BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Steinfeld

Begründung

Gemeinde Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Vorentwurf: 10.10.2023

Entwurf: 01.07.2025

Endfassung: 07.10.2025

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 8
1.1 Rechtsgrundlagen 8
1.2 Aufstellungsbeschluss 8
1.3 Geltungsbereich 9
2. Alternativenprüfung 10
3. Bedarfsnachweis 11
4. Planungsschaden 11
5. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 13
5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 13
5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 13
5.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) 14
5.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 16
5.1.4 Schutzgebiete 16
5.1.5 Arten- und Biotopschutz 18
5.2 Hochwasser- und Überschwemmungsschutz 19
5.3 Planverfahren 20
5.4 Erschließung 20
5.4.1 Verkehrstechnische Erschließung 20
5.4.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung 20
5.4.3 Wasserversorgung 21
5.4.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen 21
5.4.5 Abfallentsorgung 22
5.4.6 Telekommunikation 22
5.5 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 22
5.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 22
5.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 23
5.7.1 Bestandsaufnahme 23
5.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 24
5.7.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 25

5.7.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept 32

5.7.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 35

5.7.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 37

5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 37

5.9 Land- und Forstwirtschaft 37

6. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 39

6.1 Geltungsbereich 39

6.2 Art der baulichen Nutzung 39

6.3 Maß der baulichen Nutzung 39

6.4 Bauweise, Baugrenzen 39

6.5 Abstandsflächen 39

6.6 Baugestaltung Hauptgebäude 40

6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 40

6.8 Werbeanlagen 41

6.9 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen 41

6.10 Verkehrsflächen 41

6.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen 42

6.12 Grünordnung, Natur und Landschaft 42

6.13 Bodenschutz, Wasserhaushalt 42

6.14 Gestaltung des Geländes 43

6.15 Denkmalschutz 43

6.16 Entwässerung/Schutz vor Überflutung 43

6.17 Immissionsschutz 43

6.18 Grundwasser- und Bodenschutz 43

6.19 Artenschutz 44

7. Umweltbericht 45

7.1 Einleitung 45

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 45

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 46

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 46

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 46

7.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 46
7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 47
7.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 49
7.2.1.4 Schutzgut Wasser 51
7.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 51
7.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 52
7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 52
7.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 53
7.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 53
7.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 53
7.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 54
7.2.2.3 Schutzgut Wasser 55
7.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 56
7.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 56
7.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 57
7.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 57
7.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 57
7.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 58
7.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 58
7.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 58
7.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 59
7.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 59
7.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 59
7.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 59
7.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume 60
7.3.2 Schutzgut Boden und Fläche 60
7.3.3 Schutzgut Wasser 60

7.3.4 Schutzgut Landschaftsbild 61
7.3.5 Schutzgut Luft/Klima 61
7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 61
7.5 Zusätzliche Angaben 61
7.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 61
7.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 62
7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 64
8. Quellenangaben 66
9. Impressum 67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 9
Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023) 13
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021) 14
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021) 14
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021) 15
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau) 16
Abbildung 7: Biotop- und Artenschutz (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) 18
Abbildung 8: Wassersensible Bereiche (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023) 20
Abbildung 9: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor 28
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor 30
Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....31
Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche 34
Abbildung 13: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....36
Abbildung 14: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023) 47
Abbildung 15: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023 48
Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).....53

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal an der Donau hat am 07.02.2023 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steinfeld" zwischen seinen Ortsteilen Mitterfecking und Oberfecking beschlossen.

Vom Landratsamt wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Bauanträge entlang der Mitterfeckinger Straße genehmigt, so dass innerhalb des Geltungsbereichs bereits mehrere Gebäude bestehen. Die weitere Genehmigung von Bauanträgen ohne Privilegierung ist nun jedoch lt. Auffassung des Landratsamtes nicht möglich, da es sich auf Grund der Entfernungen zu anderen Gebäuden nicht um eine Baulücke handelt.

Bereits 2015 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich andiskutiert. Statt der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft sollte in diesem Bereich ein Dorfgebiet dargestellt werden. Diese Flächennutzungsplanänderung ist jedoch bis heute nicht erfolgt.

Im Rahmen der nun vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans soll Baurecht entsprechend der bereits begonnen Entwicklung geschaffen werden. Da hier bisher nur Wohngebäude vorhanden sind und auch weiterhin eine Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen soll, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der teilweise bereits bebaute Bereich soll durch die nun erfolgende Bauleitplanung städtebaulich entwickelt und geordnet werden. Die Planung dient dazu, die Entwicklung, die bereits durch die in der Vergangenheit genehmigten Bauvorhaben in Gang gesetzt wurde, in einen geordneten Rahmen zu lenken.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer, jeweils Gemarkung Mitterfecking
625, 626, 1305, 1306, 1307, Teilfläche 1470
sowie eine Teilfläche der Flnr. 964/2 (Mitterfeckinger Straße)

Er ist aus untenstehendem Plan ersichtlich:



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 0,78 ha.
Auf drei Parzellen befindet sich bereits eine Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

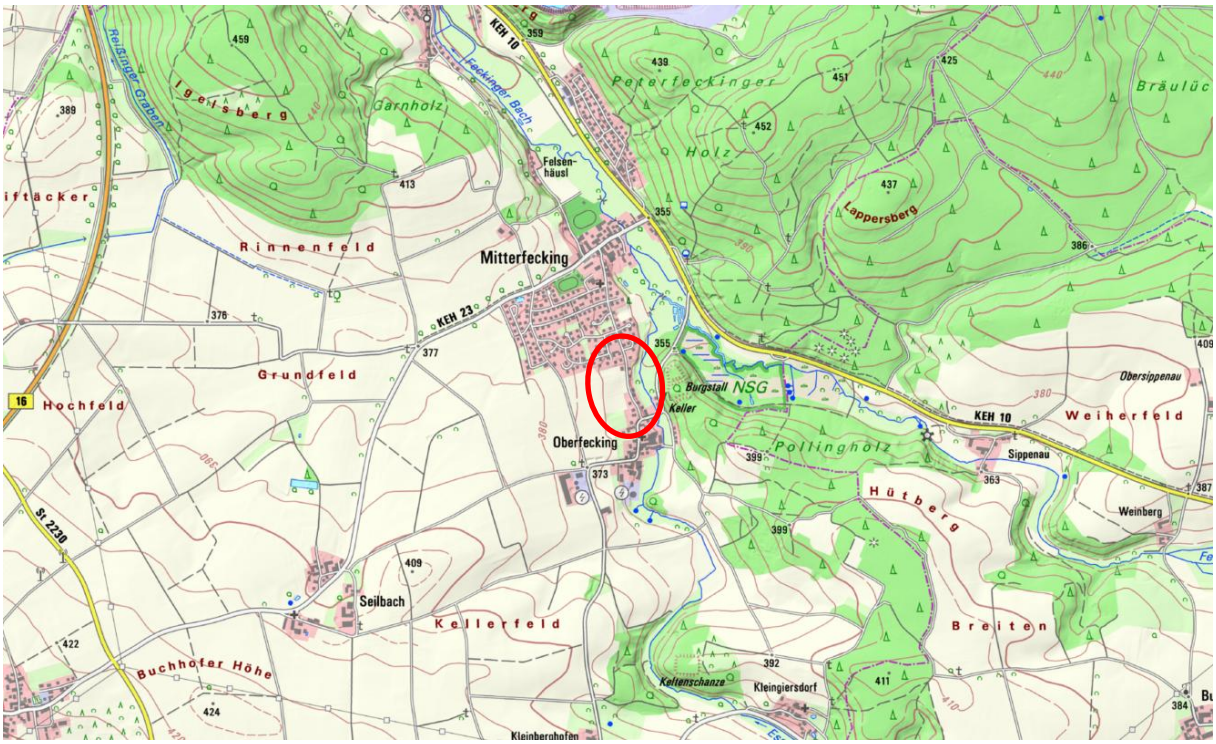


Abbildung: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Das Gelände befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 365,5 m.ü.NN und 357,50 m.ü.NN und fällt von West nach Ost gleichmäßig flach ab.

2. Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist prinzipiell von geeigneten Flächen aus Sicht der Alternativenprüfung auszugehen.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden deshalb folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Nullvariante:
   Ein Verzicht auf die Bauleitplanung im vorgesehenen Geltungsbereich belässt den Bestand ungeregelt und ungeordnet. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle wäre nicht möglich, so dass die vorhandenen Gebäude als „Splitterbebauung" erhalten werden. Darüber hinaus verbleibt der Mangel an verfügbarem Baugrund für die ortsansässige Bevölkerung.

2. Alternative Erschließungsvarianten
   Da sich der Geltungsbereich entlang der bestehenden Mitterfeckinger Straße anordnet, sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Die Überprüfung von Erschließungsvarianten kann deshalb entfallen. Es sind keine alternativen Erschließungsmodelle mit geringerem Eingriffsrisiko möglich.

3. Bedarfsnachweis

Für die Gemeinde Saal a.d. Donau besteht ein Vitalitätscheck mit Stand von 2019, Weshalb die Bedarfsbegründung auf diese Informationen zurückgreift.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet Saal a.d. Donau wurden 422 Innenentwicklungspotenziale erhoben. Für den Ortsteil Mitterfecking liegen immerhin 35 klassische Baulücken vor. Für diese besteht jedoch keine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft durch die Eigentümer.

An dem Ergebnis des VC wird deutlich, dass die Gemeinde Saal a.d. Donau ihren Wohnlandbedarf bis 2034 rechnerisch ohne Neuausweisung aus dem derzeitigen Betand befriedigen könnte. Runtergebrochen auf den Ortsteil Mitterfecking lässt sich dies ähnlich übertragen.

Die Gemeinde sieht deshalb auch die Notwendigkeit, zunächst die klassischen Baulücken in Mitterfecking zu schließen, bevor neues Bauland im Außenbereich geschaffen wird.

Die Entscheidung für die Aufstellung des Bebauungsplans an vorliegender Stelle wurde durch den Gemeinderat in erster Linie zur Regelung des vorhandenen baulichen Bestandes getroffen. Um ein städtebaulich sinnvolles Konzept entwickeln zu können, werden die angrenzenden, noch unbebauten Flächen in den Bebauungsplan mit einbezogen. Dies ist insbesondere auch auf Grund der besonderen Sensibilität der Lage im Verbindungsbereich der zwei Ortsteile von großer Wichtigkeit.

Die Notwendigkeit der Aufstellung wird deshalb auch unabhängig von einem tatsächlichen Bedarf an Baugrund als begründet angesehen.

4. Planungsschaden

Ein Planungsschaden ist ein planerischer Eingriff, der Nutzungsbeschränkungen als Folge der Änderung einer planerischen Festsetzungen (z.B. durch einen Bebauungsplan) umfasst, die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgehen. Das Planungsschadensrecht umfasst die Regelungen der §§ 39 bis 42 BauGB, nach denen der Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde haben kann.

Planungsschäden sind Vermögensnachteile, die einem Grundstückseigentümer an einem Grundstück durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen entstehen.

Im Baurecht kommt es zumeist auf die baurechtliche Qualität des Grundstücks als Rechtsanspruch auf Bebauung an. Nach Bauplanungs- und Bauordnungsrecht setzt dies jedoch voraus, dass dem Grundstückseigentümer jederzeit ein durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

Vom Planungsschadensersatz sind grundsätzlich nur rechtmäßige Vermögenspositionen umfasst.

Anhaltspunkte für eine zulässige Nutzung im Außenbereich können sich zum Beispiel aus der Vorprägung des Standortes, einer sogenannten positiven Flächenzuweisung ergeben.

Die Rechtsposition des Grundstückseigentümers im Außenbereich nach §35 BauGB beschränkt sich im Übrigen auf den Bestand der auf Grund der erteilten Baugenehmigung verwirklichten Nutzung. Diese wird durch den Bestandsschutz gekennzeichnet, den die von dem Eigentümer auf dem Grundstück errichteten, baulichen Anlagen genießen. Der Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung des Grundstücks beschränkt sich nicht strikt auf den vorhandenen baulichen Bestand, er erfasst z.B. auch Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen oder Erweiterungen, die zur funktionsgerechten Nutzung des vorhandenen Bestandes erforderlich sind.

Auf Grund der bereits erfolgten Entscheidungen des Landratsamtes ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem bauordnerischen Außenbereich angehört.

Finanzielle Nachteile für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans lassen sich deshalb nicht erkennen.

5. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023).

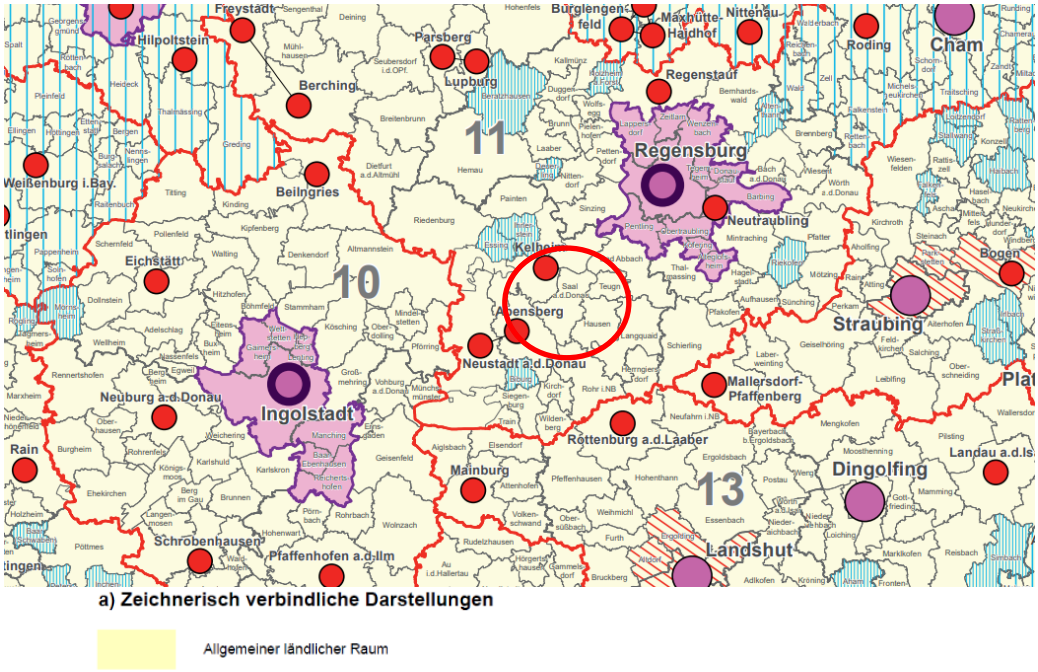


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Der Geltungsbereich enthält bereits einzelne Gebäude, durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Verbindung der Ortsteile Mitterfecking und Oberfecking unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude. Dem Ziel der Zersiedelung der Landschaft kann damit Rechnung getragen werden.

Dadurch wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms:

„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 so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10) entsprochen.

5.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Saal a.d. Donau eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

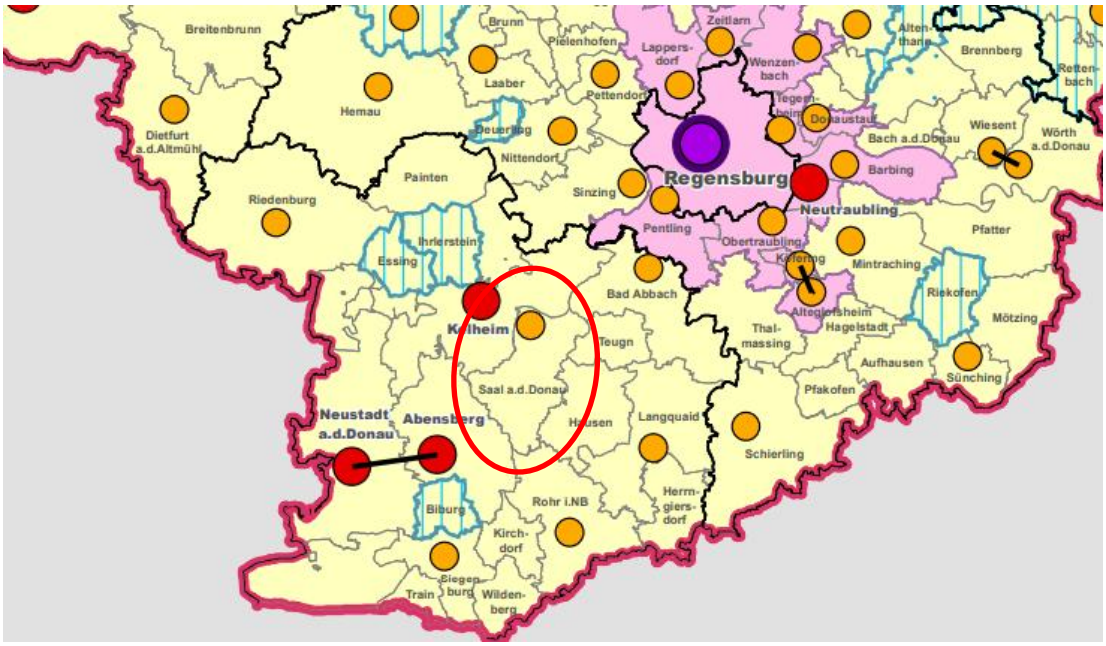


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Saal a.d. Donau in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

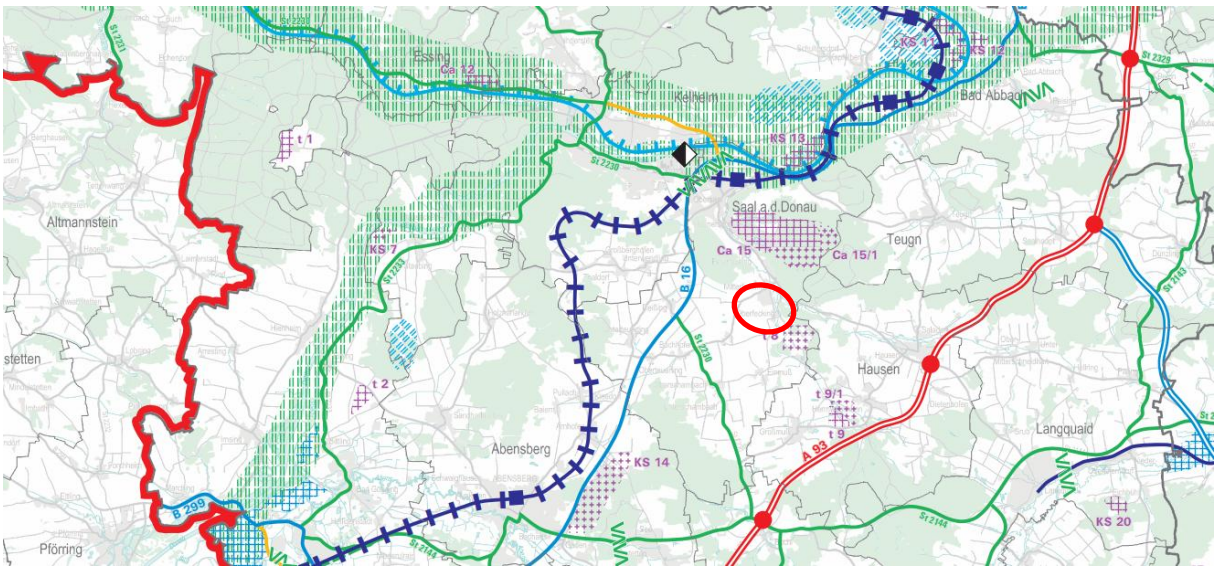


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung stellt für den Bereich zwischen Oberfecking und Mitterfecking keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

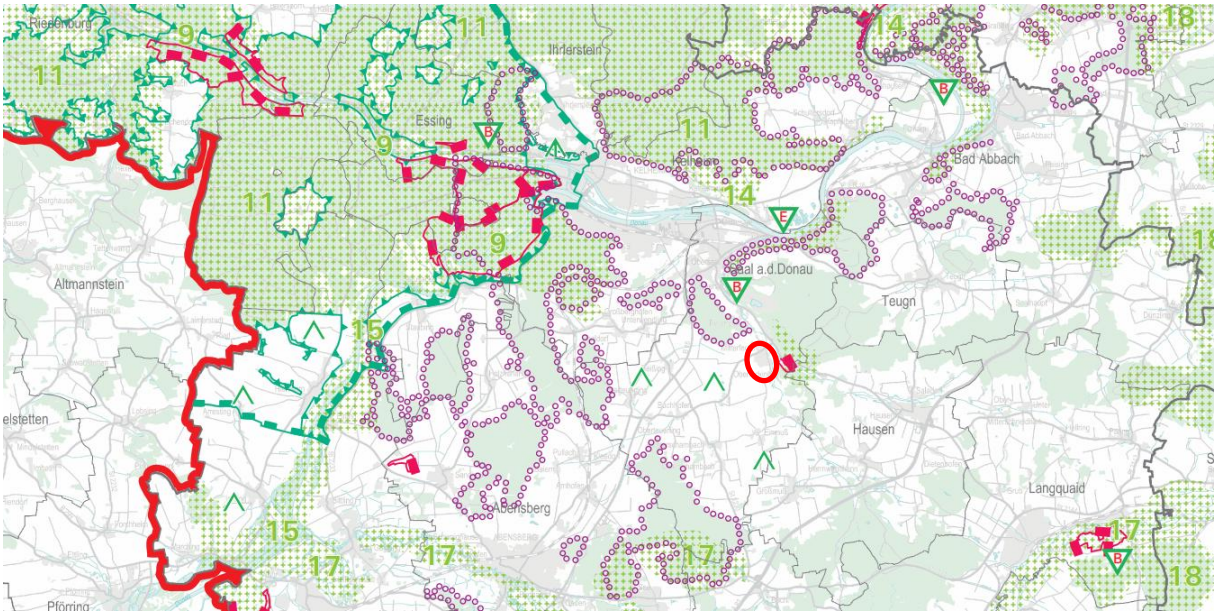


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021)

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landschaft und Erholung enthalten.

5.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der südöstliche Teilbereich ist dagegen bereits als Dorfgebiet bezeichnet.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren ist deshalb erforderlich.



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau)

5.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen 7137-301 Sippenauer Moor Entfernung von ca.85 m, jedoch auf Grund von bestehenden Heckenstrukturen bzw. bereits vorhandener Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Symbole)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Flächen)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Symbole)	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

5.1.5 Arten- und Biotopschutz

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Biotop, welches teilweise in den Geltungsbereich ragt. Dies ist als zu erhalten festgesetzt, darüber hinaus werden davor die notwendigen Ausgleichsflächen als Puffer zur zulässigen Bebauung vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf das Biotop werden damit ausgeschlossen.



Abbildung 7: Biotop- und Artenschutz (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	Betroffen, Biotop 1737-0078-001 Gebüsch nördlich von Oberfecking, jedoch als zu erhalten festgesetzt.
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen B78, s. o. ABSP Naturraumziele Hochfläche der südlichen Frankenalb
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

5.2 Hochwasser- und Überschwemmungsschutz

Der östliche der Mitterfeckinger Straße gelegene Teilbereich ist Teil eines wassersensiblen Bereichs.

Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern und zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



Abbildung 8: Wassersensible Bereiche (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	Betroffen östliche Teilbereiche betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

5.3 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Mitterfeckinger Straße.

5.4.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser des Geltungsbereichs wird über das Entwässerungssystem des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim entsorgt.

Entsprechend dem vorliegenden Gutachten (Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, 2025) erfüllen die festgestellten Durchlässigkeiten im Geltungsbereich die Anforderungen an eine geordnete Entwässerung nicht.

Im Geltungsbereich können zudem Karsthohlräume nicht ausgeschlossen werden. In Karstgebieten kann die Versickerung besonders kritisch sein, da hier große Mengen Wasser schnell und ungefiltert in das Grundwasser gelangen können.

Im Geltungsbereich darf deshalb entsprechend der erfolgten Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt das anfallende Regenwasser ungedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Den Unterlagen des Bebauungsplanes liegt das Konzept zur Regenwasserbeseitigung (Ingenieurbüro Wutz, 2014) bei. Parzellen 1-3 leiten das anfallende Regenwasser dem bestehenden Graben westlich der Straße zu. Dieses Wasser wird über den geplanten Regenwasserkanal zum Feckinger Bach geführt.

Das anfallende Regenwasser der Parzelle 4 wird dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt.

Die Parzellen 5 und 6 sind bereits bebaut, am bestehenden Entwässerungssystem erfolgt keine Änderung.

5.4.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Gemeinde Saal a.d. Donau sichergestellt.

Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

5.4.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt über die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

5.4.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

5.5 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird zusätzlich im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch" behandelt.

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, u.a. mit Tierhaltung, können negative Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich zu gewährleisten wurden entsprechende Gutachten zum Immissionsschutz angefertigt und die resultierenden Erkenntnisse in den Bauleitplan aufgenommen.

Die Gutachten liegen dem Bauleitplan bei.

5.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

5.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Kommune muss die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

Im Umweltbericht finden sich die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

5.7.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2021.
Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.
Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolge entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand der bereits bebauten Bereiche, Flurnummer 625, 626 und 1307, sowie die Fläche der bereits vorhandenen Straße (Flnr. 964/2) wird als eingriffsneutral eingestuft und deshalb in der Bilanzierung nicht weiter betrachtet.

Die weiteren Ausführungen betreffen deshalb nur die restlichen Flächen des Geltungsbereichs, die Flurnummern 1305, 1306, 1307 und 1470 Teilfläche.

Flurnummer	Gemarkung
1305, 1306, 1307 und 1470 Teilfläche	Mitterfecking

Der Zustand dieses Bereichs wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland, intensiv bewirtschaftete Äcker	geringe Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasserstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Geringer Bedeutung
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen	geringe Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021)

Die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbildeingestuft.

5.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,3

5.7.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	**Vermeidungsmaßnahmen**	**Umsetzung**	
		ja	**nein**
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatschG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	☒	☐
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐

	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung	☐	☒

	- Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)		
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)	☒	☐

	- Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Abbildung 9: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches) s. Festsetzungen 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7	☒	☐
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen s. Festsetzungen 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7	☒	☐
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen s. Festsetzungen 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7	☒	☐
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen s. Festsetzungen 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7	☒	☐
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B.	☒	☐

	durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche s. Festsetzungen 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7		
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☐	☒
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☐	☒
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern s. Festsetzung 6.4	☒	☐
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin s. Festsetzung 9.2	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☐	☒
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge s. Festsetzung 9.2	☒	☐

Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit

Planungsfaktor
5%

angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Parzellen 1,5 und 6, vorhandene Bebauung, eingriffsneutral	3.187 m²	--	--	--
vorh. Straße, eingriffsneutral	1.044 m²	--	--	--
Parzelle 2, Flnr. 1306 Gesamtfläche: 1.467 m² A11 Intensivacker	1.277 m²	2 WP	0,3	767
	190 m²	--	--	--
Parzelle 3, Flnr. 1305 Gesamtfläche: 1.444 m² A11 Intensivacker	1.249 m²	2 WP	0,3	750
	195 m²	--	--	--
Parzelle 4, Flnr. 1470 TF Gesamtfläche: 693 m² G11 Intensivgrünland	573 m²	3 WP	0,3	515
	120 m²	--	--	--
Summe:	7.835 m²			2.032

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)		5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		1.931 WP

Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Hier wird zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen, da die Lage an der Verbindung zweier Ortsteile und die unmittelbare Nähe zu einem FFH-Gebiet eine starke Eingrünung des Geltungsbereichs zielführend erscheinend lassen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild und damit auch die Auswirkungen auf Flora und Fauna der angrenzenden Bereiche können damit minimiert werden.

Dies wird in Form von einer mindestens 5m breiten Eingrünung am Ortsrand erreicht. Auf Parzellen ohne Ausgleichsbedarf entsprechend der flächenbezogen bewertbaren Merkmale sind diese als Grünflächen mit Festsetzung einer Bepflanzung umgesetzt.

5.7.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, in dem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	1305, 1306, 1470, Teilfläche
Gemarkung	Mitterfecking
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	505 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, G11 Intensivgrünland, genutzt, 3WP A11 intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP
hpnV	(Flattergras)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Mesophiles Gebüsch B112, 10 WP Strauchbestände auf mäßig trockenen bis mäßig feuchten, basenreichen Standorten. Dominanz von Schlehe, Hasel, Weißdorn und Hunds-Rose Ausbildung als Baumhecke
Maßnahmen	Anpflanzung einer Wildgehölzhecke zur Ortsrandeingrünung. Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m Pflanzgröße mind. 40-60 cm Je 20 m ein Laubbaum, mind. 2. Ordnung, als Hochstamm, Pflanzgröße mind. Stammumfang 12-14 cm Zäunung in den ersten 5 Jahren zum Schutz vor Wildverbiss. Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.

Pflegekonzept	Jahre 1-3: 3 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts, Kontrolle und Ersatz von Ausfällen Jahre 4-10: 1 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts Ab Jahr 20: Pflege der Gehölze durch Rückschnitt/"Auf-den-Stock-setzen" zulässig, max. 10-20% der jeweiligen Heckenlänge pro Jahr, Eine Umtriebszeit von ca. 10 Jahren ist anzustreben jeweils nur eine Reihe, einzelne Überhälter sind zu belassen. Die vorgesehenen Bäume dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden. Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich. <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 10-15 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273 – 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha.

	Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	*- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*
	Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele „Hochfläche der Südlichen Frankenalb" Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

5.7.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Abschlags auf Grund des Timelags entfällt auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Parzelle 2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2 WP	B112	Mesophiles Gebüsch	10 WP	190 m²	8 WP	1.520 WP
Parzelle 3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2 WP	B112	Mesophiles Gebüsch	10 WP	195 m²	8 WP	1.560 WP
Parzelle 4	G11	Intensivgrünland	3 WP	B112	Mesophiles Gebüsch	10 WP	120 m²	7 WP	840 WP
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									3.920 WP

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	3.920 WP
Summe Ausgleichsbedarf	1.931 WP
Differenz	1.989 WP

Abbildung 13: Bewertung des Ausgleichsumfangs

5.7.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Hauptbaumaßnahmen auf den jeweiligen Parzellen umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Saal a.d. Donau befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

5.9 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das

betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

6. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In diesem soll die Möglichkeit für Wohnbebauung geschaffen werden. Teilweise besteht diese auch bereits im Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit einem geringen Faktor festgesetzt, um der Lage am Ortsrand von Mitter- bzw. Oberfecking gerecht zu werden und den Grad der Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Deshalb wird auch die Zahl der Vollgeschosse gering festgesetzt. Damit wird die Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt und der Eingriff minimiert.

6.4 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf Grund der sensiblen Ortsrandlage nur eine offene Bauweise zulässig. Hierdurch wird die Durchlässigkeit optimiert und damit der Eingriff minimiert.

Zur Wahrung der vorhandenen, dörflichen Strukturen und des Nachbarschaftsschutzes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die je maximal 2 Wohneinheiten aufnehmen dürfen.

Bei Doppelhäusern ist jede Haushälfte dabei als Gebäude zu werten.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Bereiche und sind aus städtebaulichen Gründen definiert. Nebenanlagen sowie Garagen sind jedoch entsprechend den Vorgaben der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Entwicklung eines Ortsbildes entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen gewährleistet.

6.5 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

6.6 Baugestaltung Hauptgebäude

Zur optimalen Einbindung der Bebauung in den natürlichen Geländeverlauf wird die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse sowie die Gebäudehöhe auf Maximalhöhen über Normal-Null festgesetzt. Diese Methode der Festsetzung dient der Planungssicherheit des Bauwerbers und der leichteren Nachvollziehbarkeit durch prüfende Stellen. Durch die Einbindung in die vorhandene Topografie werden schlüssige Erschließungsanlagen, eine moderate Höhenentwicklung und damit die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen und die Wahrung des Nachbarschutzes gewährleistet.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft zur Wahrung des dörflichen Charakters werden nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Dachgestaltung zugelassen. Auf Grund der Lage am Übergang zwischen den Ortsteilen kommt auch der Einbindung in das Landschaftsbild eine erhöhte Bedeutung zu.

Hierzu dient auch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die darüber hinaus auch dem Nachbarschutz Rechnung tragen.

Die Verwendung eines regionstypischen Farbspektrums für die Dacheindeckung stellt die Einbindung in den Landschaftsraum sicher. Aus ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung von Kleinklima und Wasserrückhalt sind ergänzend auch Dachbegrünungen zulässig und auch wünschenswert.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Firstrichtung für die zu errichtenden Baukörper festgesetzt. Eine Drehung um 90° ist darüber hinaus zusätzlich zulässig und kann vor allem auch in Hinblick auf eine Optimierung in Richtung Nutzung von Sonnenenergie zielführend genutzt werden. Für Anbauten etc. kann von den Vorgaben ebenfalls abgewichen werden, sofern die Abstufung von Hauptgebäude zu Anbauten klar am Gebäude ablesbar ist.

6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur klaren Abstufung sind Garagen und Nebenanlagen nur mit deutlich geringerer Höhenentwicklung als die Hauptgebäude zulässig. Als Bezugshöhe hierfür dient die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Geländehöhe, die in Form von Höhenschichtlinien aus den Befliegungsdaten im Bebauungsplan enthalten ist.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses ist vor Garagen und ähnlichen Einrichtungen ein Stauraum vorzuhalten, der entsprechend auch nicht als Stellplatz angerechnet werden kann. Für die Bemessung der notwendigen Anzahl ist die gemeindliche Stellplatzsatzung heranzuziehen. Sollte diese keine Regelungen für bestimmte bauliche Vorhaben beinhalten, ist die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung heranzuziehen.

Zur Erreichung der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung ist die Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Darüber hinaus sind aus Gründen der Ökologie, des Kleinklimas und der Wasserrückhaltung sowie auf Grund der meist geringeren Höhenentwicklung auch Flachdächer zulässig, sofern diese in begrünter Form ausgeführt werden. Dem Nachbarschutz wird hierdurch ebenfalls Rechnung getragen.

Aus Gründen des Nachbarschutzes werden gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen.

Die Höhe der Einfriedungen wird zur Harmonisierung der Übergänge vom öffentlichen Straßenraum zu den privaten Grundstücken auf eine Maximalhöhe abweichend von der Regelung der bayerischen Bauordnung begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die errichteten Einfriedungen in einem ausgewogenen Höhenbereich bewegen und sich optisch nicht negativ auf den öffentlichen Straßenraum auswirken. Ziel des Bebauungsplans ist jedoch auch eine möglichst offene und unverbaute Grundstücksgestaltung. Die Festsetzung wird deshalb auch auf die Bereiche zwischen den privaten Grundstücken auf dieses ortstypische und verträgliche Maß festgesetzt. Auf Grund der Hanglage kommt der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen große Bedeutung zu, um ein möglichst ruhiges, einheitlich schlüssiges Gesamtbild zu erhalten.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen damit dem Nachbarschaftsschutz sowie der Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen. Zur Optimierung der Durchlässigkeit im Geltungsbereich sind Zaunsockel nicht zulässig. Damit wird auch Kleinsäugern eine Querung des Bereichs ermöglicht und dient damit der Minimierung des Eingriffs. Deshalb sind auch Mauer, Gabionen sowie blickdichte Zaunelemente zur Einfriedung ausgeschlossen.

Als Zaunhöhe ist die Höhe der gesamten Zaunanlage ab Oberkante Urgelände zu verstehen.

Die Ausgleichsflächen sowie die Flächen des vorhandenen Biotops dürfen zur Erhaltung der Durchlässigkeit nicht eingezäunt werden.

6.8 Werbeanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und auch oberhalb der Traufe ausgeschlossen und in der Größe begrenzt.

Um die Auswirkungen auf die Fauna so gering als möglich zu halten, sind elektrische Wechselwerbeanlagen sowie akustische Anlagen generell nicht möglich und die Beleuchtung in den Nachtstunden ausgeschlossen.

6.9 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

Um die Wahrung der Sicherheit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, dürfen Verkehrsteilnehmer auf der das Gebiet querenden Mitterfeckinger Straße durch Außenbeleuchtungen nicht geblendet werden.

6.10 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind Flächen für den Straßenverkehr vorgesehen, die den Bestand widerspiegeln. Das angrenzende Straßenbegleitgrün ist zur Verbesserung der

Durchlässigkeit sowie zum Biotopverbund zu erhalten und darf deshalb nur für notwendige Zufahrten überbaut werden.

6.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

Zum Schutz des Ortsbildes dürfen Versorgungsleitungen nicht oberirdisch geführt werden, darüber hinaus sind die Versorgungsträger vor Baubeginn von Erschließungsanlagen zu unterrichten, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die gängigen Schutzvorschriften für Leitungen sind einzuhalten, Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Errichtung einer Trafostation enthalten, die ggf. zur Versorgung des Gebietes errichtet werden muss. Zur Sicherstellung der Ableitung des Oberflächenwassers ist die Verbindung des bestehenden Grabens mit der Vorflut erforderlich. Hierfür werden ebenfalls Flächen in der Bauleitplanung gesichert.

6.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Kompensierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind private Grünflächen zur Ausbildung einer Baumhecke am Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Das vorhandene Biotop ist in seinem Bestand zu erhalten.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Baugebietes sind verpflichtend Bäume zu pflanzen. Dies dient der Einbindung in das Landschaftsbild, der Förderung des Biotopverbundes und der Unterstützung des Kleinklimas. Die Anzahl variiert je nach Größe der Grundstücke. Zur Wahrung des regionalen Artenspektrums ist die beiliegende Artenliste mit heimischen und standortgerechten Baumarten hierzu zu beachten. Die Verwendung von Sorten zur Optimierung entsprechend dem Standort ist dabei zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs sind nicht überbaubare Grundstücksflächen naturnah und extensiv gepflegt zu erhalten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt auf internen Flächen und wird direkt den jeweiligen Flurstücken zugeordnet. Der Ausgleich steht damit im direkten Zusammenhang mit dem Eingriff und hilft, diesen direkt vor Ort zu kompensieren. Es ist deshalb von einer Optimierung der angestrebten Aufwertung auszugehen.

6.13 Bodenschutz, Wasserhaushalt

Zur Reduzierung des Eingriffs in den Boden und den Wasserhaushalt sind befestigte Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Um den Eintrag von Schwermetallen in Boden und Grundwasser zu vermeiden, dürfen Dächer aus diesen Materialien nur in beschichteter Form verwendet werden.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gesetzlichen Grundlagen sind zu beachten.

6.14 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur im zwingend notwendigen Umfang durchzuführen.

Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen, weshalb Böschungen nur bis zu einer maximalen Steigung zulässig sind und Mauern und zur Geländemodellierung nur in geringen Höhen und mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen zulässig sind. Hierdurch wird die Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen ebenso berücksichtigt.

6.15 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal lt. Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Für Bodeneingriffe sind deshalb die entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.

6.16 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Ein Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Deshalb kommen Schutzvorkehrungen an Gebäuden und Freianlagen große Bedeutung zu, um ggf. Schäden und Gefahren zu vermeiden. Für diese ist in der Regel der jeweilige Bauwerber selbst verantwortlich.

Im Idealfall erfolgt die Beseitigung von Niederschlagswasser durch eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone. Auf Grund von fehlenden Kenntnissen über die Untergrundverhältnisse können jedoch keine Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden.

6.17 Immissionsschutz

Auf Grund der ländlichen Lage und der unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit, wenn auch kurzzeitigen Auswirkungen durch die Bewirtschaftung wie Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung zu rechnen. Sofern dies im Rahmen der ordnungsgemäßen, guten Praxis der Landbewirtschaftung erfolgt, sind diese durch die Bauwerber entschädigungslos hinzunehmen.

Die möglichen Emissionen aus stationären Anlagen der Landwirtschaft im Umfeld werden durch die beiliegenden Gutachten betrachtet. Es ist jedoch nicht von schädlichen Auswirkungen für die Wohnbevölkerung auszugehen.

6.18 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine Versiegelung von Bodenflächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch eine Verringerung des Abflussbeiwerts kann diesem Ziel weiterhin Rechnung getragen werden.

6.19 Artenschutz

Auf Grund der bisherigen Flächennutzung für die Landwirtschaft bzw. bereits als Hausgarten ist nicht von relevanten Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen.

Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb verzichtet.

Zum Schutz der Fauna sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und entsprechende Maßnahmen für Bodenbrüter vorzusehen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Mitter- und Oberfecking. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind der Geltungsbereich als Dorfgebiet sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Festsetzung weicht damit teilweise von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplans zu entnehmen.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

7.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Grünordnungsplan

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an ein allgemeines Wohngebiet und nördlich eines Dorfgebietes.

Innerhalb dieses Dorfgebietes sind mehrere Betriebe ansässig, die aktiv Landwirtschaft u.a. auch mit Tierhaltung betreiben.

Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Teilweise ist bereits Wohnbebauung im Geltungsbereich vorhanden.

Der Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen keine erkennbare Funktion auf.

7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Arten- und Biotopschutzprogramm Biotopkartierung	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 082-A „Hochfläche der südlichen Frankenalb". Als potenziell natürliche Vegetation ist (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)



Abbildung 14: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Teilbereich, der bereits für Wohnbebauung genutzt wird, weist teilweise einen großen Anteil an Bepflanzung auf. Diese eingrünenden Flächen stellen Rückzugs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere für die Avifauna dar.

Im Wesentlichen werden die Flächen außerhalb der bereits baulich genutzten Flurstücke intensiv landwirtschaftlich mit Grünland oder auch Acker genutzt.



Abbildung 15: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023

Flächen nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Besonderes Gewicht hat auf Grund der Lage in nur ca. 80 m Entfernung zu einem FFH-Gebiet der Artenschutz.

Gerade in dem Bereich mit dem geringsten Abstand zu diesem Schutzgebiet befindet sich jedoch die biotopkartierte Hecke als Abgrenzung des Baufeldes zur freien Landschaft. Diese ist in ihrem Bestand zu erhalten. Das südlich angrenzende Grundstück ist bereits bebaut, so dass auch hier keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Damit verbleibt nur ein neu bebaubares Grundstück im Süden des Geltungsbereiches, welches nicht bereits jetzt durch entsprechende natürliche Strukturen vom FFH-Gebiet abgetrennt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die geplante Ortsrandeingrünung keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgehen werden.

Auf Grund des vorliegenden Bestandes wird auf die Anfertigung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Im Geltungsbereich ist vom Vorkommen von Vögeln auszugehen. Diese werden sich im Wesentlichen jedoch auf die Heckenstrukturen um das Feuerwehrhaus begrenzen. Von Bodenbrütern auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund der Nähe der Anpflanzungen und Gebäuden jedoch nicht auszugehen.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und –eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D61 Fränkische Alb und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP: 082-A Hochfläche der südlichen Frankenalb (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2023)

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Der Teilbereich, der bereits baulich genutzt wird, weist bereites einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Die eingrünenden Flächen stellen Bereiche für die Regeneration der Bodenfunktionen dar.

Zur Ertragfähigkeit des Bodens liegen keine Information vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkenne. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als Mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Die Nährstoffverfügbarkeit am Standort ist als hoch einzustufen, das Potenzial als Wasserspeicher als mittel.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

7.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets, jedoch liegt ein Teilbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

In den bereits bebauten Bereichen sind Flächen versiegelt und der Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Versickerung bereits verändert.

7.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt bei ca. 14 bis 15°C, im Winterhalbjahr bei ca. 2-3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommer liegt bei 400 bis 450 mm, im Winter bei 300 bis 350 mm.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Frischluftleitbahn bereits verändert.

7.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf, die durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht ist.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ortsrand von Mitterfecking und Oberfecking, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	

Im Geltungsbereich sind lt. Stand von 08.2023 Bodendenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

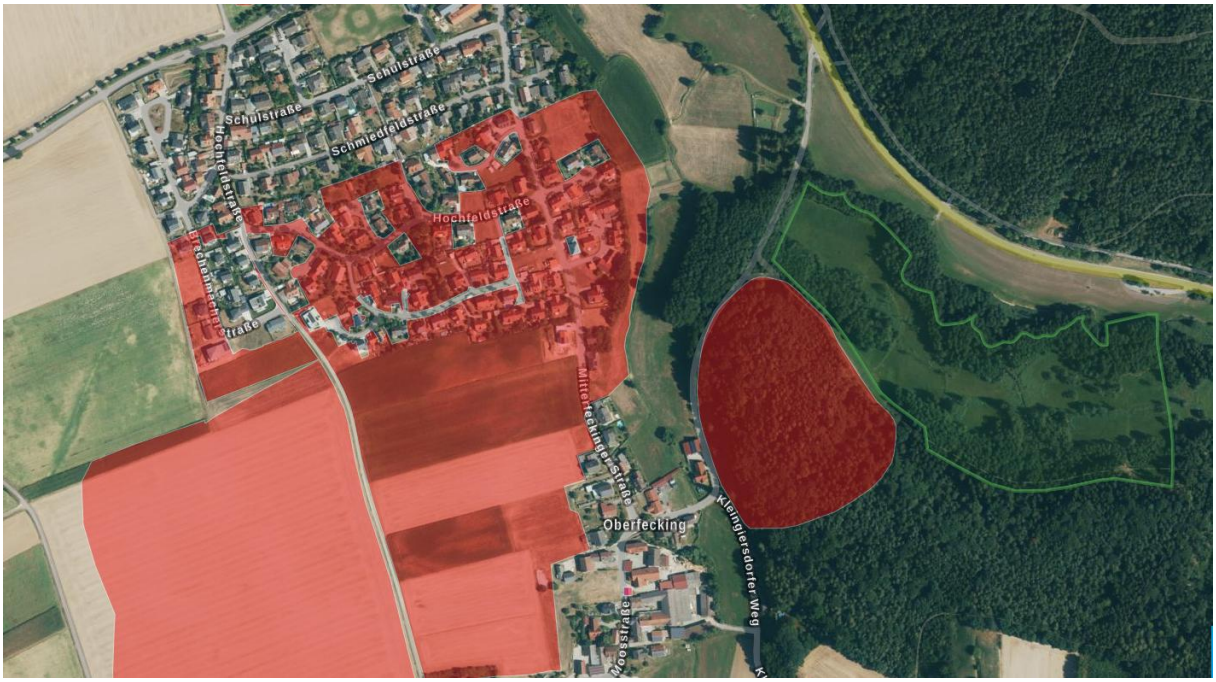


Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

7.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Fläche für die Wohnbebauung genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Bevölkerung bliebe ebenfalls bestehen.

7.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

7.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland bzw. als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Der Teilbereich, der bereits baulich genutzt wird, ist als eingriffsneutral zu bewerten

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Ausweisung nicht betroffen, da von einer ausreichenden Abschirmung zum FFH-Gebiet auszugehen ist.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verdichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis
Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als allgemeines Wohngebiet sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bzw. umfassend bestehender bauliche Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der Abstände und der Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

7.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Bereichen für ein allgemeines Wohngebiet.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Geruchsausbreitungsberechnung angefertigt.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt

auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Grünland bzw. Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Bodendenkmäler vermutet. Es sind jedoch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

7.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

7.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

7.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich entweder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt oder als Dorfgebiet. Diese Darstellung wird für den gesamten Geltungsbereich auf Fläche für ein allgemeines Wohngebiet geändert.

7.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen könnten. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

7.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

7.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

7.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet befindet sich ein Biotop entsprechend Biotopkartierung. Dieses wird als zu erhalten festgesetzt. Die vorgelagerte Ausgleichsfläche dient als Puffer und sichert damit den Bestand.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind keine zusätzlichen Versorgungsleitungen und Wege erforderlich.

7.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

7.3.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

7.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

7.3.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Kartierungen vor Ort.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der

Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich" oder „erheblich". Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering", „mittel" oder „hoch"; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen" oder „nicht erheblich".

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

7.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	Mensch/ Gesundheit	○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	Tiere und Pflanzen	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	Boden	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	Wasser	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	Luft/ Klima	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	Landschaft/ Erholung	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

7	Kultur- und Sachgüter	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Saal a.d. Donau plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Steinfeld zwischen Mitter- und Oberfecking. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für die Ortsteile Mitter- und Oberfecking. Der ansässigen Bevölkerung können Bereiche zur Nutzung mit einer Wohnbebauung angeboten werden. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gebäude in den Kontext integriert und auch diese Bereiche städtebaulich geregelt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Grünlandflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist ausgleichbar	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

8. Quellenangaben

Bay. Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (16. 05 2023). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung. (19. 05 2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (19. 05 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.* Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (17. 05 2023). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser. (2025). *Mitterfecking, Versickerung Regenwasserkanal.* Bad Abbach.

Gemeinde Saal a.d. Donau. (kein Datum). *Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal a.d. Donau.* Saal a.d. Donau.

Ingenieurbüro Wutz. (2014). *Konzept zur Regenwasserbeseitigung.* Painten.

Niederbayern, R. v. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

9. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de