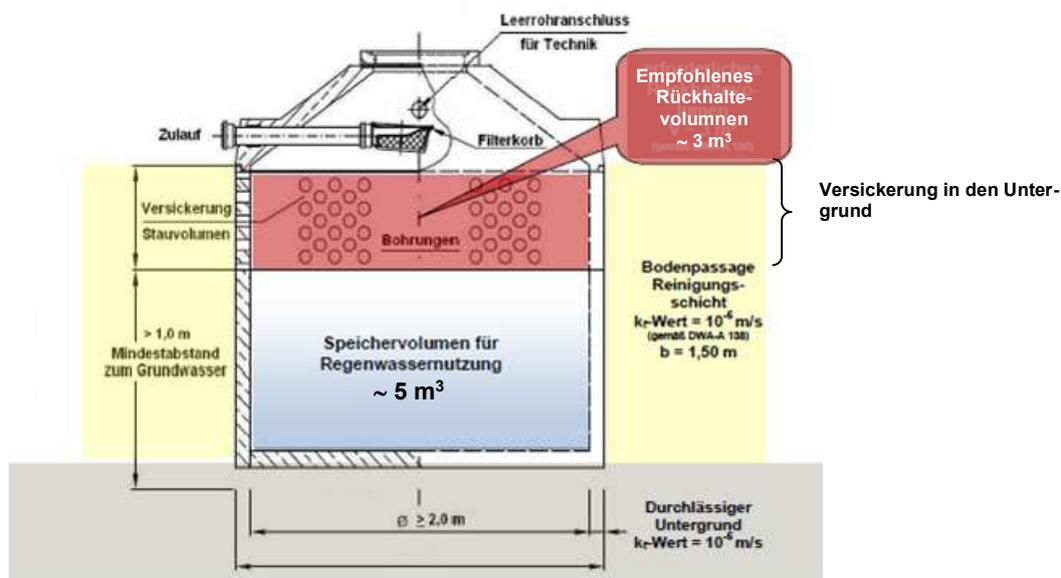
Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Auf jedem Grundstück ist mit der Baumaßnahme eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Zisterne) mit einem Puffervolumen von mind. 5 m<sup>3</sup> und einer Drosseleinrichtung, die den

Abfluss auf max.  $Q_{dr}=0,5$  l/s beschränkt, einzubauen, um die bestehenden gemeindlichen Entwässerungsanlagen nicht überzubelasten und um Abflussspitzen zu minimieren. Die Notwendigkeit ist dabei z. B. in Form einer Sickerrigole auf dem eigenen Grundstück bzw. den privaten Verkehrsflächen zu erstellen. Die Dimensionierung dieser ist den geltenden Normen und Regelwerken zu entnehmen.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus sowie des Abnahmegutachtens wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzwerker die Kosten zu übernehmen haben.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

Ggf. ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, muss rechnerisch nachgewiesen werden. Nach Abschnitt 14.9.2 der DIN ist für die Grundstücke  $> 800$  m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mind. 30-jährigem Regenereignis zu führen.

### C.3 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

#### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

#### Art. 48 AGBGB

(1) *Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälderung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

(2) *Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

#### Art. 50 AGBGB

(1) *...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

### C.4 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hingenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

### C. 5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

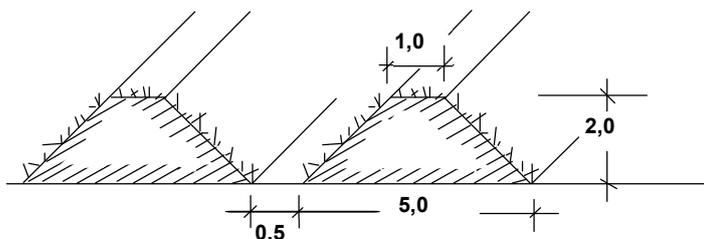
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur

rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## C. 6 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen

breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

## C. 8 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen/privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII-MBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DLA(K) 23-12 mit mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.