

STADT FREYUNG



BEBAUUNGSPLAN „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“

ENDFASSUNG VOM 07.05.18

Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung

fon: 08551/9169660
fax: 08551/9169666
info@ppp-architekten.com



Grünordnung:

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Amata-Grüner-Straße 7
94036 Passau

fon: 0851/ 490 797 66
fax: 0851/ 490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de



Präambel

Auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) hat die Stadt Freyung folgenden Bebauungsplan

Bebauungsplan „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“

als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ besteht aus der Planzeichnung mit planerischen Festsetzungen und der Satzung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Verfahrensvermerken.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 SO Ferienhäuser Winkelbrunn nach § 10 BauNVO
Es sind Einzelgebäude als Gästehäuschen zulässig.
Dauerwohnen ist nicht zulässig.

1.2 GRZ Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,2

1.3 GFZ Maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,4

1.4 I Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

1.5 o offene Bauweise

1.6 Gebäude

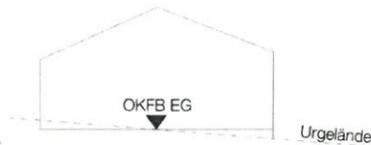
1-geschossig, auf Sockel

Firsthöhe talseitig, max. 6,50m vom bestehenden Gelände

Dachneigung 15° - 25°

Dachform – Satteldach

Die Mitte des Gebäudes, OKFB EG, hat in Höhe des Urgeländes zu liegen.



1.7 Die Errichtung von ortsuntypischen Rundholz-Blockhäusern ist nicht zulässig.

2. Weitere Festsetzungen

2.1 Dacheindeckung

Ziegel (naturrot), Schindel, Blechstehfalzdeckung

2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Sauna und kleine Anbauten) sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen den Hauptgebäuden anzugleichen.

2.3 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nicht zulässig.

Stellplätze sind in die Topographie einzubinden.

Sie sind als wassergebundene Oberflächen herzustellen.

Pro Gästehaus ist mindestens 1 Pkw-Stellplatz anzulegen. Weitere Stellplätze sind auf dem bestehenden Ferienhof zur Nutzung vorhanden.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungswege der Gästehäuschen sind als befestigte wassergebundene Wege auszuführen. Diese Wege sind ebenfalls Trasse für Versorgungsleitungen.

Die Erschließung erfolgt zentral.

Die Anbindung von dieser Haupteerschließung zu den einzelnen Gebäuden erfolgt durch befestigte wassergebundene Wege.

2.5 Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen müssen zwingend unterirdisch verlegt werden. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13)

2.6 Mobilfunkanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

- 2.7 Abgrabungen oder Aufschüttungen
Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der privaten Grünflächen und der Fußwegverläufe sind geländebedingt bis max. 1,0m zulässig.
- 2.8 Stützmauern
Sind nur bei geländebedingter Erfordernisse bis max. 1,0m zulässig.
Sie sind mit Natursteinen auszuführen.
Gabionen, Betonmauern und Wasserbausteine sind nicht zulässig.
- 2.9 Einfriedungen
Die Höhe der Einzäunung ist max. 1,60 m.
Metallzäune, Maschendrahtzäune und Gabionen sind nicht zulässig.
Der Abstand zur Geländeoberkante muss mind. 0,15m betragen, um für Kleinsäuger Durchgänge zu bleiben.
- 2.10 Brandschutz
o Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
o Die Anlage muss über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein.
Der gelb schraffierte Hauptzufahrtsweg im Südosten des Grundstücks ist entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 zu erstellen.
- 2.11 Wasserverbrauch
Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaster am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) einzusetzen.
- 2.12 Niederschlagswasser
Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Brauchwasser- Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen)

3. Grünordnung

- 3.1 Mindestpflanzqualität
o Bäume mindestens H 3xv 16/18; Pflanzung vom Bäumen in jeweils mindestens 10m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden; ausnahmsweise sind im Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.
o Heister mindestens 2xv, 150-200,
o Sträucher (Ausgleichsfläche) 2xv 60-100
o Sträucher (Solitärsträucher Eingrünung) 2xv 100-125
- 3.2 Auf dem Baugrundstück sind mindestens 7 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Zusätzlich sind 15 Solitärsträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist locker über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Es sind Gehölzgruppen aus maximal 3 Pflanzen zulässig. Die Pflanzungen sind unter Verwendung der im Umweltbericht unter 1.3 Gehölzverwendung genannten Arten durchzuführen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- 3.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.4 Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

- 3.5 Der Ausgleich findet in Form einer Gehölzpflanzung auf Fl.Nr. 1005 Gmgk. Wolfstein statt. Der Umfang des Ausgleichs umfasst 1430 m². Die Gehölze sind aus 10 % Hochstämmen, 20 % Heister und 70 % Sträuchern herzustellen. Die Gehölzpflanzung ist in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstände von max. 1,5 m auszuführen, Gehölzarten wie vorgesehen unter 1.3 Gehölzverwendung im Umweltbericht. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- 3.6 Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
- | | |
|---|------------|
| - bei Einfriedungen | mind. 0,5m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe | mind. 0,5m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe | mind. 2,0m |
| - bei Baumbepflanzungen | mind. 4,0m |

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglichste Maß zu beschränken. Zuwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasten oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

II. TEXTLICHE HINWEISE

5. Denkmalpflege
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum den Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

III. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

 Sondergebiet gem. § 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

-  Bauweise
-  Baugrenze
-  Umgrenzung vom Flächen für Stellplätze
-  vorgeschlagene Bebauung
-  Firstrichtung

4. allgemeine Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 - 26 BauNVO)

-  private Verkehrsflächen
-  Zufahrtsflächen Ferienhäuser
-  private Grünfläche
-  zu pflanzender Baum
-  zu pflanzender Solidstrauch
-  bestehende Gehölze

5. sonstige Planzeichnungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Flurstücksgrenze, Flurnummer
-  Spielplatz
-  Gebäudebestand
-  unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen
(Schmutzwasserleitung, Oberflächenentwässerungsleitung, Wasserleitung)
-  oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen
-  Stellplätze
-  Schutzzone: unterbaubar mit Abstand 3m bei Dachneigung > 15° und mit Abstand 5m bei Dachneigung ≤ 15°

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ in der Fassung vom 11.01.2018 hat in der Zeit vom 13.02.2018 bis 16.03.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ in der Fassung vom 11.01.2018 hat in der Zeit vom 26.01.2018 bis 29.03.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ in der Fassung vom 07.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2018 bis 18.06.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ in der Fassung vom 07.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2018 bis 18.06.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2018 des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ in der Fassung vom 07.05.2018 beschlossen.

Freyung, den 26.06.2018

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Freyung, den 27.06.2018

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Ferienhäuser-Winkelbrunn“ wurde am 25.08.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 27.08.2018

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



STADT FREYUNG



BEBAUUNGSPLAN "SO Ferienhäuser Winkelbrunn"

ENDFASSUNG VOM 07.05.18 M 1:1000

Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung

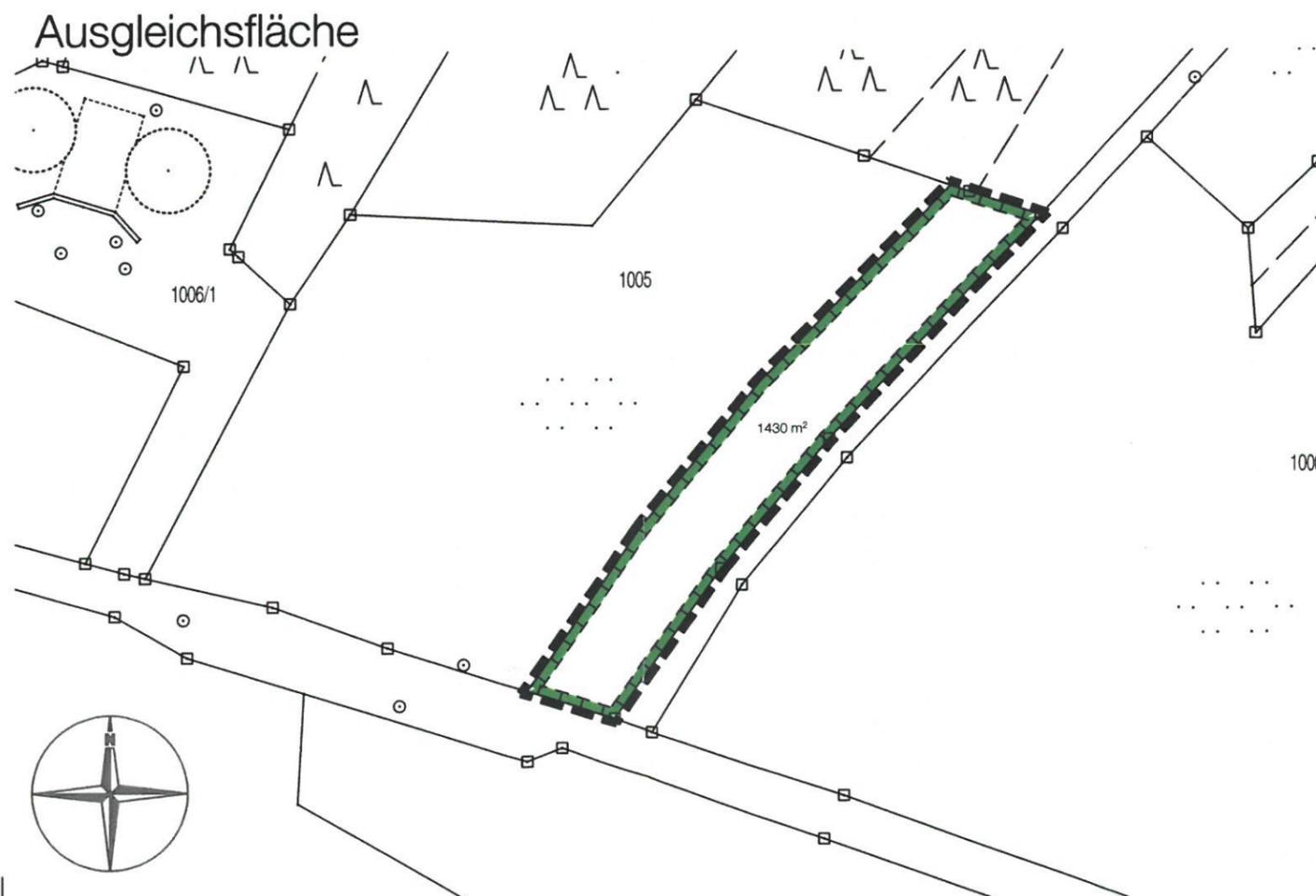
fon: 08551/9169660
fax: 08551/9169666
info@ppp-architekten.com



Grünordnung:

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Amata-Grüner-Straße 7
94036 Passau

fon: 0851/ 490 797 66
fax: 0851/ 490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de



STADT FREYUNG



Begründung „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“

ENDFASSUNG VOM 07.05.18

Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung

fon: 08551/9169660
fax: 08551/9169666
info@ppp-architekten.com



Grünordnung:

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Amata-Grüner-Straße 7
94036 Passau

fon: 0851/ 490 797 66
fax: 0851/ 490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de



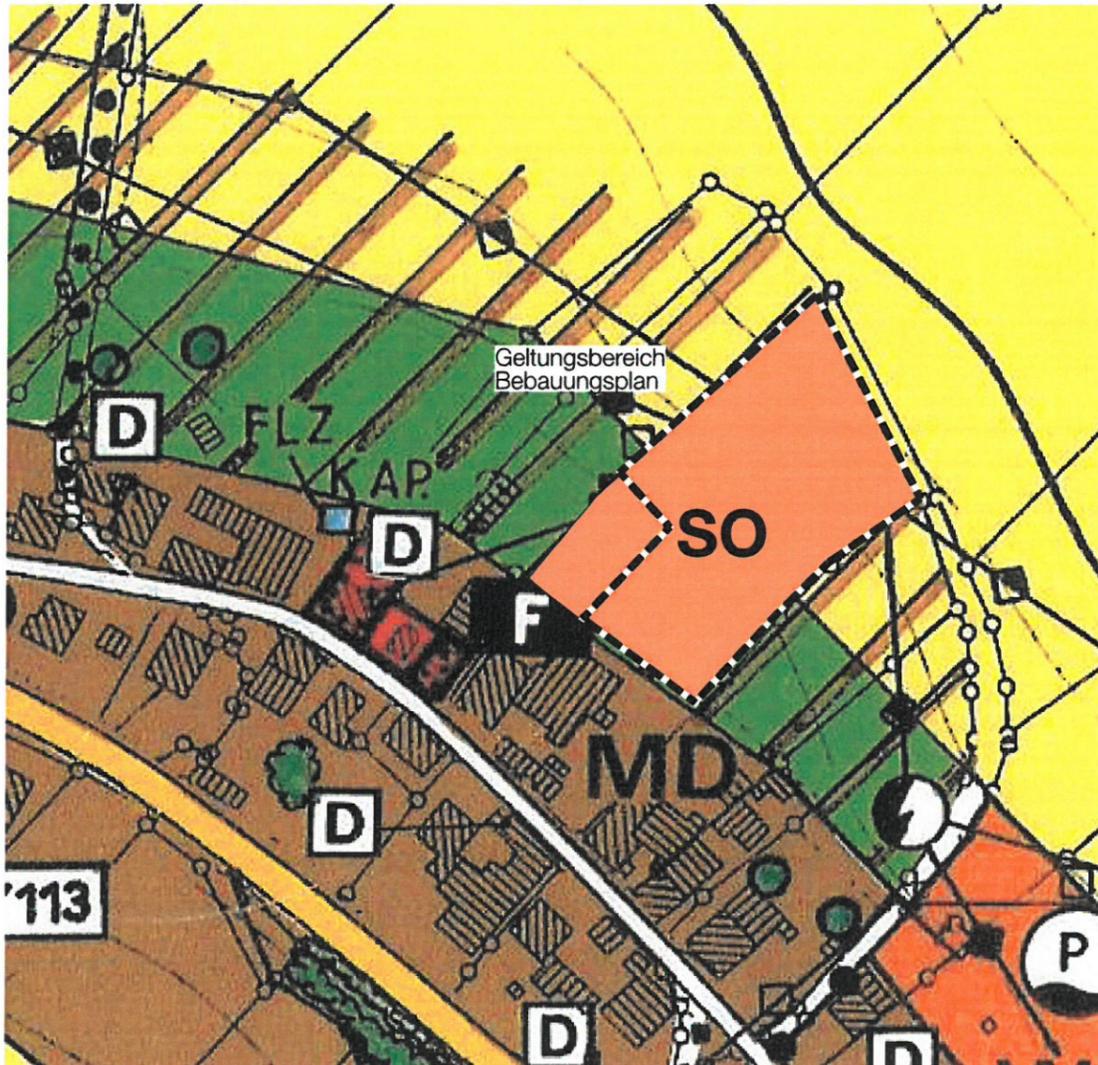
Begründung

1. Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ umfasst die Flurnummer 906/1, Teilfläche der Flurnummer 906 und Teilfläche der Flurnummer 1005 (Ausgleichsfläche) der Gemarkung Wolfstein.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Freyung hat die Änderung des Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 22 beschlossen.



3. Nutzung/Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Teilfläche der Flurnummer 906 und die Flurnummer 906/1 wird als SO gemäß § 10 BauNVO Sondergebiet Ferienhausgebiete ausgewiesen.
Im SO sind Einzelgebäude als Gästehäuschen zulässig. Nicht zulässig ist Dauerwohnen.

4. Ziel und Zweck der Aufstellung

Der bereits bestehende Tourismusbetrieb in Form von „Urlaub auf dem Bauernhof“ mit Ferienwohnungen auf der Flurnummer 906 soll durch die Errichtung von Ferienhäusern erweitert werden. Durch die Erstellung des Bebauungsplans SO Ferienhäuser Winkelbrunn sollen bis zu 5 Chalets errichtet werden können.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße auf Flurnummer 933 und über die private Verkehrsfläche der Flurnummer 906.

Das Abwasser im Sondergebiet werden in das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) eingespeist.

Trinkwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität über die öffentliche Wasserversorgung vorhanden.
Bei einer Nutzung des Quellwassers zur Wasserversorgung muss im Einzelbaugenehmigungsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Hydrantennetz (Überflurhydranten mit 5 bar Betriebsdruck) vorhanden. Die Grundversorgung ist vorhanden.

7. Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandenes Kanalnetz (Trennsystem). Regen- und Oberflächenentwässerung ist auf dem eigenen Grundstück zu erbringen oder in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) sind zu beachten und ggfs. im Einzelbaugenehmigungsverfahren durch ein wasserrechtliches Verfahren nachzuweisen.

8. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebieteinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB.
Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Feriennutzung mit sich bringt. Siehe auch beiliegende Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.05.2018. Durch das Angebot „Urlaub auf dem Bauernhof“ ist eine dörfliche/landwirtschaftliche Umgebung gewollt.

9. Umweltbericht

Siehe Anlage

Stadt Freyung



Grünordnungsplan mit Umweltbericht

„SO Ferienhäuser Winkelbrunn“

Umweltbericht

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2489

Index

a 15.12.2017 – ha
b 03.05.2018 – ha

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3. fon 0991/382308

Büro Passau 94036, Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

1 Grünordnung

1.1 Planungsgrundlagen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wieder gegeben. Der Planungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteillandes. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Freyung im Ortsteil Winkelbrunn. Der Ortsteil ist ländlich geprägt. Das Planungsgebiet umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Ferienwohnungen.

1.2 Planungskonzeption und Umsetzung

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden qualitativ hochwertige Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Die Strukturen der umgebenden Landschaft werden übernommen. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

Das Grünordnungskonzept (Abbildung 1) zeigt, dass die geplanten Ferienhäuser durch einzelne Baum und Strauchpflanzungen in die Landschaft eingepasst werden. Die kleinteilige Bebauung mit der lockeren Bepflanzung fügt sich Ortsbild des Dorfgebiets von Winkelbrunn ein.

Abbildung 1: Grünordnungskonzept



1.3 Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 1: Gehölzarten für Hecke

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 2: Gehölzarten für lockere Gehölzpflanzungen

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zur Frage der Verwendung autochthonen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und

Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatschG und Art. 18 (2) Nr. 5 BayNatschG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung autochthonen Pflanzgutes. Da aufgrund der Lage mit Nähe zur freien Landschaft Ausbreitungsmöglichkeiten für Pflanzen gegeben, sind sollte autochthones Pflanzgut verwendet werden. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist dies zwingend.

2 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

2.1 Planungsziele und Planinhalt

Im Flächennutzungsplan wird ein Sondergebietes „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Grundlage für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan. Ziel ist der Bau von Ferienhäusern für Ski- sowie Wandertouristen.

2.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf., 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter	
Anlage	Überbauung und Versiegelung		○	○	○	○					
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							○			
Bau	Geländeveränderung				○						
Betrieb											

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen:

Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiet. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Betriebe an den Geltungsbereich, im Osten Wohnbebauung und im Norden die offene Kulturlandschaft.

Der landwirtschaftliche Betrieb, auf dessen Grund die Ferienhäuser errichtet werden sollen umfasst bereits Ferienwohnungen. Daher erfüllt das Planungsgebiet eine Erholungsfunktion. Für die Bewohner der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Wohnbebauung erfüllt das Gebiet eine Funktion als Wohnumfeld.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Anlage von 5 Ferienwohnungen entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Das Gebiet bleibt als Wohnumfeld erhalten und dient weiterhin der Erholung von Urlaubsgästen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich derzeit um eine artenarme Pferdeweide, dies mäßig intensiv genutzt wird. Im Südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich ein Spielplatz sowie zwei Fahrsilos. Zudem bestehen zwei landwirtschaftliche Gerätegebäude. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Heckenstruktur.

Der Planungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteiles. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Amtlich kartierte Biotop, sowie Schutzgebiete und schützenswerte Arten sind aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufen 2), siehe dazu auch Abbildung 2.

Umweltauswirkungen:

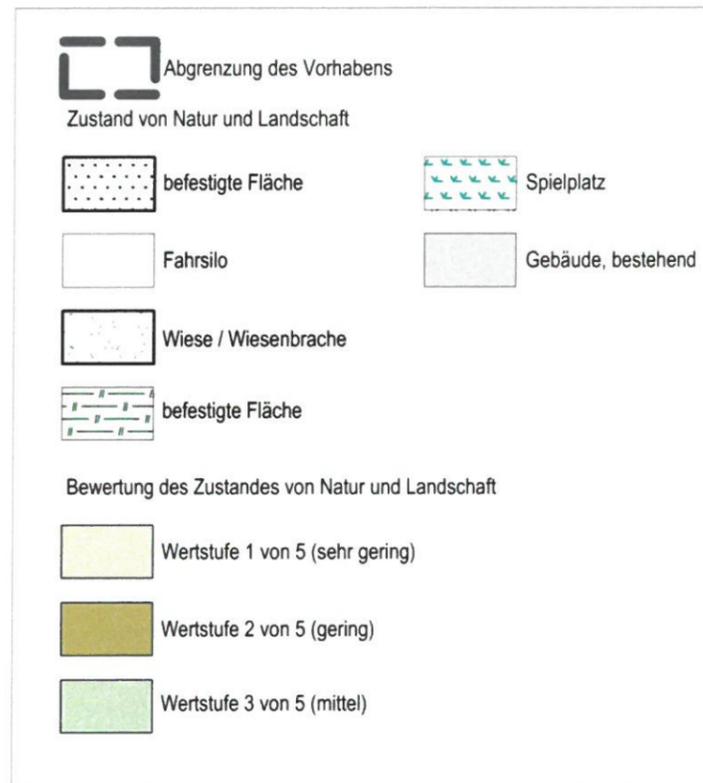
	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Planung ermöglicht den Bau von 6 Ferien Chalets. Die Fläche geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die geplante Eingrünung wird das Gebiet aufgewertet.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 2: Zustand Natur und Landschaft





Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Der Standort ist carbonatfrei mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist als sehr hoch einzustufen. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering. Die Bindungsstärke für Cadmium ist als mittel einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.
Anlagebedingt	Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der Hanglage, des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Nutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden. Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die geplante Anlage werden Flächen versiegelt und somit in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und soll als Brauchwasser verwendet werden. Einträge aus der Landwirtschaft ins Grundwasser finden nicht mehr statt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet liegt in der offenen Landschaft. Die Fläche stellt weder eine Kaltluftentstehungsgebiet dar, noch eine Frischluftschneise, sie ist lediglich kleinklimatisch relevant.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die erhöhte Versiegelung kommt es kleinklimatisch zu Veränderungen. Es kommt zu einer geringfügigen Erwärmung, die sich jedoch nicht auf die vorhandene Vegetation auswirkt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines Dorfgebietes und ragt in die Kulturlandschaft hinein. Die umgrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, als Weiden, Pferdekoppeln, Garten und Lagerflächen. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche von Nordosten aus Kaining in ca. 1 km Entfernung einsehbar. Aus den anderen Richtungen ist eine Fernsicht aufgrund der vorhandenen Waldbestände nicht gegeben.

Zustandsbewertung:

hohe Bedeutung (Stufe 4 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die geplante Bebauung wird die Siedlungsstruktur in die angrenzende Kulturlandschaft erweitert. Eine Einsicht in das Bebauungsgebiet ist nur aus Nordosten gegeben. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßige Beeinträchtigung das Landschaftsbild

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Hohe Bedeutung (4)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	geringe Bedeutung (2)	

2.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Weide und Pferdekoppel genutzt. Insgesamt wäre die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden und Wasser geringer.

Abbildung 3: Eingriffe in Natur und Landschaft





2.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden qualitativ hochwertige Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

Abfließendes Niederschlagswasser soll in Regenwassertonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Zur Vermeidung von Versiegelung wird der Parkplatz für die Ferienwohnungen im Bereich eines bestehenden Fahrsilos errichtet. Somit muss keine neue Zufahrt erstellt werden und die Gäste erreichen ihre Wohne zu Fuß über einen Pfad.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind darüber hinaus Beeinträchtigungen zu erwartenden. Davon sind insbesondere Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, die natürlichen Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt betroffen.

Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft sowie das Maß der Beeinträchtigung berücksichtigt. Da eine GRZ von 0,2 festgesetzt ist wird nach Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) nach Leitfadern bewertet. Für Flächen mit geringer Bedeutung (Stufe 2 von 5) ein Faktor von 0,4 herangezogen (Tabelle 5).

Tabelle 5: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	5			
B	4			
B	3			
B	2	3558,00	0,40	1423,20
B	1			0,00
Summe		3558,00		1423,20

Der Ausgleich für den entstandenen Eingriff findet auf Fl.Nr. 1005 Gmkg. Wolfstein statt. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 650 m südlich des geplanten Sondergebietes. Dort wird ergänzend zu den bestehenden Gehölzstrukturen eine Gehölzhecke angelegt (Abbildung 4). Die Hecke umfasst 1430 m². Der Ausgangszustand der Fläche ist Intensivgrünland. Aufgrund der Aufwertung zu einer Hecke von Kategorie I zu Kategorie II nach Leitfaden wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 festgesetzt.

Abbildung 4: Ausgleichsmaßnahme



2.6 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

2.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Sondergebietes zum Bau von Ferienhäusern mit zugehörigen Freiflächen und der

Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Landschaft und Wasser wirken sich durch die Planung mäßig erhebliche Beeinträchtigungen aus. Die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

Festsetzungen

3.1 Mindestpflanzqualität

-Bäume mindestens H 3xv 16/18; Pflanzung von Bäumen in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden; ausnahmsweise sind Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.

-Heister mindestens 2xv, 150-200,

-Sträucher (Ausgleichsfläche) 2xv 60-100

-Sträucher (Solitärsträucher Eingrünung) 3xv 100-125.

3.2 Auf dem Baugrundstück sind mindestens 7 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Zusätzlich sind 15 Solitärsträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist locker über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Es sind Gehölzgruppen aus maximal 3 Pflanzen zulässig. Die Pflanzungen sind unter Verwendung der im Umweltbericht unter 1.3 Gehölzverwendung genannten Arten durchzuführen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

3.5 Der Ausgleich findet in Form einer Gehölzpflanzung auf Fl.Nr. 1005 Gmkg. Wolfstein. Der Umfang des Ausgleichs umfasst 1430 m². Die Gehölze sind aus 10% Hochstämmen, 20% Heister und 70% Sträuchern herzustellen. Die Gehölzpflanzung ist in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstände von max. 1,5 m auszuführen, Gehölzarten wie vorgesehen unter 1.3 Gehölzverwendung im Umweltbericht. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.