

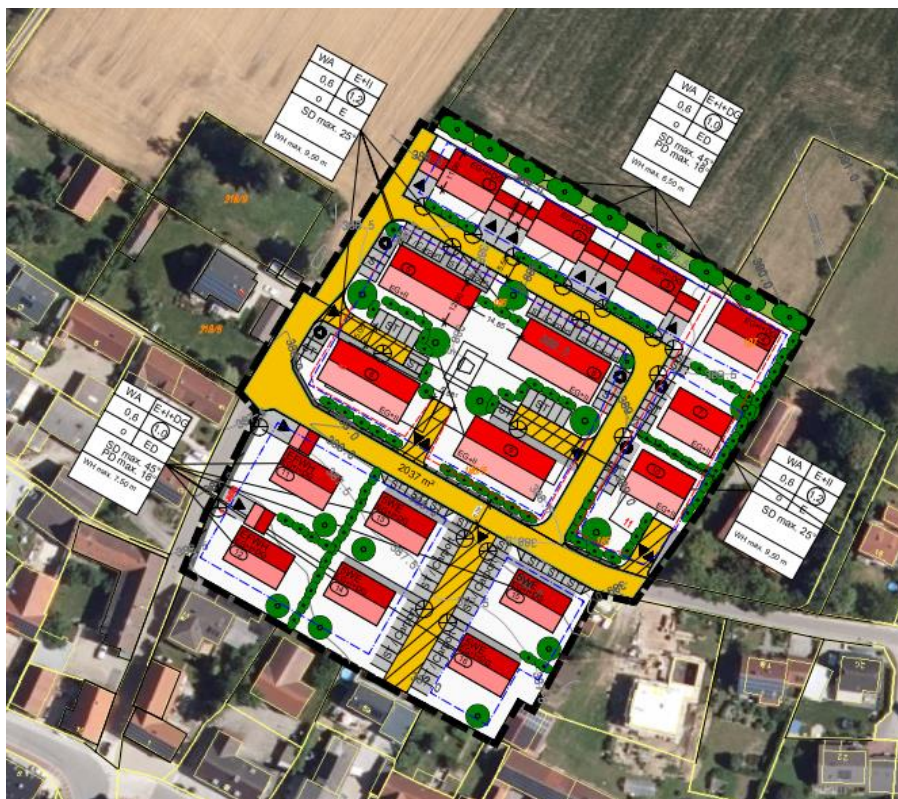


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „RAIFFEISENSTRASSE“, SIEGENBURG

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

BEGRÜNDUNG

Übersichtslageplan



Stand: 05.09.2024

Dr. Johann Bergermeier
1. BÜRGERMEISTER

Planverfasser:
Bebauungsplan:



INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 80 0
Fax.: 08751/86 80 80
E-Mail: info@ing-huber.com
Proj.-Nr.: 2019-026



INHALTSVERZEICHNIS

A	BEBAUUNGSPLAN	5
1.	LAGE IM RAUM	5
2.	INSTRUKTIONSGEBIET / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
3.1	Veranlassung	6
3.2	Bestand	6
3.3	Ziel der Entwicklung	7
4.	RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Rechtsverhältnisse und Umweltprüfung	8
4.2	Planungsvorgaben	8
4.2.1	Landesentwicklungsprogramm	8
4.2.2	Regionalplan	10
4.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	10
4.2.4	Naturschutzrecht	11
4.2.5	Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete	12
5.	VERFAHRENSHINWEISE	12
6.	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	13
6.1	Vorbemerkung	13
6.2	Nutzungskonzept	13
6.3	Höhenentwicklung	14
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen	14
6.5	Haustypen, Dachneigung, Dachformen	14
6.6	Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse	14
7.	ERSCHLIESSUNG	15
7.1	Verkehr	15
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	15
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	15
7.2	Wasserwirtschaft	16
7.2.1	Wasserversorgung Wasserzweckverband Siegenburg - Train	16
7.2.2	Abwasserbeseitigung / Grundwasserverunreinigung	16
7.3	Energie	17
7.3.1	Energieversorgung	17
7.3.2	Regenerative Energiequellen	17
7.4	Telekommunikation	18
7.5	Abfallentsorgung	18
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	19
8.1	Verkehrslärm	19
8.2	Geruchsimmissionen	19
9	ALTLASTEN	19



10	DENKMALSCHUTZ	20
10.1	Bodendenkmäler	20
11	BRANDSCHUTZ	21
	Umweltbericht zum Bebauungsplan	23
B	RECHTSGRUNDLAGEN	45



ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE



Übersichtskarte

Abb. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Raiffeisenstraße“ im Raum (rot umrandet) Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Raiffeisenstraße“



Abb. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Raiffeisenstraße“ in Siegenburg Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020



A BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE IM RAUM

Der Markt Siegenburg liegt westlich der A93 innerhalb der Region zwischen Ingolstadt und Regensburg. Zugeordnet ist Siegenburg dabei dem Landkreis Kelheim.

Zusammen mit den Gemeinden Biburg, Kirchdorf, Train und Wildenberg bildet der Markt Siegenburg die Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Siegenburg.

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg und grenzt sowohl im Süden, Osten und teils im Westen an bestehende Baugebiete. Im Norden wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt. Durch das Plangebiet verläuft die Raiffeisenstraße. Nördlich und südlich der Raiffeisenstraße soll neuer Wohnraum entstehen. Ein Bauzwang wird erhoben.

2. INSTRUKTIONSGEBIET / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ in Siegenburg befinden sich folgende Grundstücke:

Flurnummer 186	-	Privatbesitz
Flurnummer 186/3	-	Privatbesitz
Flurnummer 185	-	Privatbesitz
Flurnummer 186/2	-	Privatbesitz
Flurnummer 187 (TF)	-	Privatbesitz
Flurnummer 197/0 (TF)	-	Privatbesitz
Flurnummer 180 (TF)	-	Markt Siegenburg

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 14.693 m² und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Westen	bestehende Bebauung
Süden	bestehende Bebauung
Osten	landwirtschaftliche Nutzfläche und bestehende Bebauung
Norden	landwirtschaftliche Nutzfläche



Geltungsbereich mit Flurkarte



Abb. Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Raiffeisenstraße“ in Siegenburg Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Genereller Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, im Norden des Hauptortes Siegenburg, angrenzend an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange eine weitere Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Wohngebietsflächen (§ 4 BauNVO) zu ermöglichen.

Die Flächen sollen dabei aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten flächensparend für allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen werden. Für die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes wird die bestehende Raiffeisenstraße genutzt. Bei den Flächen für das Wohngebiet handelt es sich um das ehemalige Gelände der Raiffeisen-BayWa-Waren GmbH, sowie einer ungenutzten Freifläche. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und wird im Parallelverfahren geändert.

3.2 Bestand

Gegenwärtig handelt es sich bei dem Planungsbereich im Bereich der Flurnummern 186, 186/3 um das komplett versiegelte Raiffeisen-BayWa-Waren GmbH Gebiet. Die Grundstücke Fl. Nrn. 187 (TF), 186/2, 197/0 (TF) sind unbebaute Freiflächen. Auf der Flurnummer 185 befindet sich bereits ein Wohngebäude. Die durchlaufende Raiffeisenstraße mit der Flurnummer 180 wird mit einem Bürgersteig erweitert. Im Norden und Westen wird der Planungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.



Abb. Darstellung der Nutzung der Flächen
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

3.3 Ziel der Entwicklung

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Raiffeisenstraße“ rundet das Ortsbild im Norden von Siegenburg ab. Zielsetzung ist dabei, eine Wohnnutzung zu ermöglichen, die die Anforderungen an eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung erfüllt. Hierbei soll insbesondere auch den Klimaschutzzielen der Stadt entsprochen werden, die eine Bebauung unter Berücksichtigung alternativer Energienutzungen ermöglichen soll. Durch die derzeitige komplette Versiegelung mancher Flächen, wäre die neue Überplanung dieser ein enormer Fortschritt. Flächensparendes Bauen und das Vermeiden von Zersiedelung und die Beachtung des Anbindegebotes ermöglichen eine Planung, welche voll und ganz dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zusprechen.

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

- Schaffung von Wohngebietsflächen
- Erschließung des allgemeinen Wohngebietes über die Raiffeisenstraße und Ausbau dieser
- Angepasste Begrünung



4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse und Umweltprüfung

Es wird das Regelverfahren angewandt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Ein Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung sind Teil dieser Begründung.

4.2 Planungsvorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 03. Dezember 2019, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Siegenburg nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Zu Wohnbauprojekten im innerstädtischen Bereich ist im LEP folgendes festgehalten:

1.1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 Zieles 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 geschaffen oder erhalten werden.

Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern zu schaffen oder zu erhalten. Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge gehören die technische Infrastruktur (z. B. Einrichtungen zur Versorgung mit Energie und Wasser sowie zur Entsorgung, Post und Telekommunikation sowie Verkehrsinfrastruktur) sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur (z. B. Einrichtungen des Sozialwesens, der Gesundheit, der Bildung und der Kultur).



1.1.3 Ressourcen schonen (G)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Zu 1.1.3 (B) Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

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.

Zu 1.2.6 (B) Der demographische Wandel wirkt sich auch auf die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie auf deren Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur aus. Bei zurückgehender Bevölkerungszahl und abnehmender Haushaltsgröße sinkt die Siedlungsdichte. In der Folge sinkt die Auslastung vieler Einrichtungen der Daseinsvorsorge; dies zieht steigende Kosten für deren Nutzer nach sich. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Entwicklung einseitiger Altersstrukturen, bei denen die vorhandene Siedlungsstruktur nicht mehr mit den Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmt.

Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen. Die Planung des neuen Wohnbaugebietes erfüllt hier die Ziele der Innenentwicklung.



4.2.2 Regionalplan

Der Markt Siegenburg ist regionalplanerisch der Region 11 – Regensburg zugeordnet und liegt an der südlichen Regionsgrenze. Im Regionalplan Regensburg ist Siegenburg dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und soll bevorzugt entwickelt werden.

Ausschnitt Regionalplan Regensburg – Karte 1: Raumstruktur

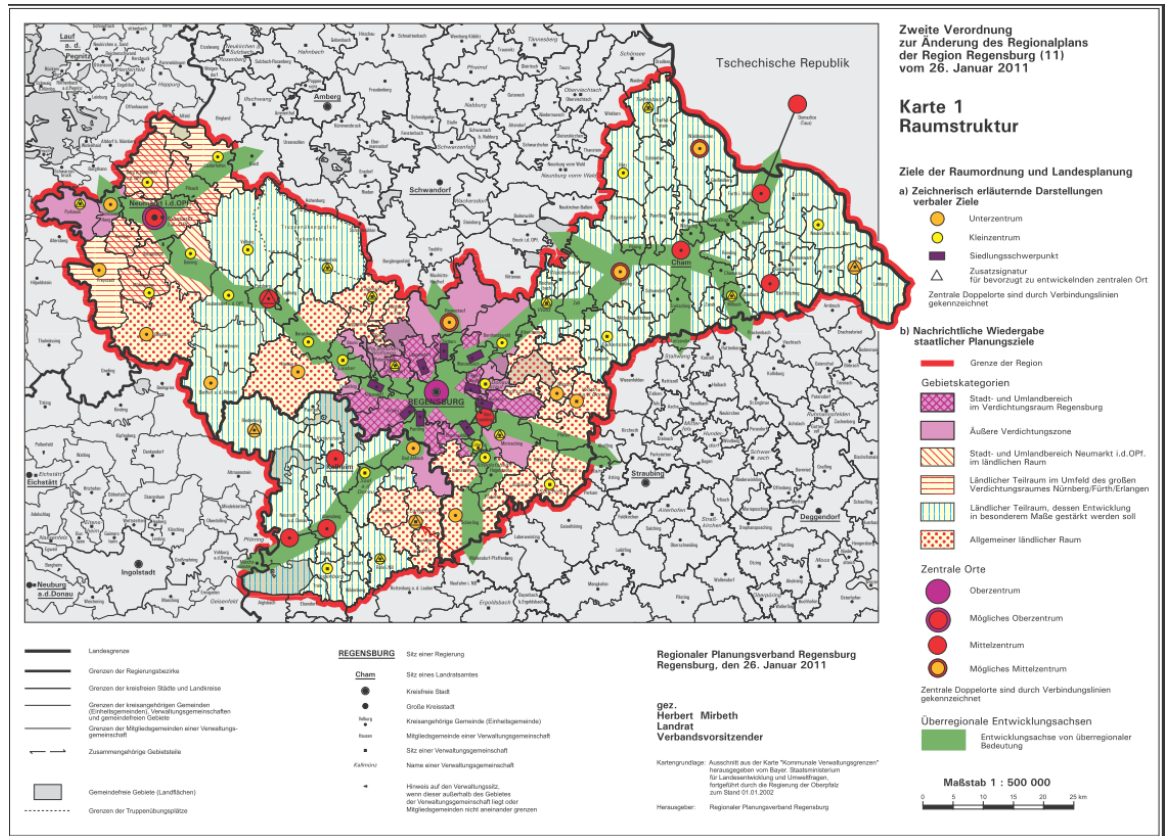


Abb. Regionalplan der Region Regensburg mit der Darstellung der Raumstruktur Kartengrundlage des regionalen Planungsverbandes Regensburg (Region 11)

4.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Markt Siegenburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Planungsbereich im nördlichen Ortsteil des Marktes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

4.2.4 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiet).



4.2.5 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Siegbaches.

Darstellung der Hochwasserrisiken im Bereich HQ Extrem

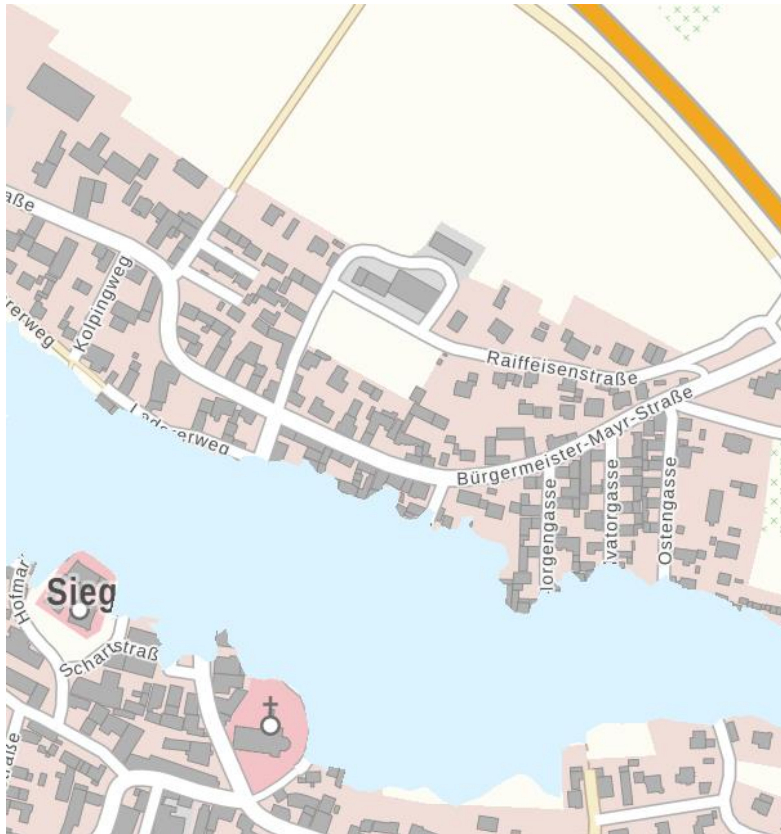


Abb. Ausschnitt aus der Karte der überschwemmungsgefährdeten Gebiete – HQ Extrem
Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete der Siegbaches

5. VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ in Siegenburg erfolgt im Regelverfahren.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2021 bis 10.09.2021 beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.02.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 27.12.2023 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.10.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 27.12.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Öffentlichkeit gemäß



§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2024 bis 22.08.2024 erneut beteiligt.

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 05.09.2024 erfolgte am 05.09.2024.

6. INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung von Wohngebietsflächen im Norden von Siegenburg. Ziel der Entwicklung ist es, eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bebauung bzw. Nutzung anzustreben, unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich geregelt und stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die ausgewiesenen Bauflächen werden ausschließlich als wohnliche Nutzungen festgesetzt und stellen hier eine Weiterführung der baulichen Nutzungen im Bestand dar.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 4 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude als Mehrfamilienwohnhäuser
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Beherbergungsbetriebe

Begründet werden auch die Nutzungsausschlüsse aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen ebenfalls keine geeignete Entwicklung in diesem Siedlungsbereich, insbesondere im Bereich des eigentlichen Wohngebietes darstellen und den tatsächlichen Siedlungscharakter stören bzw. negativ beeinflussen.

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Bezug genommen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für zulässig erklärt werden hierbei folgende überbaubare Flächen als Obergrenzen:



GRZ: max. 0,6
GFZ: max. 1,2 Parzellen 5-10
GFZ: max. 1,0 Parzellen 1-4 und 11-16

Die erhöhte GFZ der Parzellen 5-10 wird im Zuge der Nachverdichtung benötigt, um den Geschosswohnungsbau in diesem Ausmaß ermöglichen zu können. Die erhöhte GRZ ist aufgrund der Tiefgarage und wird im Zuge der Nachverdichtung benötigt.

6.3 Höhenentwicklung

Aus städtebaulichen Gründen wird für den vollständigen Planungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. In Abhängigkeit der Bauweise erfolgt hierfür die Festlegung der Wandhöhe für den Bautyp E+II bis maximal 9,50 m, den Bautyp EG + I + DG bis maximal 7,50 m (Parzellen 11-16) und der Bautyp EG + I + DG max. 6,50 m (Parzellen 1-4, wobei hier das DG im Nachhinein ausgebaut werden darf). Maximale Brüstungshöhe von 8,00 m.

Die Höhen sind dabei ab FFOK-Erdgeschoss zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils bezogen auf die zugehörige Straßenoberkante +/- 0,35 cm im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf die diesbezüglich getroffenen planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen ausgewiesen.

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Flächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist gleichzeitig nur für Nebengebäude zulässig. Grundsätzlich gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sowie ein ausreichender Brandschutz müssen gewährleistet sein.

6.5 Haustypen, Dachneigung, Dachformen

Die Festsetzungen der Dachneigung von max. 25° bei einem Satteldach und von max. 12° bei einem Pultdach sowie Satteldach max. 45° und PD max. 18° bei den Parzellen 1-4 & 11-16, entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Marktes. Flachdächer sind nördlich der Raiffeisenstraße erlaubt. Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermienutzung festgelegt.

6.6 Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse

Das Gelände fällt von Norden nach Süden, wobei sich der höchste Punkt bei ca. 389 m ü. NN im Norden befindet und der tiefste Punkt im Süden bei ca. 387 m ü. NN liegt, so dass sich eine Höhendifferenz von ca. 2,00 m auf eine Länge von ca. 132,00 m ergibt. Von Südwesten nach Nordosten steigt das Gelände von ca. 387,00 m ü. NN auf 389,5 m ü. NN an.



Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse offenbart das Bodengutachten, welches im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erstellt wird.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Im Norden verbindet die B 299 den Markt Siegenburg mit der ca. 1,1 km entfernten Anschlussstelle Siegenburg der Bundesautobahn A93 München - Regensburg. Westlich liegt die Anschlussstelle der B 301.

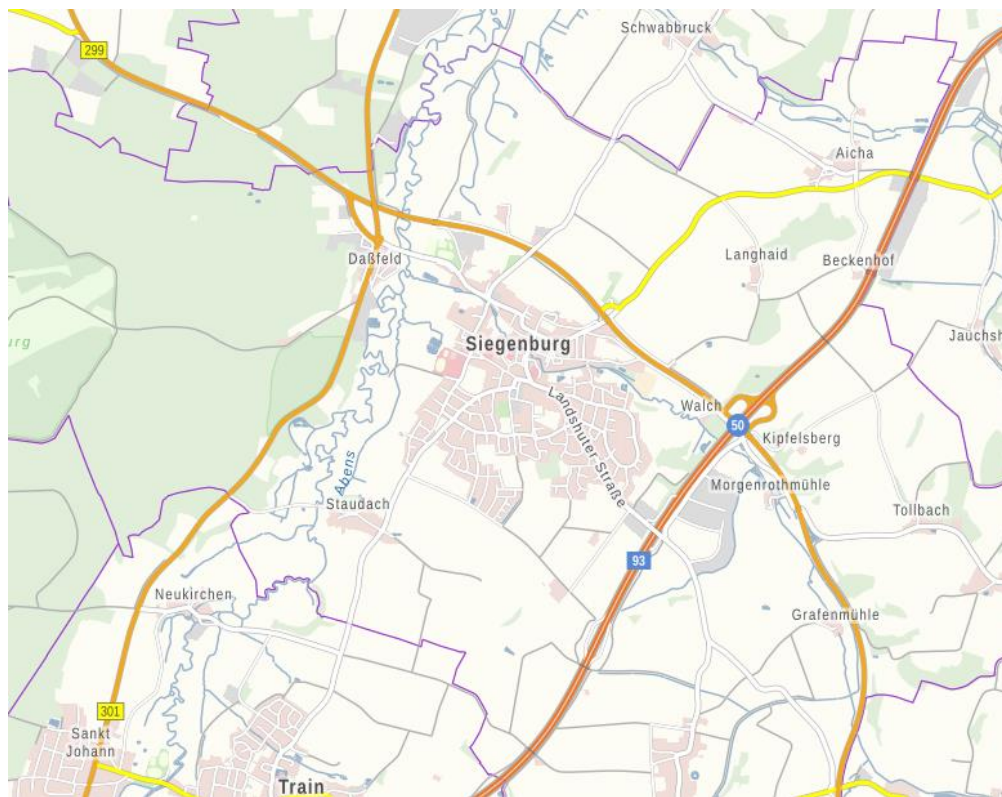


Abb. Überörtlicher Straßenverkehr Markt Siegenburg
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die innere Verkehrserschließung des Planungsbereiches ist die durchlaufende Raifenstraßenstraße, über die Ingolstädter Straße zum Marienplatz, welcher ca. 300 m entfernt ist.

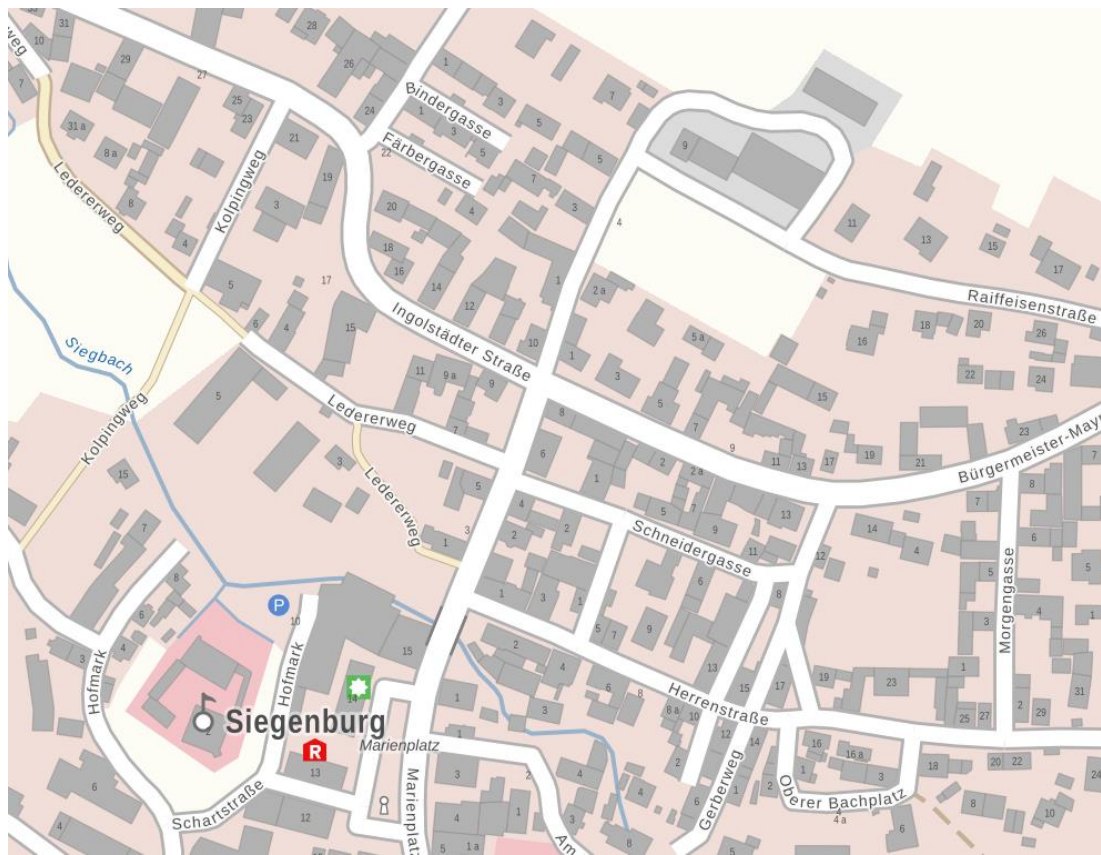


Abb. Innerörtlicher Straßenverkehr Markt Siegenburg
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung Wasserzweckverband Siegenburg - Train

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Siegenburg-Train kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage des Marktes Siegenburg angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

7.2.2 Abwasserbeseitigung / Grundwasserunreinigung

Schmutzwasser:

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Kanalisation mit der Weiterleitung in die bestehende Kläranlage in Siegenburg.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Es ist beabsichtigt, das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen anfangs in einen Trennkanal einzuleiten. Bei sickerfähigem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Die Sickerfähigkeit ist nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit breitflächig über eine geeignete Oberschicht (Mulden) oder über Rigolen zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.



Die Größe der Zisternen wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Gegebenenfalls muss ein Stauraumkanal errichtet werden. Die Versickerungsmöglichkeit ist zu prüfen. Das Entwässerungskonzept ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit allen zuständigen Behörden abzustimmen

Hinweise

Wird bei der Verwendung von Zink- oder Kupferdeckungen die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN EN ISO 12944 einzuhalten.

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftliche Nachweise vorliegen. Die baulichen Anlagen sind gegen Grund- und Hangwasser fachgerecht zu sichern. Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück gegen Grund- und Hangwasser zu schützen. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht nach § 30 BayWG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

7.3 Energie

7.3.1 Energieversorgung

Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Bayernwerk AG
Netzservice Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

Eine Fläche für die zusätzliche Trafostation zur Versorgung der gepl. Bauflächen wird im Bebauungsplan in Absprache mit der Bayernwerk AG festgelegt. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

7.3.2 Regenerative Energiequellen

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)



Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

7.4 Telekommunikation

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG
Netzproduktion GmbH TI NL Süd/PTI 12
Bajuwarenstraße 4
93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen soll vorzugsweise unterirdisch durchgeführt werden, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Markt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den 5 16 Nr. 1 der Vorschrift 43 verwiesen. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06) ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straße, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.



2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden müssen, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Flächen der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsysteme und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung von Siedlungsflächen am nördlichen Ortsrand von Siegenburg.

8.1 Verkehrslärm

Durch die Umgestaltung des ehemaligen BayWa Geländes und der Neubau einer Tiefgarage wird der neu auftretende Verkehrslärm im Vergleich zum bisherigen LKW-Lärm als geringer bewertet, da die PKWs in die Tiefgarage einfahren werden. Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmission nicht gegeben.

8.2 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Anwesen, welche durch Tierhaltung bzw. dadurch entstehende Geruchsimmissionen das Wohngebiet beeinträchtigen.

Jahreszeitlich unterschiedliche Emissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen, sind im Interesse der örtlichen Gegebenheiten zu dulden. Die Bauwerber sind auf diese örtlichen Gegebenheiten hinzuweisen

9. ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind nicht bekannt.



10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten.

Hinweise:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den



Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14 / 2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02 / 2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von



Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04 / 2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.



Umweltbericht zum Bebauungsplan

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2

1. *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.*

In der Marktgemeinde Siegenburg soll auf den Fl. Nrn. 186, 186/3, 185, 186/2, 187 197/0 und 180 in der Gemarkung Siegenburg unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange eine weitere Siedlungs-entwicklung durch Ausweisung von Wohngebietsflächen (WA nach § 4 BauNVO) ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Ortskerns von Siegenburg. Es wird im Norden, Nordwesten und Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) begrenzt. Im Süden, Westen und Osten ist der Geltungsbereich von einer Wohnbebauung umgeben. Durch den Geltungsbereich verläuft die Raiffeisenstraße. Nördlich und südlich der Raiffeisenstraße soll neuer Wohnraum entstehen.

Der Planungsumgriff umfasst, eine Fläche von ca. 1,4693 ha.

Geltungsbereich





2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung.

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits als WA ausgewiesen.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS 2414), das durch Art. 6 des Gesetzbuches vom 20.10.2015 (BGBl. IS 1722) geändert worden ist.
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier Pflanze Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbilds werden im Bebauungsplan getroffen.

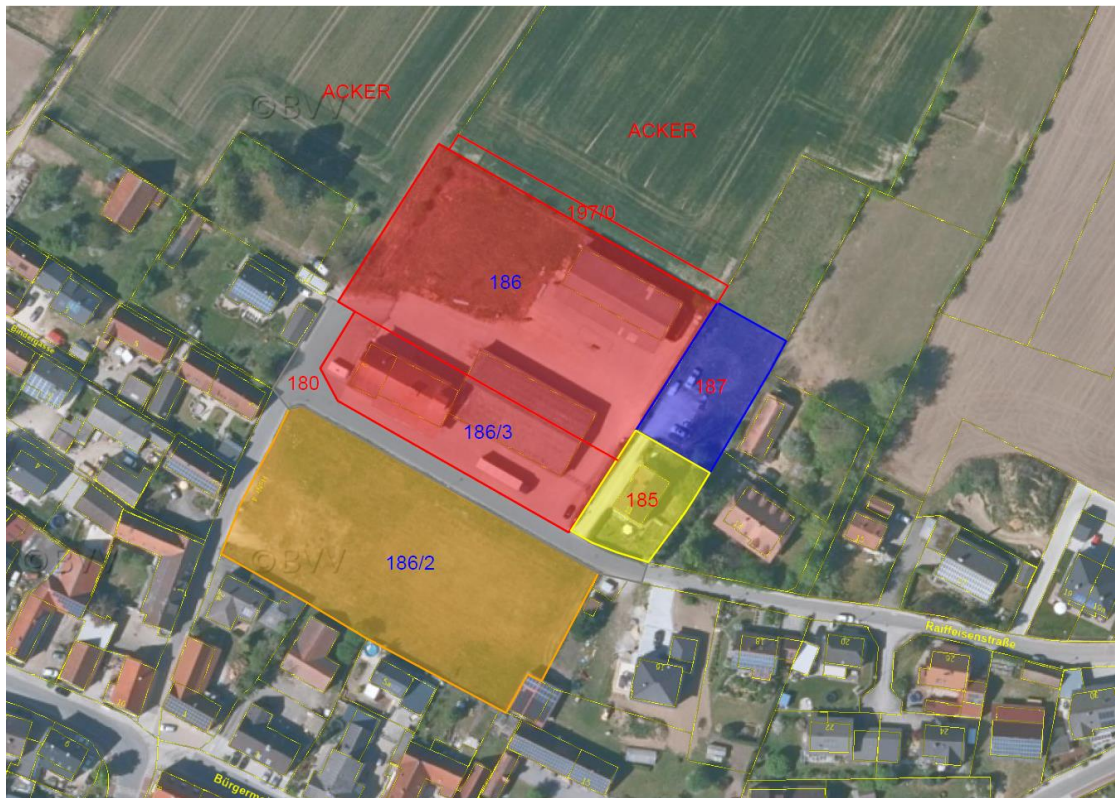
In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im



Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.



Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Grundstücke derzeit wie folgt genutzt:

Fl. Nr. 180	=	Raiffeisenstraße
Fl. Nr. 185	=	Wohnhaus mit Garten
Fl. Nr. 186 und 186/3	=	Raiffeisen-BayWa-Waren GmbH
Fl. Nr. 186/2	=	Ehemalige Hofstelle und Weidefläche
Fl. Nr. 187	=	Umkehrplatz / Brachfläche
Fl. Nr. 197/0	=	Acker

Da die Flächen bisher bereits intensiv genutzt werden bzw. wurden sind durch die geplante Baugebietsausweisung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Auf eine saP wurde daher auf Grund der Vornutzung verzichtet.

Biotopkartierungen bzw. Artenschutzkartierungen liegen nicht vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Auf Grund der in der Nähe vorhandenen Bebauung sowie der Höhenlage ist jedoch von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbah-



nen. Die uneingeschränkte Nutzung der im Norden vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ist durch die abschirmende Grünfläche gesichert.

Das Gelände hat ein Gefälle von Norden nach Süden von 389,00 m ü. NN auf 387 m ü. NN auf einer Länge von 132 m und steigt von Südwesten nach Nordosten von 387,00 m ü. NN auf 389,50 m ü. NN.

3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als WA Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung.

Durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und die Umgebung ist der Geltungsbereich ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet. Zur Naherholung werden die in einer Entfernung von ca. 600 m westlich gelegenen Abensauen genutzt. Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten WA Funktion in geringem Umfang zu rechnen. Da es sich hier im weitesten Sinn auch um die Schließung einer Baulücke handelt, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszuschließen.

Das geplante Baugebiet wird über öffentliche Straßen (Raiffeisenstraße) erschlossen.

3.2 Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet wurde bisher wie folgt genutzt.

Fl. Nr. 186 und 186/3 (fast vollständig versiegelte Fläche – Lagerhaus mit versiegelten Freiflächen).

Fl. Nr. 186/2 (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Freifläche)

Fl. Nr. 180 (Raiffeisenstraße)

Fl. Nr. 187 (Umkehrplatz – Brachfläche)

Fl. Nr. 185 (Wohnhaus mit Hausgarten)

Fl. Nr. 197/0 (Ackerfläche)

Auf Grund dieser bisherigen Nutzung kann durch die Ausweisung als Baugebiet eine Beeinträchtigung der Tierwelt ausgeschlossen werden.

Durch die anstehenden Erschließungs- und Bautätigkeiten werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere i.S. von § 44/1/3 BNatSchG beschädigt oder zerstört. Bodenbrütenden Vogelarten wie Feldlerche oder Rebhuhn sind ebenfalls von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich keine schützenswerten Pflanzenarten. Auf Grund der bisherigen intensiven Nutzung war dies auch nicht zu erwarten. Durch die Schaffung von Ausgleichsflächen auf den Fl. Nr. 997 in der Gemarkung Biburg, 526 Gemarkung Bad Abbach und 573/7 Gemarkung Biburg kann der Verlust der bisher offenen Flächen kompensiert werden.

3.4 Schutzgut Boden



Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein geringer Teil des Bodens zusätzlich versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf, sowie die teilweise Entsiegelung auf den Fl. Nrn. 186 und 186/3. Der Oberboden ist so abzutragen und zu lagern, dass er jederzeit wieder zur Gartenanlage oder sonstige Kulturzwecke verwendet werden kann.

3.5 Schutzgut Wasser Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei Einhaltung aller Vorschriften durch die geplante Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Wasser Oberflächenwasser

Die bisher bestehenden offenen Flächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird

(z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, Regensickerbecken für private Flächen). Durch die Entsiegelung auf den Fl. Nrn. 186 und 186/3 wird bezüglich der Versickerungsfähigkeit eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht. Offenes Oberflächenwasser (z.B. Weiher) ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Durch die teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich im weitesten Sinn um eine Baulücke die im Westen, Süden und Osten von einer bereits bestehenden Bebauung eingeschlossen wird. Die Bebauung wird gegen die im Norden angrenzende Freie Landschaft (Ackerflächen bis zur B 299) durch einen 5 m breiten Gehölzbestand abgeschirmt. Durch die Schließung dieser Baulücke und die Art der zulässigen Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszuschließen.



Im gesamten Planungsgebiet befinden sich keine biotop- /und artenschutzkarrierten Bestände.

3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. werden auch nicht vermutet.

3.10 Schutzgut Fläche

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich auf Fl. Nr. 186/2 um die Schließung einer ehemals bereits zum Teil bebauten Baulücke und auf den Fl. Nrn. 186 und 186/3 um die Umwandlung einer Gewerbebetriebsfläche in eine Fläche zur Wohnbebauung. Somit ist die Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund- und Boden erfüllt. Anderweitige Flächen wurden daher nicht untersucht.

4 *Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung*

bzw. Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigte Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet:

positiv	++	
bedingt positiv	+	
neutral		+-
bedingt negativ	-	
negativ		--
nicht gegeben		o



4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, b, n
	Luftverunreinigung	-	a, b, n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b
	Arbeitsplätze	++	b, n
	Erholung und Freizeit	o	----
---	Erschütterungen	-	b
<hr/>			
Tier	best. Biotopverbund	o	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
<hr/>			
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	+-	a
	vorhandener Lebensraum	o	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	o	-----
	Erosionsvermeidung / -verringerung	o	-----
<hr/>			
Boden	Bodenbewegung	+-	a, b
	Untergrundverhältnisse	o	-----
	Versiegelung	-	a, b
	Geologie	o	-----
	Bodendenkmäler	o	-----



Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+-		a, b
	Wasserrückhalt	+-		a, b
	Grundwasserverschmutzung	+-		a, b, n
	Versiegelung	+-		a, b
	Wasserschutzgebiet	o		-----
	Abwasser	-		n
	Einfluss auf Gewässer	o		-----
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o		-----
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o		-----
	regionale Luftqualität		+-	n
	Emissionen	-		b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild			
	Landschaftscharakter		+-	a
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o		-----
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+-		a, b
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o		-----
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	++		n

4.2 Wirkanalyse bei **Nicht - Durchführung** der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	
Mensch	Gerüche	++	
	Luftverunreinigung	++	
	Lärm	++	
	Staubentwicklung	+	
	Arbeitsplätze	--	
	Erholung und Freizeit		o
	Erschütterungen		o
Tier	best. Biotopverbund		o
	Ausbreitungsmöglichkeiten		o
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	+-	
	vorhandener Lebensraum	o	
	Ausbreitungsmöglichkeiten		o
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit		o
	Erosionsvermeidung /-verringerung		o



Boden	Bodenbewegung	++	
	Untergrundverhältnisse	0	
	Versiegelung	0	
	Geologie	0	
	Bodendenkmäler	0	
<hr/>			
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung		0
	Wasserrückhalt	0	
	Grundwasserverschmutzung		+-
	Versiegelung	+-	
	Wasserschutzgebiet		0
	Abwasser	++	
	Einfluss auf Gewässer	0	
<hr/>			
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0	
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0	
	regionale Luftqualität		0
	Emissionen	0	
<hr/>			
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	0	
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern		0
	Eingrünende Gehölzstrukturen	0	
<hr/>			
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0	
	Sachgüter im öffentlichen Interesse		0

5 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Baugebiets durch relativ große Hausgärten,
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen

Wasserkreislauf durch versickern vor Ort, durch die Verwendung wasser-durch-

lässiger Beläge für Stellplätze.

- Festsetzung eines Hausbaums je Grundstück
- Abschirmende Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 197/0
- Ausgleichsmaßnahmen



6 *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*

Das geplante Baugebiet ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung im Westen, Süden und Osten und eine logische Nutzung der Fläche zwischen vorhandener Bebauung, dadurch wird verhindert, dass Flächenausweisungen in der Freie Landschaft erforderlich sind. Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs wurden geprüft. Aufgrund des Grundstückszuschnitts sowie der Ausrichtung der Gärten Richtung Süden ist nur die vorliegende Planung zielführend.

Hinzu kommt, dass durch die Nutzung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen neuer Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen für Bauzwecke vermieden wird.

7 *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.*

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Wohngebiet zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Die Überwachung der gemäß Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Markt Siegenburg in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim.

8 *Monitoring:*

In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sind die Ausgleichsflächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen. In den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass die Pflanzungen 2 x pro Jahr ausgemäht werden. Das Mähgut darf erst nach dem Abtrocknen entfernt werden. Bei Bedarf sind die Pflanzungen ausreichend zu wässern. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung 5-7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun zu sichern.

Erreichung des Entwicklungsziels nach ca. 10 bis 15 Jahren.

9 *Grünordnung und grünordnerische Zielsetzung*

Durch die Nutzung von ehemaligen Gewerbeflächen wird vermieden, dass neue landwirtschaftliche Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung verbraucht werden. Die Grundstücke werden entlang der Grundstücksgrenzen mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Am Übergang zur freien Landschaft, auf Fl. Nr. 197/0 wird eine 5 m breit Baum und Strauchhecke mit heimischen Gehölzen als abschirmende Grünfläche gepflanzt. Durch die vorgesehene Wohnbebauung wird zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen. Der Markt Siegenburg ist eine wachsende Gemeinde. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe wird die Bevölkerung weiterwachsen, so dass zusätzlicher Wohnraum dringend erforderlich ist. Der Geltungsbereich ist von 3 Seiten von einer Wohnbebauung umgeben, dadurch die vorliegende Planung wird eine Baulücke geschlossen.

10 *Zusammenfassung*

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Kli-



ma, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Aussagen des Regionalplans 11 wurden mit einbezogen, ebenso die Artenschutzkartierung für den Landkreis Kelheim. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine Aussagen enthalten die einer Ausweisung des Baugebiet entgegenstanden hätten.

LITERATURVERZEICHNIS UND VERWENDETE UNTERLAGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Kelheim. – Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Bearbeitung: Projektgruppe „Arten- und Biotopschutzprogramm“, München, März 1999.

Biotopkartierung und Artenschutzkartierung Bayern, digitaler Datenbestand. – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU), Augsburg, Zugriff 2023.

Geodaten Online BayernAtlas plus, <https://geoportal.bayern.de/>, Zugriff: Januar 2023.

Geologische Karte von Bayern, 1:25.000. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), über www.geoportal.bayern.de

Regionalplan Regensburg, Region 11 – Regionaler Planungsverband Regensburg

Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern © Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1991

Online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-online-Arbeitshilfe), <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>.

GUTACHTEN UND MITTEILUNGEN / SONSTIGE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegenburg

Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV), Hrsg., München, Januar 2006.



Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18 März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.



**LANDSCHAFTSARCHITEKT ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH
ULMENWEG 8, 93333 NEUSTADT a. d. DONAU - TEL. 09445 / 21117, FAX. 21219 e-
MAIL: ERFroeschl@aol.com**

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ der Arbeitsgruppe „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landespflege und Umweltfragen. (Ergänzte Fassung, Stand Januar 2003).

Projekt: BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
RAIFFEISENSTRASSE IN SIEGENBURG

Fläche: Geltungsbereich
Flurnummern: 186, 186/3, 185, 186/2, 187, 180, 197/0
Planaufstellung: Markt Siegenburg
Marienplatz 13
93354 Siegenburg

1. Bewertung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche

a) Arten- und Lebensräume

Naturferner und anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der „Roten Listen“.



Fl. Nr. 186 und 186/3 - Raiffeisen-BayWa-Waren GmbH

Die gesamte Fläche ist bis auf 1.925 qm bereits versiegelt. Ein Ausgleich für die bereits versiegelten Flächen ist nicht erforderlich.



Fl. Nr. 187 – Ackerbrache
Ausgleich erforderlich



Fl. Nr. 185 bebautes Grundstück
Kein Ausgleich erforderlich



Fl. Nr. 186/2 Ehemalige Hofstelle mit Freifläche
Ausgleich nur für die Freifläche = 2750 qm erforderlich

b) Boden

Bindiger gut bearbeitbarer Boden. Anthropogen überprägter Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Großteils versiegelte Flächen auf Fl. Nr. 186 und 186/3.

c) Wasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor.
Aufgrund der Erfahrung durch die angrenzende Wohnbebauung kann von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.



d) Klima und Luft

Die geplante Bebauung hat wegen ihrer offenen Bauweise sowie der relativ geringen Gesamtfläche keine kleinklimatischen Auswirkungen auf Luftaustauschbahnen.

Durch die geplante Bebauung ist mit einer geringfügigen Erhöhung der boden-nahen Temperatur zu rechnen. Die Ausgleichsfunktion der bestehenden Ackerfläche geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren.

Die Schadstoffemission durch Hausbrand erhöht die Schadstoffzunahme in der Luft geringfügig.

Die Lärmemissionen erhöhen sich während des Baus und nutzungsbedingt ebenfalls geringfügig.

e) Landschaftsbild

Die vorgesehene Bebauung auf dem Flurstücken Nr. 186, 186/3, 186/2 und 187 in der Gemarkung Siegenburg hat keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild da es sich hier um eine Baulücke handelt die auf 3 Seiten bereits von einer Wohnbebauung umgeben ist. Das geplante Baugebiet bildet somit eine logische Einheit mit der vorhandenen Bebauung.

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als MI enthalten.

Die geplante Baugebietsfläche fällt von Norden nach Süden von ca. 389,00 m ü. NN auf 387,00 m ü. NN und von Nordosten nach Südwesten von 389,50 m ü. NN auf 387,00 m ü. NN.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.

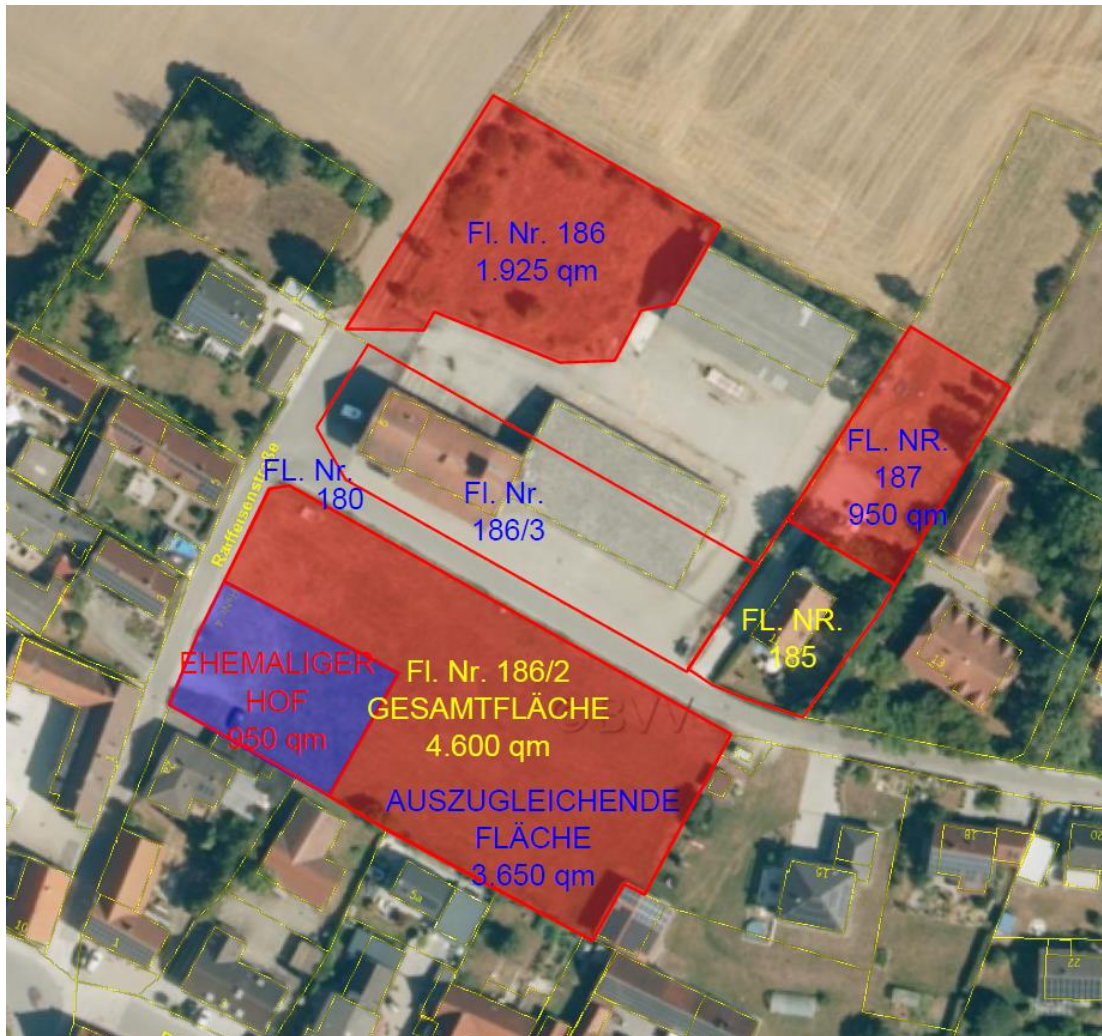
Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Versickern des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort
- Vermeidung von größeren Geländebewegungen
- Sickerfähige Oberflächenbefestigung für PKW-Stellplätze (Schotter, sickerfähiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen)
- Sickerfähige Oberflächenbefestigung der Garagenvorbereiche (Schotter, sickerfähiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge)
- Pflanzung eines Hausbaums je Bauparzelle
- 5 m breite Randeingrünung m Norden des Geltungsbereichs

3. Flächenermittlung

Hinweis: Die Flächen sind teilweise bereits bebaut bzw. großflächig versiegelt.

Für die bisher nicht versiegelten Flächen ist ein Ausgleich zu erbringen.



Die auszugleichenden Flächen sind rot markiert.

4. Begründung für die Einstufung des Anrechnungsfaktors:

„Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“

Fl. Nr. 180 = Raiffeisenstraße (bestehende Straße) daher kein Ausgleich erforderlich.

Fl. Nr. 185 = Bestehende Wohnbebauung daher für neue Wohnbebauung auf der gleichen Fläche kein Ausgleich erforderlich.

Fl. Nr. 186 = offene Fläche die bisher als Lagerplatz genutzt wurde, daher Ausgleichsfaktor 0,4

Fl. Nr. 186/3 = Komplette versiegelte Fläche, die Fläche wird weitgehend entsiegelt daher kein Ausgleich erforderlich

Fl. Nr. 187 = Ackerbrache Ausgleichsfaktor 0,6

Fl. Nr. 186/2 = Ehemalige Hofstelle mit Freiflächen. Ehemals bebaute Fläche Freifläche für Hofstelle, daher Ausgleichsfaktor = 0,6



5. Berechnung des Ausgleichbedarfs

Fl. Nr. 180	=	Straße		kein Ausgleich erforderlich
Fl. Nr. 185	=	Bestehende Wohnbebauung		kein Ausgleich erforderlich
Fl. Nr. 186	=	1.925 qm x 0,4 (Faktor)	=	770 qm
Fl. Nr. 187	=	950 qm x 0,6 (Faktor)	=	570 qm
Fl. Nr. 186/2	=	3.650 qm x 0,6 (Faktor)	=	<u>2.190 qm</u>
<u>Ausgleichsbedarf insgesamt</u>				<u>3.530 qm</u>

6. Ausgleichsflächen

6.1 Ausgleichsfläche für Fl. Nr. 186

Ausgleichsbedarf = 770 qm

Anrechnungsfaktor = 0,6

Erforderliche Ausgleichsfläche = 1.283 qm

Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 526 in der Gemarkung Bad Abbach

Gesamtfläche Fl. Nr. 526 = 1.590 qm

Aufwertbare Fläche = 1.290 qm

Der Ausgleich kann auf Fl. Nr. 526 in der Gemarkung Bad Abbach erbracht werden.

Ausgangszustand: Artenarmes Grünland, grasreich – vermutlich Ackerbrache

Bestandsliste (Hauptarten, nicht vollständig)

Galium album	-	Weißes Labkraut
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Vicia cracca	-	Vogel-Wicke
Geum urbanum	-	echte Nelkenwurz
Origanum vulgare	-	Oregano
Cirsium vulgare	-	Kratzdistel
Fragaria vesca	-	Walderdbeere
Inula conyza	-	Dürrwurz
Coronilla varia	-	Bunte Kronwicke
Arrhenaterum elatius	-	Glatthafer

Zielzustand: Artenreiches Grünland

Maßnahmen: Einbringen von grünlandtypischen Kräutern (z.B. Margerite, Salbei o.ä.)

Es darf nur autochthones Saatgut verwendet werden.

Der Nachweis ist zu erbringen. Saatgut anwalzen.

Fläche abmähen, mit Egge aufreißen, dann einsäen

2 x pro Jahr mähen, da bei ca. 20 % stehen lassen

1. Mahd ab 15.06., 2. Mahd im September



Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 526 in der Gemarkung Bad Abbach
Schraffierte Flächen = Biotopkartierte Flächen

6.2 Ausgleichsfläche für Fl. Nr. 187

Ausgleichsbedarf = 570 qm

Anrechnungsfaktor = 1,0

Erforderliche Ausgleichsfläche = 570 qm

Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 573/7 in der Gemarkung Biburg

Ausgangszustand: = Ackerfläche (A 11 BayKompV)

Zielzustand: = Streuobstwiese (B 432 BayKompV)



Auszug aus Geoportal Bayern

Pflanzenliste Obstgehölze

(Auswahl aus Sortenliste des Kreisfachberaters im Landratsamt Kelheim,
Stand März 2020)



Apfel (Frühe Sorten)

Jakob Fischer
Apfel aus Croncels
Reka

Apfel (Mittelfrüh)

Rebella
Mutterapfel
Rewena

Apfel (Späte Sorte = Lagersorte)

Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Roter Eiserapfel
Lohrer Rambur
Welschisner
Relinda
Purpurroter Cousinot

Birnen

Stuttgarter Geißhirtle
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Josefine von Mechelen
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Wangheimer Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Große grüne Reneklode

Sauerkirschen

Schwäbische Weinweichsel

Süßkirschen

Burlat
Schauenburger
Schwäbische Weinweichsel

Walnuss

Juglans regia

Hinweis: Der Anteil der Apfelbäume an der Gesamtpflanzung soll mindestens 65 % betragen.

Die Wurzelballen der Obstgehölze sind mit Mäusegitter vor Wurzelfraß zu schützen.

Die Stämme der Obstgehölze sind mit Drahtgitter gegen Wildverbiss zu schützen. Düngung

und Pflanzenschutz nur im unmittelbaren Wurzelbereich der Obstbäume zulässig.

Pflanzenqualifikation:

Hochstämme StU 10/12 cm, mit Ballen

Maßnahmen zur Herstellung der Wiesenfläche:

Ausgangssituation: Ackerfläche A11 (BayKompV)

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland unter Obstbäumen G212 (BayKompV)



Blick von Osten nach Westen – im Hintergrund vorhandener Streuobstbestand auf gleicher Flurnummer.

Herstellung der Wiesenfläche:

Boden umpflügen und anschließend mit einer Kreiselegge eine feinkrümelige Struktur herstellen. Anssatz mit geeigneter Saatgutmischung bestehend aus ca. 75 % Gräser, 10 % Leguminosen, 15 % heimischen Blumen und Kräutersamen. Es darf nur autochthones Saatgut verwendet werden. Der Nachweis ist zu erbringen. Saatgut anwalzen.

Pflege der Wiesenfläche:

2-malige Mahd pro Jahr

1. Mahd Anfang Juni

2. Mahd Mitte bis Ende August bis Mitte September

Keine Düngung und kein Pflanzenschutz in der Fläche.

6.3 Ausgleichsfläche für Fl. Nr. 186/2

Ausgleichsbedarf = 2.190 qm

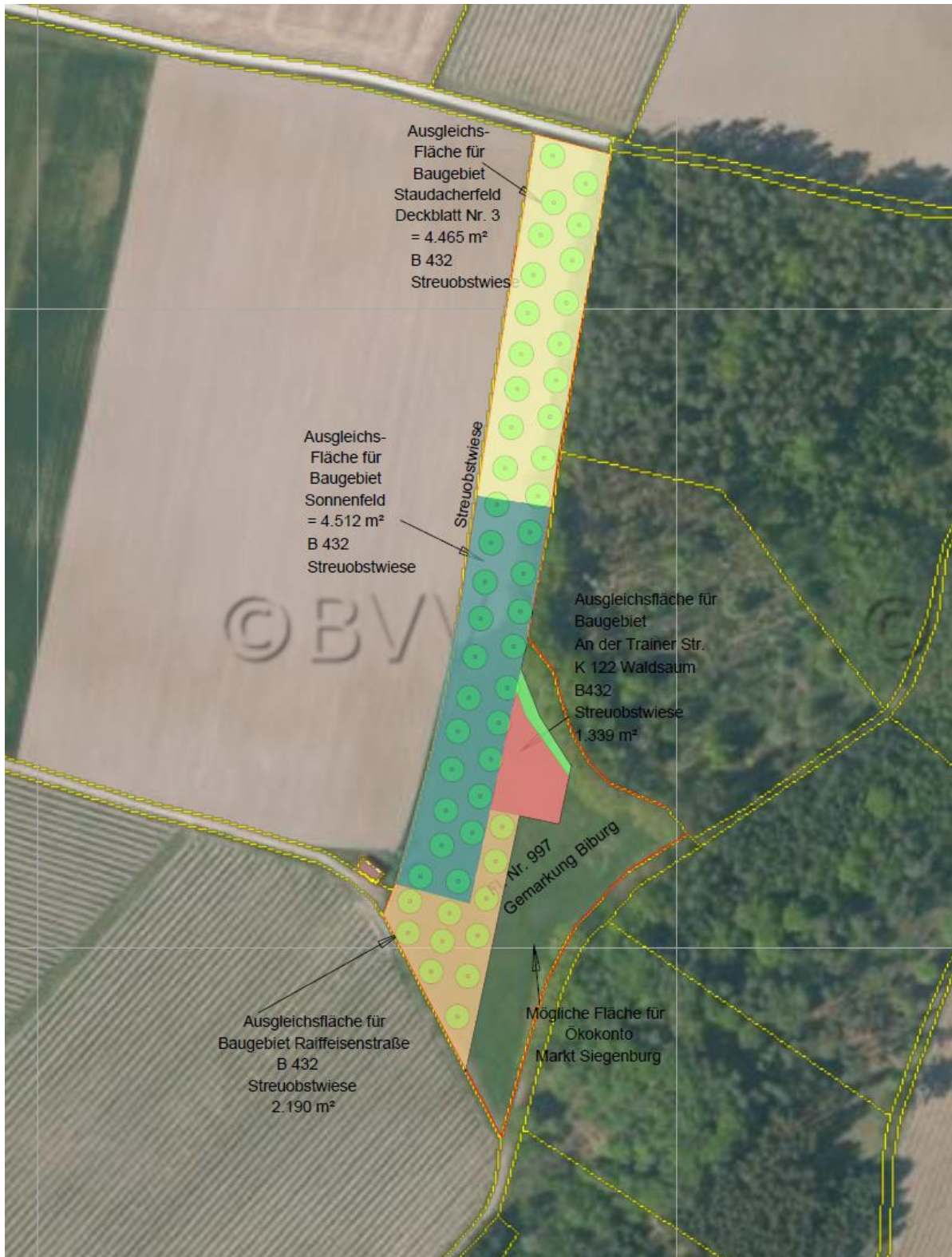
Anrechnungsfaktor = 1,0

Erforderliche Ausgleichsfläche = 2.190 qm

Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 997 in der Gemarkung Biburg

Ausgangszustand: = Grünland (G 11 BayKompV)

Zielzustand: = Streuobstwiese (B 432 BayKompV)



Herstellung Bereich vorhandene Wiesenfläche

Aufwertung des vorhandenen Grünlands

Überwurf einer grasarmen Kräutermischung. Der Nachweis ist zu erbringen. Es darf nur autochthones Saatgut verwendet werden.

Pflege:

- 3-schürige Mahd pro Jahr
- 1. Mahd Anfang Juni



- 2. Mahd Mitte Juli bis Anfang August
- 3. Mahd Mitte bis Ende September
ab dem 5 Jahr (abhängig von der Entwicklung)
- 2-schürige Mahd pro Jahr
- 1. Mähgang ab 15. Juni
- 2. Mähgang Mitte September
- Mähgut entfernen
- Keine Düngung und kein Pflanzenschutz

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche ist bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erstellen. Falls nach einer Entwicklungszeit von 5 Jahren keine Zunahme der Artenvielfalt feststellbar ist, ist eine aktive Anreicherung mit autochthonem Saatgut durchzuführen.

Auswahl der Obstgehölze wie unter Punkt 6.2

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche ist bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erstellen.

Die Ausgleichsflächen sind zu melden an:

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LFU)
Außenstelle Nordbayern
Hans-Högn-Straße 12
95030 Hof



B RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), in der aktuell gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), in der aktuell gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)