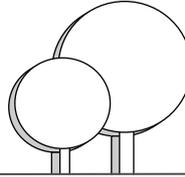




**MARKT
MITTERFELS**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "PIMAISET"

Marktgemeinde Mitterfels
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2013
Billigungsbeschluss vom 23.01.2014
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 10.04.2014
Satzungsbeschluss vom 05.06.2014

Planungsträger:

Markt Mitterfels, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Heinrich Stenzel
Burgstraße 1
D-94360 Mitterfels
Fon 09961/9400-0
Fax 09961/9400-20
vg@mitterfels.de

.....
Heinrich Stenzel
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan TK 7042, M ca. 1:25.000	5
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	7
2.3 Grünordnungskonzept	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung	10
4. Immissionsschutz	10
5. Flächenübersicht	10
5.1 Öffentliche Flächen	10
5.2 Private Flächen	11
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	12
UMWELTBERICHT	13
1. Einleitung	13
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	13



2.	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	16
2.1	Bestandsaufnahme	16
2.2	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	18
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
2.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
3.	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	21
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Marktgemeinde Mitterfels beabsichtigt am Hauptort die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes mit 22 Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen.

Hierfür ist auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan mittels Deckblatt zu ändern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes befindet sich nördlich der Staatsstraße 2140 am westlichen Ortsrand und umfasst die Flurnummern 128/T, 206, 206/2, 208 mit 211 sowie 211/4/T der Gemarkung Mitterfels.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 2,70 ha auf und erstreckt sich ca. 180 m in West-Ost-Richtung und ca. 120 bis 170 m in Nord-Süd-Richtung.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 25.10.1983 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Mitterfels stellt das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar; ein kleiner Teilbereich im Nordosten ist als Grünfläche für den Gemeinbedarf, allerdings ohne Zweckbestimmung, dargestellt. Von Südwesten nach Nordosten queren eine elektrische Hochspannungsfreileitung (nicht mehr vorhanden) sowie ein Hauptabwasserkanal.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 21 geändert werden. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird dann aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

Der Marktgemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 07.11.2013 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse getroffen.

Der gesondert vorliegende Landschaftsplan (genehmigt durch das Landratsamt Straubing-Bogen am 24.03.2000) stellt das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dar. Eine Änderung durch Deckblatt ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen daher nicht erforderlich.

1.3 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

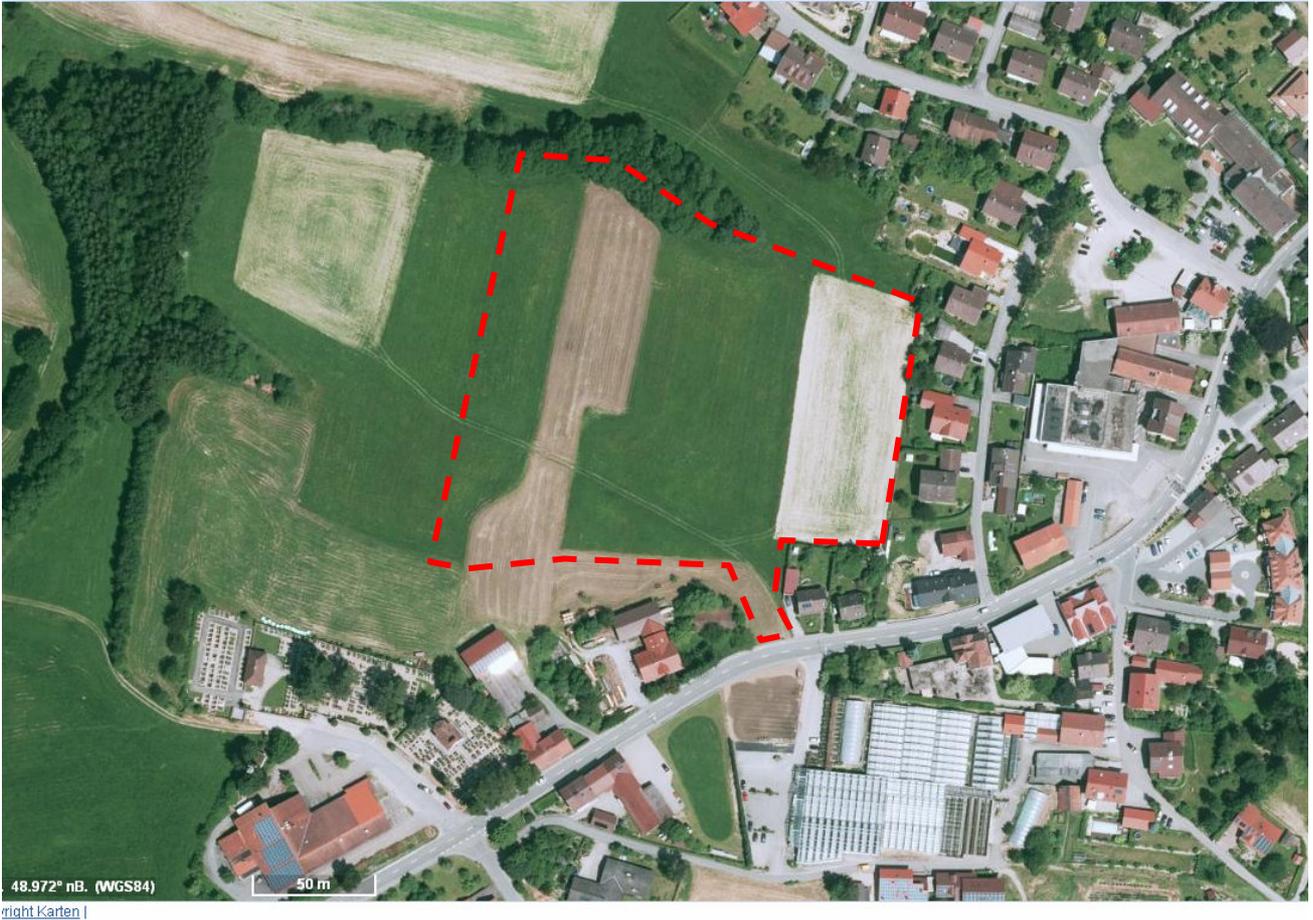


1.4 Übersichtslageplan TK 7042, M ca. 1:25.000





1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab





2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Südwesten des Marktes Mitterfels dar, im westlichen sowie nördlichen Anschluss an die bestehende Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung.

Die Ausgangsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. Wirtschaftsgrünland genutzt, liegen außerhalb von Tallagen oder anderen ökologisch sensiblen Bereichen und sind daher aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

Mit der Ausweisung von 22 Baugrundstücken wird hier der neue südwestliche Ortsrand von Mitterfels gebildet. Nach Norden hin schließt sich eine landschaftsbildprägende Geländesenke an, welche Teil eines Quellbachsystems ist und als im Flächennutzungsplan ausgewiesene ortsgliedernde Grünfläche von Bebauung freigehalten wird. Die überwiegend mit standortgerechten Gehölzen bestandene Mulde stellt hier zudem bereits eine landschaftsgerechte Eingrünung dar.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind gegenüber der an der Staatsstraße befindlichen Zimmerei Lärmschutzmaßnahmen in Form eines mind. 4 m hohen Lärmschutzwalles oder einer Wall-Wand- oder Wall-Gabionen-Kombination erforderlich. Auf der dahinter befindlichen, geschützten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes - ggfs. unter Einbeziehung der Wall-Nordseite für den Einbau geeigneter Hangspielgeräte - vorgesehen.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes soll über eine Ringstraße von der im Süden gelegenen Staatsstraße St 2140 (Straubinger Straße) unter Anschluss an den derzeitigen Wiesenweg Fl.Nr. 211/T Gmkg. Mitterfels erfolgen. In westliche Richtung ist eine spätere Erweiterung möglich. Eine fußläufige, halbringförmige Verbindung im Bereich der randlichen öffentlichen Grünflächen mit evtl. Fußweganbindung zum südlich gelegenen Friedhof ergänzt die öffentliche Erschließung.

Der Straßenquerschnitt wird im Bereich der Zufahrtsstraße mit 5,50 m (Asphaltbreite) zzgl. 2,0 m breitem öffentlichem Gehweg, im Bereich der Ringstraße mit 4,50 m (Asphaltbreite) zzgl. 1,50 m breitem öffentlichem Gehweg ausgebildet. Gegenüber erhält er einen 3,00 m breiten, geschotterten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Wiesestreifen ausgebildeten öffentlichen Mehrzweckstreifen. Letzterer dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung und wird für die raumwirksame innere Durchgrünung mit Einzelbäumen, aber auch als Pkw-Stellflächen gestaltet. Die beiden Einmündungsbereiche der Zufahrtsstraße werden v.a. zur Erhöhung der Aufmerksamkeit und damit Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer durch Pflastergliederungen im sonst durchlaufenden Asphaltband optisch hervorgehoben.

Auf die Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf unter Kap. C.25 wird verwiesen.



Die Ausweisung von großzügigen „Baufenstern“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessene Grundflächenzahl von 0,35 Rechnung.

Zur Ermöglichung einer ortstypischen zweigeschossigen Bauweise wird bei den Parzellen 1 bis 21 die traufseitige Wandhöhe bergseitig mit max. 4,70 m ab OK angrenzender Erschließungsstraße festgesetzt; die Firsthöhe wird generell auf max. 8,30 m begrenzt, um keine zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen. Hiermit können – in Anlehnung an den benachbarten Baubestand – Gebäude mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden.

Aus Immissionsschutzgründen ist für die der Zimmerei nächstgelegene Parzelle Nr. 22 trotz Lärmschutzwall nur eine eingeschossige Bauweise ohne Dachausbau mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,20 m möglich. Im Bereich der Parzellen 12, 19, 20 und 21 dürfen keine offenbaren Fenster von schützenswerten Räumen oberhalb von 5,20 m über FOK-EG errichtet werden.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 3,00 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieser 3,00 m breiten Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (zulässiger Bereich für sämtliche Sparten s. Schnittdarstellung im Plan!).

Ein Absetzbecken für Niederschlagswasser gewährleistet einen naturnahen und für Unterlieger schadlosen Umgang mit Oberflächenwasser.

Angrenzend an die Lärmschutzkonstruktion im Süden ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, wobei - in Abwechslung mit Gehölzgruppen - einzelne Spielgeräte in die nord-exponierte Böschung integriert werden können.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Am westlichen und nordöstlichen Rand des geplanten Wohngebietes (Parzellen 4-6, 10-11, 21) wird mit privaten, mindestens zweireihigen Gehölzhecken (95% Sträucher, 5% Heister) auf 50% der Grundstückslängen zur besseren Einbindung in die umgebende Landschaft beigetragen.



Zusätzlich ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen vor den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtal-Gruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem - mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen Kläranlage Mitterfels und Niederschlagswasserableitung und -retention über einen Absetzteich im Nordwesten mit Überlaufleitung zum Aubach - vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken über Zisternen zur Wiederverwendung aufzufangen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über gesonderte Oberflächenwasserkanäle dem Absetzbecken zugeleitet werden.

Der diagonal den Geltungsbereich querende Mischwasserkanal wird rückgebaut.

Auf die wasserwirtschaftlichen Hinweise unter Abschnitt C.23 wird verwiesen.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung Mitterfels ist nicht mehr möglich, da die Kapazitäten bereits ausgelastet sind.



3.4 Abfallentsorgung

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Immissionsschutz

Aufgrund einer nahe gelegenen Zimmerei an der Staatsstraße südlich des geplanten Wohngebietes wurde bereits im Vorfeld ein Immissionsschutzgutachten durch das Büro Andreas Kottermair, Regenstauf erstellt.

Nach den Berechnungen des Ingenieurbüros ist in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Straubing-Bogen eine Lärmschutzwand-/Wand-/Gabionen-Kombination in einer Höhe von mind. 4,0 m über FOK Gelände entlang der südlichen Baugebietsgrenze zu errichten. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss ist zusätzlich eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich.

Für die dem Zimmereibetrieb mit einem Abstand von ca. 50 m nächstgelegene Parzelle Nr. 22 ist zudem nur eine eingeschossige Bauweise ohne Dachgeschoss möglich.

Im Bereich der Parzellen 12, 19, 20 und 21 dürfen keine offenbaren Fenster von schützenswerten Räumen oberhalb von 5,20 m über FOK-EG errichtet werden.

5. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

5.1 Öffentliche Flächen

5.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	2.820 m ² =	10,5 %
5.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	1.361 m ² =	5,0 %
5.1.3 Gepl. Gehwege mit Pflegezufahrt RRB	735 m ² =	2,7 %
5.1.4 Gepl. Spielplatz mit Lärmschutzkonstruktion	2.670 m ² =	9,9 %
5.1.5 Gepl. Absetzbecken mit Eingrünung	660 m ² =	2,5 %
5.1.6 Übrige seitliche Eingrünung	1.640 m ² =	6,1 %
5.1.7 Zu erhaltendes Feldgehölz im Nordwesten	1.364 m ² =	5,0 %
	11.250 m² =	ca. 41,7 %



5.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 22 mit Einzelgrößen von ca. 540 bis ca. 895 m²;
durchschnittliche Parzellengröße: ca. 715 m²:

Nr. 1	740 m ²	Nr. 11	865 m ²	Nr. 21	650 m ²
Nr. 2	655 m ²	Nr. 12	725 m ²	Nr. 22	620 m ²
Nr. 3	675 m ²	Nr. 13	750 m ²		
Nr. 4	715 m ²	Nr. 14	735 m ²		
Nr. 5	540 m ²	Nr. 15	760 m ²		
Nr. 6	585 m ²	Nr. 16	740 m ²		
Nr. 7	570 m ²	Nr. 17	750 m ²		
Nr. 8	635 m ²	Nr. 18	805 m ²		
Nr. 9	730 m ²	Nr. 19	800 m ²		
Nr. 10	895 m ²	Nr. 20	800 m ²		

Gepl. Nettobauland

15.740 m² = ca. 58,3 %

Gesamtfläche Geltungsbereich

26.990 m²= 100 %



6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Vermessungsamt Straubing
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtal-Gruppe
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
13. Deutsche Post AG
14. Benachbarte Kommunen: Haselbach, Ascha, Steinach, Bogen, Hunderdorf
15. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
16. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
17. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
18. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
19. Gewerbeaufsichtsamt
20. Industrie- und Handelskammer Passau
21. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
22. Energie Südbayern GmbH (ESB), München



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Mitterfels, ca. 50 m nördlich der Staatsstraße St 2140. Es grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung, im Süden an ein ausgewiesenes Mischgebiet mit Zimmerei, und befindet sich somit in angebundener Lage. Eine im Norden angrenzende, landschaftsprägende Geländemulde – bereichsweise mit Gehölzbestand - ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 128/T, 206, 206/2, 208 mit 211 sowie 211/4/T der Gemarkung Mitterfels.

Die Gesamtgröße umfasst bei einer Längsausdehnung von ca. 180 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 120 bis 170 m ca. 27.000 m².

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006)

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP's - Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft sind aufzuführen:

- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen



- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- bzw. Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünstreifen/Verbindungen zur freien Landschaft
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Anbindung von Neubauf lächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten oder sonstigen Vorhaben in die Landschaft

Berücksichtigung:

Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit, Erschließung ist gesichert, Eingrünung im Nordwesten bereits vorhanden, im Übrigen vorgesehen, Zuordnung geeigneter Ausgleichsflächen erfolgt.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12, Stand: 11.6.2011)**

- Ausweisung als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage

➤ **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan finden sich für das überplante Gebiet folgende Darstellungen:



- Der Geltungsbereich ist überwiegend als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten ist als „Grünfläche für den Gemeinbedarf“, allerdings ohne Zweckbestimmung dargestellt.
- Von Südwesten nach Nordosten queren eine elektrische Hochspannungsfreileitung sowie ein Hauptabwasserkanal.

Mit Deckblatt Nr. 21 soll der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

➤ **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan finden sich für das überplante Gebiet folgende Darstellungen:

- Der Geltungsbereich ist bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- Die im Norden und Westen angrenzenden Flächen sind als „gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende und landschaftstypische Grünflächen“ ausgewiesen. Eine Aufforstung ist hier unzulässig.

Berücksichtigung:

Umsetzung bzw. Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet.

➤ **Naturschutzrecht**

Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 ff. BayNatSchG im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Bodendenkmalschutzrecht**

Gemäß Flächennutzungsplan und „BayernViewer-denkmal“ ist im Untersuchungsgebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten evtl. Bodendenkmäler wie z.B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde zu Tage treten, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (vgl. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG) die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg zu informieren.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für die geplante Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich; Grundwasser wird nicht angeschnitten.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Falkensteiner Vorwald“ und hier der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Es handelt sich dabei um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine sind zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen vorzufinden (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an eine z. T. mit Gehölzen bestockte, quellbachführende Geländerinne, welche in nordwestliche Richtung zum Aubach und dann zur Kinsach entwässert.

Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Gelände ist leicht nach Norden und Nordwesten zur Geländesenke geneigt und weist Höhen von ca. 425 m ü.NN bis ca. 410 m ü.NN auf.

Böden: In der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) werden die Böden der beiden Plangebiete fast ausschließlich als Braunerden aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Wasser: In einer Entfernung von ca. 100 bis 150 m nördlich und westlich des geplanten Baugebietes „WA Pimaisset“ verlaufen Quellbäche in nordwestliche Richtung zum Aubach, welcher in westliche Richtung zur Kinsach entwässert.

Gemäß „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befinden sich die Plangebiete außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder „wassersensiblen Bereichen“.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v. a. Tanne, Buche, Stiel-Eiche, Traubeneiche, Eberesche, Hänge-Birke und Zitter-Pappel.

Das **Klima** im „Bayerischen Wald“ wird in der Regel bestimmt durch kühle Sommer und kalte, schneereiche Winter. Die mittlere Jahrestemperatur im „Falkensteiner Vorwald“ schwankt je nach Höhenlage zwischen 4 und 6°Celsius. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 bis 900 mm.



Arten- und Biotopschutz: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Kinsach und Einzugsgebiet“. Lokale bis landesweit bedeutsame Biotopkomplexe wurden im Bearbeitungsgebiet nicht festgestellt. Der im Nordwesten angrenzende Quellbach wurde jedoch als Teil eines naturnahen Bachkomplexes als regional bedeutsam eingestuft.

Das ABSP formuliert für das genannte Schwerpunktgebiet u.a. folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Optimierung der seitlichen Zuflüsse und Quellbäche der Kinsach (Zulassen der Eigendynamik in ausreichend breiten Retentions- und Entwicklungsräumen; Verbesserung der Gewässergüte; Verbesserung der Durchgängigkeit)
- Erhalt und Optimierung von Feuchtlebensräumen in den Quellbereichen; ...

Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen: Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker oder Wirtschaftsgrünland genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.



2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für kleine Baugebiete bis ca. 0,5 ha Fläche angezeigt ist.

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen (die nördliche Geländesenke wird von Bebauung freigehalten) und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze oder andere naturnahe Kleinstrukturen werden nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich wird daher als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s. entsprechende Festsetzungen und Hinweise).



3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (s. Kapitel 2.4) wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kom-pensationsfläche
BI	Gesamtfläche gepl. WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen, abzgl. unbeeinträchtigtes Feldgehölz und Wiesenmulde im Norden ¹⁾ 25.396 m ²	0,3	7.618,80 m² gerundet ca. 7.620 m²

¹⁾ 26.990 m²
- 1.364 m² Feldgehölz im NW
- 230 m² Wiesenmulde im N
25.396 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto Ö3 der Marktgemeinde Mitterfels und ist unter Ziff. 3.4 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

Grundstück Fl.Nr. 1643, 1644, 1645 Gmkg. Mitterfels: Abbuchung von 8.759 m² (Anerkennungsfaktor: 0,87).

Die Fläche ist zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,35 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch



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

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Südwesten von Mitterfels. Der angrenzende, ökologisch sensible Bachkomplex des Aubaches wird in seiner Wertigkeit nicht beeinträchtigt.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzbeständen
- Keine Bebauung der vorhandenen Wiesensenke
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Versickerung von Oberflächenwasser in Grünflächen und Absetzbecken als umweltverträgliche Regenwasserbehandlung

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und durchgrünung
- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und der Erschließungsstraße
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche.



2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Insgesamt sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

3. Zusätzliche Angaben

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

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

- Fachinformationssystem Naturschutz (Fis-Natur)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Mitterfels
- Landschaftsplan der Marktgemeinde Mitterfels
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2013)

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je



2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südwestlichen Ortsrand von Mitterfels ist im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung sowie an ein vorhandenes Mischgebiet mit Zimmerei die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit 22 Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb ökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen. Die unmittelbar nördlich angrenzende z. T. gehölzbestandene Geländemulde wird von Bebauung freigehalten.

Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen (geringe Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials). Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände sind nicht festzustellen.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht ortstypischen Dimensionen.

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

Im Hinblick auf den bestehenden, bestandsgeschützten Zimmereibetrieb wurden ein Lärmschutzwall, Auflagen hinsichtlich max. Gebäudehöhen und der Ausschluss von offenen Fenstern bei einigen Parzellen festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.