

Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung WA „Gwendfeld“

durch Deckblatt Nr. 1



Gemeinde Schaufling
Gemarkung Schaufling

Begründung

Fassung vom 16.12.2021

Gemeinde Schaufling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1	Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.1.1	Räumliche Übersicht	3
1.2	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	3
1.3	Örtliche Planungen	5
2	Beschreibung des Plangebietes.....	9
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	9
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung.....	10
2.3	Gelände	10
2.4	Derzeitige Nutzung.....	10
2.5	Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse	10
2.6	Kultur und Sachgüter	11
2.7	Immissionen/Erholung/ Klima	11
2.8	Arten und Lebensräume	11
2.9	Flächeninanspruchnahme	14
3	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
3.1	Städtebauliches Konzept.....	15
3.1.1	Bauliche Nutzung.....	15
3.1.2	Verkehrerschließung.....	16
3.1.3	Ver- und Entsorgung	16
3.2	Auswirkungen	18
4	Grünordnung.....	19
4.1	Vermeidung und Verringerung	20

Anlage:

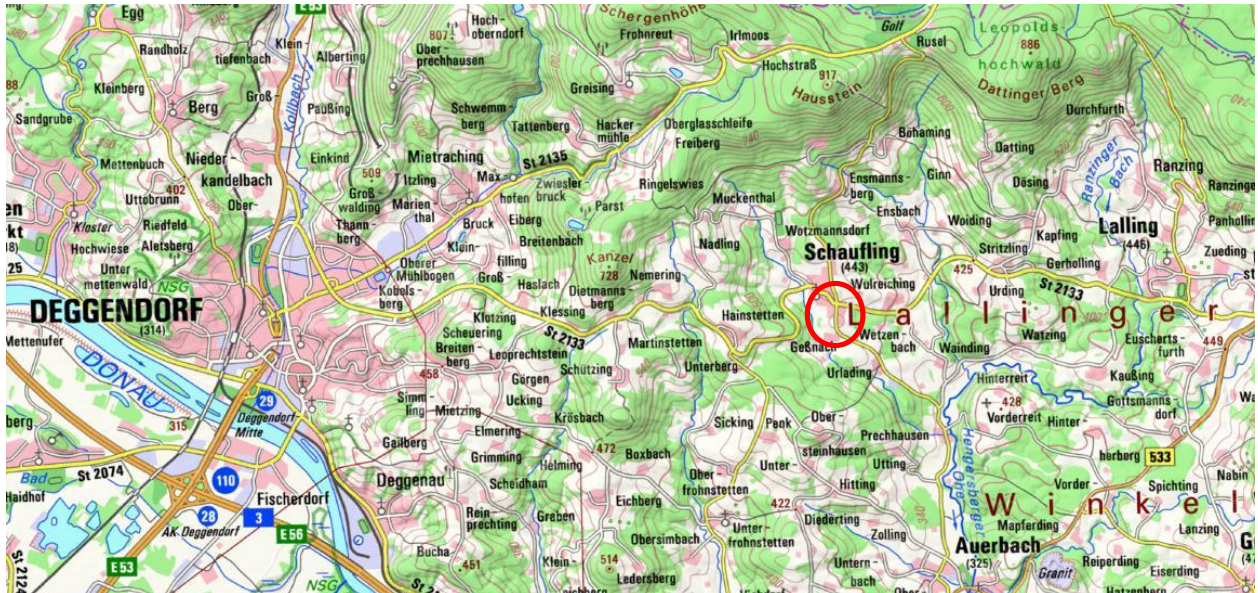
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Team Umwelt Landschaft



1 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1 Räumliche Übersicht



(nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas 10/21)

1.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Schaufling hat am 16.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gwendfeld“ zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 1509/3 und 1510/3 TF der Gemarkung Schaufling. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaufling als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan WA „Gwendfeld“ ist der Geltungsbereich als private Grünfläche mit Erhalt der bestehenden Laubgehölze festgesetzt.

1.2.2 Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit dieser Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes in der Gemeinde Schaufling, ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, mit der Bebauungsplanänderung den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für junge Familien, aber auch Senioren innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung zu decken.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Da diese Deckblattänderung die Innenentwicklung der Gemeinde Schaufling gemäß § 13a Abs. 1 fördert und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet wird noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann die Durchführung des beschleunigten Änderungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche hat sich durch die natürliche Sukzession in einen flächige Gehölzbestand entwickelt. Dieser wurde bereits vor der Planung durch einen Gehölzeinschlag beseitigt. Die Maßnahme wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung belegt. Der derzeitige Bestand setzt sich überwiegend aus aufkommenden Junggehölzen sowie einem dichten Staudenbewuchs zusammen. Vereinzelte Laubgehölze wurden bei der Maßnahme stehen gelassen. Diese sollen im Zuge der Realisierung des Wohngebietes ebenfalls beseitigt werden.

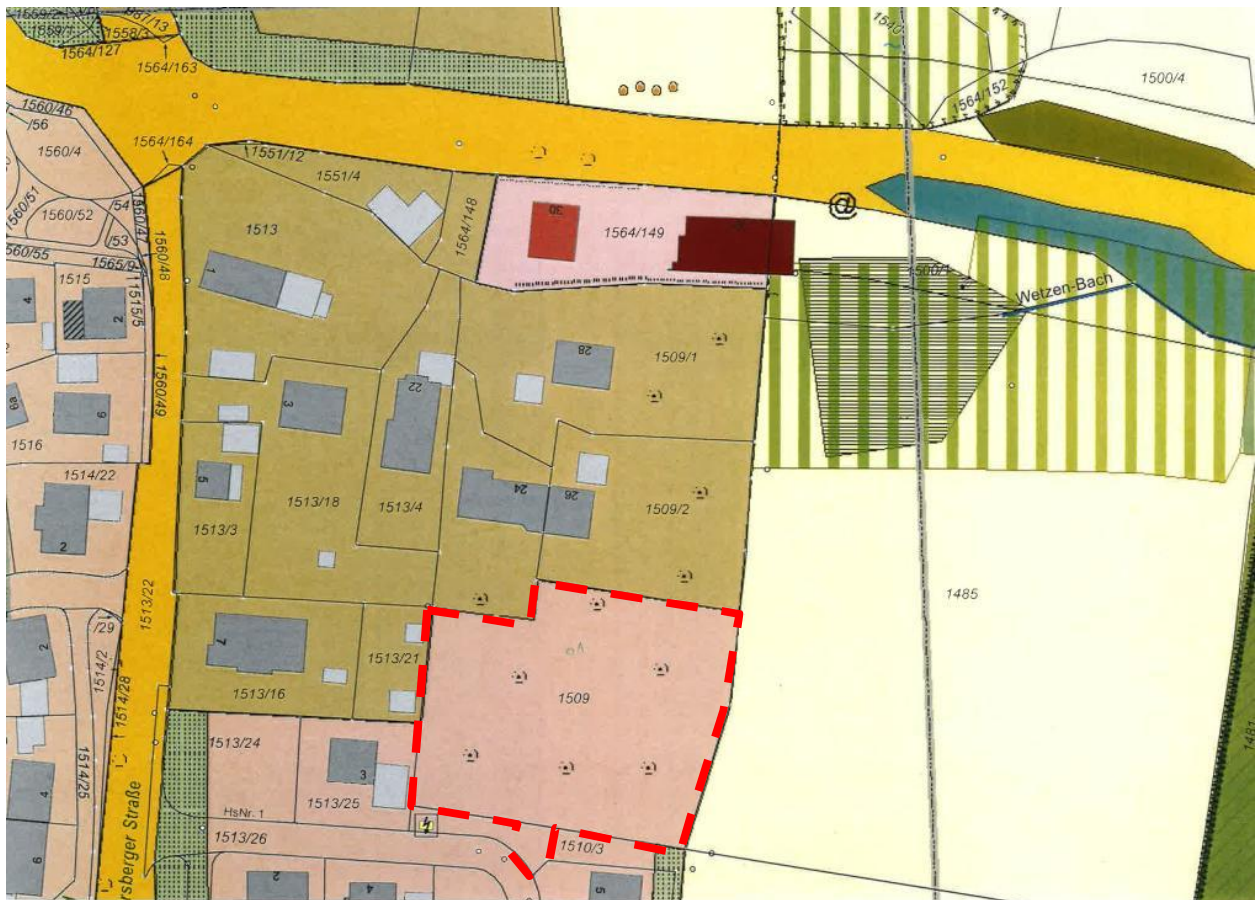
Im Gemeindebereich von Schaufling stehen derzeit keine freien bzw. erwerbbaaren Bauparzellen noch sonstige Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung, sodass selbst der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden kann.

1.3 Örtliche Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaufling als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht somit bereits der geplanten Nutzung.

Östlich angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Norden und Westen grenzt ein Dorfgebiet an den Geltungsbereich, welcher nördlich die Hauptstraße/Staatsstraße St 2133 folgt. Südlich befinden sich die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Gwendfeld“.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaufling (nicht maßstäblich, Quelle: Gemeinde Schaufling)

Durch die Bebauung gehen Gehölzflächen verloren, die sich am Ortsrand befinden. Eine wirksame Ortsrandeingrünung ist im Osten vorgesehen, um das Wohngebiet von der freien Landschaft abzugrenzen.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

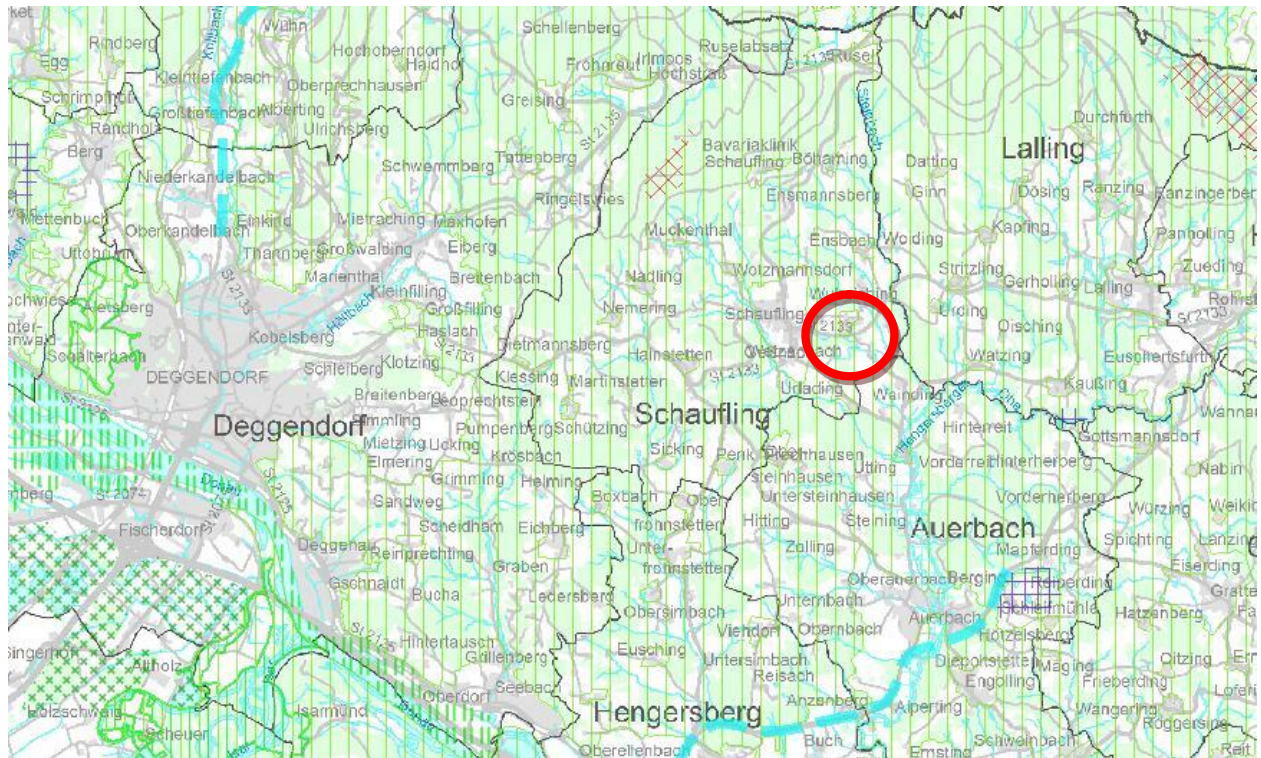


Regionalplan:

Die Gemeinde Schaufling befindet sich in der Planungsregion 12 Donau Wald.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besondere Entwicklung vor.



Regionalplan Region 12 Donau/Wald

1.3.2 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Schaufling beschäftigt sich stetig mit der Prüfung der Nachverdichtungspotentiale bzw. Innenentwicklungsmöglichkeiten sowie der Außenentwicklung des Hauptortes Schaufling.

Nachverdichtung- bzw. Innenverdichtungspotential:

Die Gemeinde Schaufling besteht aus 27 Ortsteilen mit 1.561 Einwohnern; dabei ist der Ortsteil Schaufling mit 494 Einwohnern sowie Kindergarten und Betrieben der Nahversorgung als Hauptort zu qualifizieren.

Hier wurden in den letzten Jahren folgende Baugebiete ausgewiesen:

- Heidgrund
- Am Alten Sportplatz I
- Am Alten Sportplatz II
- Dorfmitte
- An der Ruselstraße
- Gwendfeld

2015 wurde die letzte gemeindliche Parzelle verkauft (Baugebiet „Gwendfeld“). Nachfolgende Grundstücke mit Baumöglichkeiten sind erschlossen, stehen aber einer Innenverdichtung derzeit nicht zur Verfügung. Der jeweilige Grundstückseigentümer betrachtet das Bauland als Wertanlage bzw. will die Bauflächen langfristig für den Eigenbedarf nutzen:

Fl.Nrn.

1057/4 (4 Parzellen)

1051/2 (3 Parzellen)

1050 (4 Parzellen)

1053 (1 Parzelle)

1598/5 (1 Parzelle)

1058/7 (2 Parzellen verkauft, Vorbescheid liegt vor)

1589 (nördliche Teilfläche im Baugebiet „Am Alten Sportplatz“, 3 Parzellen)

1000 (nach Abbruch Wohnhaus, Teilung, noch 1 Parzelle vorhanden)

Außenentwicklung des Hauptortes Schaufling

Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern der nachfolgenden potentiellen Bauflächen wurden seit 2005 mehrmals Gespräche geführt. Die Eigentümer der „Schlüsselgrundstücke“ sind bis dato nicht verkaufsbereit. Eine Beplanung sowie ein Verkauf kommen allenfalls langfristig in Frage:

- Erweiterung Baugebiet „Heidgrund“ (Schlieräcker)
- Baugebiet östlich der Ruselstraße
- Baugebiet östlich Altschaufling
- Baugebiet westlich Altschaufling

Bedarf

Auf der Vormerkliste für eine Bauparzelle in der Gemeinde stehen derzeit (letzter Stand Oktober 2021) 22 Interessenten.

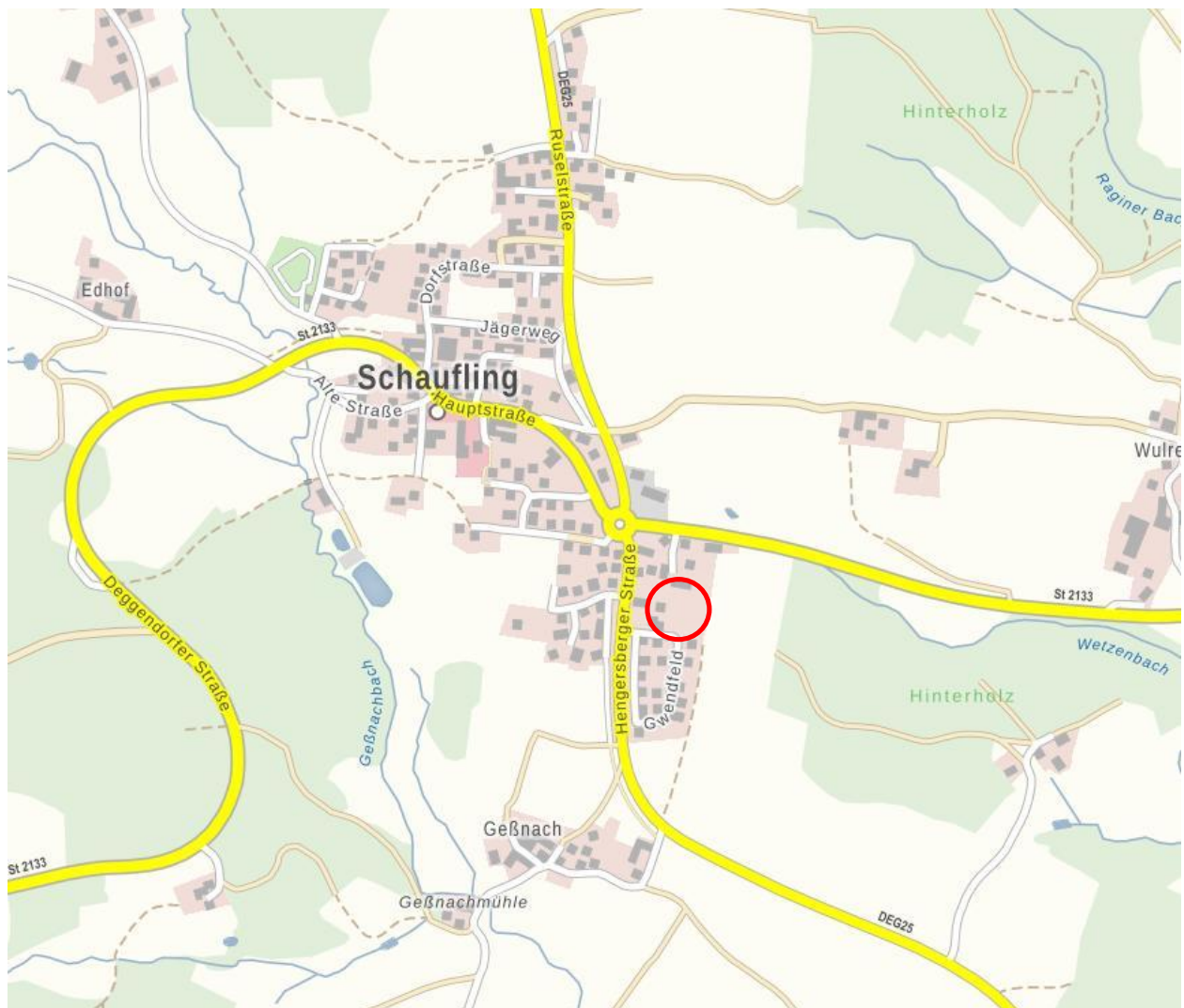
Aufgrund des unter Punkt 1.2 angeführten Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Schaufling veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung am Ortsrand umzusetzen.



2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Landkreis Deggendorf, im Südosten von Schaufling. Das beplante Areal wird von Westen, Süden und Norden bereits durch die Siedlungsstruktur von Schaufling begrenzt. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Kreisstraße DEG 25 sowie der Staatsstraße 2133 ist die Anbindung an überregionale Verkehrswege gegeben.



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas; 11/2020)

Im Norden grenzen an den Geltungsbereich zwei Wohnbebauungen mit zugehörigen Privatgärten an. Im Westen, sowie Süden befinden sich ebenfalls Siedlungsstrukturen mit überwiegend Einzelhausbebauung

Über die Gemeindestraße Gwendfeld bzw. den Anschluss an die Hengersberger Straße (Kreisstraße DEG 25) steht eine kurze und ausgebaute Anbindung zur Verfügung. Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hin zur freien Landschaft wird eine wirksame Ortsrandeingrünung geplant.

2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

2.3 Gelände

Das Gelände ist eine nach Nordosten exponierte Fläche (433 – 439 m ü. NN).

2.4 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als Gehölzfläche bewirtschaftet.

2.5 Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25000 von Bayern ist das Gebiet wie folgt verzeichnet:

Es ist „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ anzutreffen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Grundwasser sind nicht möglich. Laut Daten des Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich im Grundwasseraquifer „Kristallin Passau“. Sowohl mengenmäßig als auch die chemische Beschaffenheit befinden sich in einem guten Zustand.



2.6 Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Baudenkmal stellt die Kirche im Dorfkern (D-2-71-148-2) dar. Durch die Entfernung, die vorherrschende Topographie, sowie die abschirmende Bestandsbebauung erfährt das Denkmal keine Beeinträchtigung.

2.7 Immissionen/Erholung/ Klima

Das Baugebiet grenzt im Osten unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ortsübliche Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung müssen geduldet werden. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen.

Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C. Durch das geplante Vorhaben ist durch die Lage im ländlichen Raum sowie der Größe mit keinen negativen Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung zu rechnen.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Während der Bauphase ist kurzzeitig mit erhöhtem Lärm durch die Baustelleneinrichtungen und Fahrbewegungen zu rechnen.

2.8 Arten und Lebensräume

Das geplante Areal befindet sich im direkten Anschluss zu einem bestehenden Siedlungsgebiet. Im Geltungsbereich selbst hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession ein flächiger Gehölzbestand gebildet, welcher jedoch bereits vor der Planung durch einen Gehölzschlag (wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit einer saP belegt) durch den Eigentümer entfernt wurde. Der derzeitige Bestand setzt sich überwiegend aus aufkommenden Junggehölzen und einem Staudenunterwuchs zusammen. Vereinzelt wurden ältere Gehölze stehen gelassen (siehe Lageplan saP).

Bei einer Begehung am 20.05.2022 wurden diese erneut betrachtet. Dabei wurden 3 Thujen im Westen und eine Fichte im südlichen Bereich verzeichnet.



Nadelhölzer im Geltungsbereich (eigenes Bildarchiv 2022)

Ein Walnussbaum findet sich direkt im Bereich des Steinriegels im Südosten des Geltungsbereiches. Des Weiteren sind in den bestehenden Hecken unterschiedliche Laubbäume vorhanden. In den relevanten Bäumen konnten keine (Rinden-)Spalten und/oder Höhlen festgestellt werden, daher konnte eine Nutzung von Fledermäusen als Habitat ausgeschlossen werden. Der im Südosten vorhandene Steinriegel war bei der Ortseinsicht nicht erkennbar, da dieser vollständig von der vorhandenen Hecke überwachsen ist.



Blick Richtung Walnussbaum und Steinriegel (eigenes Bildarchiv 2022)

Die vorzeitige Maßnahme der Beseitigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung belegt, um potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese wurde durch das Büro Team Umwelt Landschaft aus Deggendorf erarbeitet. Im Zuge des Gehölzschlags sind vereinzelt Bäume auf der Fläche (Fl.-Nr. 1509/3) zu erhalten, an welchen zur Sicherung der Artengruppe der Fledermäuse, 10 Fledermauskästen angebracht werden müssen.

Der Restausgleich soll überwiegend durch Entwicklung von Biotopbäumen in geeigneten Waldbereichen oder Streuobstbeständen erfolgen.

Im noch festzulegenden Bestand der externen Fläche werden 12 Biotopbäume entwickelt und gesichert. Ergänzend werden 15 Fledermauskästen an den zu sichernden Biotopbäumen angebracht.

Zum anderen wird ein Erhaltungsgebot für den im Südwesten des Geltungsbereiches befindlichen Steinriegel ausgesprochen, um keine Beeinträchtigung der Herpetofauna hervorzurufen.

Durch die Realisierung der Wohnbebauung auf der Flurnummer 1509/3 soll der Steinriegel in der Planung berücksichtigt werden, jedoch müssen die in der saP als „zu erhaltend“ festgelegten Bäume gerodet werden. Da bei der Ortsinsicht am 20.05.2022 keine

Hinweise auf eine Nutzung der zu erhaltenden Bäume als Habitatbaum vorgefunden werden konnten, sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorhanden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie zur Sicherung der Artengruppe der Fledermäuse werden die im Zuge der saP festgelegten Maßnahmen auf der Fläche 1509/3 in der Bauleitplanung wie folgt verlagert:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Artengruppe der Fledermäuse werden durch das Anbringen von 10 Fledermauskästen auf der Flurnummer 412/2 Gmkg. Urdling erbracht.

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird eine sockellose Einfriedung festgelegt. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen. Der Steinriegel wird durch eine Hinterpflanzung von Sträuchern zu den Privatgärtenbereichen getrennt, sodass das potentielle Habitat weiterhin bestehen bleibt.

Des Weiteren muss der Steinriegel von den Überwucherungen der bestehenden Hecke befreit und somit freigelegt werden. Dies muss von Oktober bis Februar erfolgen. Der Steinriegel ist dauerhaft von Überwucherungen freizuhalten.

Die Maßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ebenfalls sind die Maßnahmen in Form einer Dienstbarkeit durch den Grundstückseigentümer zu sichern.

2.9 Flächeninanspruchnahme

Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes gehen Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich verloren. Jedoch stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung der Gemeinde Schaufling dar, durch welches eine Baulücke geschlossen wird. Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes wird somit einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier nur 5 neue Parzellen entstehen.



3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) oder bei Verfahren gemäß § 13b BauGB möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach § 13b BauGB vorgesehen.

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel der Bebauungsplanänderung. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 5 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 400 m² bis 700 m² ausgewiesen, zur Privatnutzung (Einzelhausbebauung, Bungalow, Doppelhäuser) in Schaufling zu schaffen. Es sind keine anderen Nutzungen im Geltungsbereich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten, aber auch mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen. Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Zulässig sind pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013, sofern nicht Abweichendes geregelt wird.



Aufgrund der Lage am Ortsrand, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird mit einer Breite von 7 m zeichnerisch festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht vor einen 6,0 m breiten Korridor für eine Stichstraße zu errichten, um eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen. An die Stichstraße angegliedert entsteht eine Wendemöglichkeit, sodass eine Befahrbarkeit des gemeindlichen Winterdienstes gegeben ist. Zur Erschließung der Bauparzelle im Nordosten führt eine weitere Stichstraße in Richtung Osten. Eine Erweiterung des Wendehammers ist nicht geplant.

3.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Gemeindestraße Gwendfeld über eine Stichstraße mit angegliederter Wendemöglichkeit. Die Gemeindestraße schließt im Westen an die Kreisstraße DEG 25 an, welche in etwa 150 m nördliche Richtung eine überregionale Verbindung auf die Staatsstraße 2133 aufweist.

3.1.3 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Fortlaufend wird das Schmutzwasser gesammelt und in den Trennsystemkanal der Gemeinde eingeleitet.

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Dem örtlichen Dienstleister ist ein Leitungsrecht der belasteten Flächen zuzusprechen.

Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt analog zu der derzeitigen Situation im bestehenden Baugebiet Gwendfeld über das Rückhaltebecken auf Flurnummer 1485 TF Gmkg. Schaufling. Es erfolgt derzeit eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, sowie eine Prüfung der Dimensionierung des Rückhaltebeckens ob gegeben falls eine Tektur der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis durchgeführt werden muss.

Zur Entlastung der Regewasserabflüsse ist pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste zu leisten (Nachweis im Eingabeplan, auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren):

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher
- Pufferteich, Puffermulde

Notüberläufe aus o.g. Einrichtungen dürfen gedrosselt an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Schaufling.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über ein entsprechendes Hydrantensystem. Als Grundsatz ist eine Löschwassermenge von 48 m³ (= 800 l / Minute) pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführsysteme, welche bis mind. 1 bar gas- bzw. wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abfallentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 BGV C27 der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft) sind zu beachten. Da die Zufahrtsstraße zu den 5 neuen Bauparzellen aufgrund der Dimensionierung



der geplanten Wendemöglichkeit nicht mit dem Müllfahrzeug befahren werden kann, sind die Abfallbehälter an der Gemeindestraße Gwendfeld (Fl. Nr. 1510/3) zur Leerung bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Winterdienst

Die Räumung der Straße im Winter übernimmt die Gemeinde Schaufling. Eine Wendemöglichkeit ist für die gemeindlichen Räumfahrzeuge geplant.

3.2 Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Schaufling geschaffen. Die Ausweisung schließt direkt an bestehende Wohnflächen an, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Im Osten grenzt die Bebauung an landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung gut in das Landschaftsbild ein. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gwendfeld sind hinsichtlich des Ortsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen. Diese ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt. Das Verkehrsaufkommen entspricht einer normalen Wohngebietsnutzung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt.

Durch die Maßnahmen zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse auf dem überplanten Bereich ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Lage des Geltungsbereiches, sowie der vorgeschalteten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird von keiner bzw. einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ausgegangen.

Aufgrund der umgebenden Infrastruktur und der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht Baurecht für 5 Bauparzellen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht gegeben.

4 Grünordnung

Die Grünordnung wurde in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden Großteiles übernommen. Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Auf jeder Parzelle sind pro beginnender 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen. In den Parzellen 1, 2, 4, 5, 6 und 7 ist im Straßenbereich ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Im Bereich der Wendemöglichkeit ist eine 2-reihige Bepflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) vorzunehmen. Im Bereich der durch ein Leitungsrecht belastenden Fläche dürfen keine Pflanzmaßnahmen erfolgen.

Im Bereich des Steinriegels ist eine 2-reihige Pflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Zudem wird der Aufbau eines ca. 7,0 m breiten Grünstreifens mit einer 3-4-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) zur wirksamen Ortsrandeingrünung an der Ostseite des Geltungsbereiches festgelegt. Hierbei ausgenommen ist die Pflanzung von Obstbäumen.

Im Südwesten der Ortsrandeingrünung wird der Steinriegel integriert. Durch eine 2-reihige Hinterpflanzung soll das Habitat vom Wohngebiet abgeschildert, bzw. Versteckmöglichkeiten für die Herpetofauna generiert werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

4.1 Vermeidung und Verringerung

Vermeidungsmaßnahmen

Nach §§ 13 ff. BNatSchG sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Dies wird durch eine wirksame 7 m breite Ortsrandeingrünung erreicht, bzw. werden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG getroffen.

Minimierungsmaßnahmen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert gemäß § 13, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 15 cm.

Schutzgut Wasser

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser-durchlässigen Oberflächenbelägen

Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern



Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fledermaus:

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände sowie zur Sicherung der Artengruppe der Fledermäuse werden die im Zuge der saP festgelegten Maßnahmen auf der Fläche 1509/3 in der Bauleitplanung wie folgt verlagert:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Artengruppe der Fledermäuse werden durch das Anbringen von 10 Fledermauskästen auf der Flurnummer 412/2 Gmkg. Urlading erbracht.

Reptilien:

Im Bereich des Steinriegels (Abstand 1,0 m) ist eine 2-reihige Hinterpflanzung mit Sträuchern zur Abschirmung hin zur Privatgartenfläche durchzuführen. Die Arten können der Liste unter 1.3.3. (Textliche Festsetzungen) entnommen werden.

Des Weiteren muss der Steinriegel von den Überwucherungen der bestehenden Hecke befreit und somit freigelegt werden. Dies muss von Oktober bis Februar erfolgen. Der Steinriegel ist dauerhaft von Überwucherungen freizuhalten.



Planung:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

Anlage:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Team Umwelt Landschaft

