

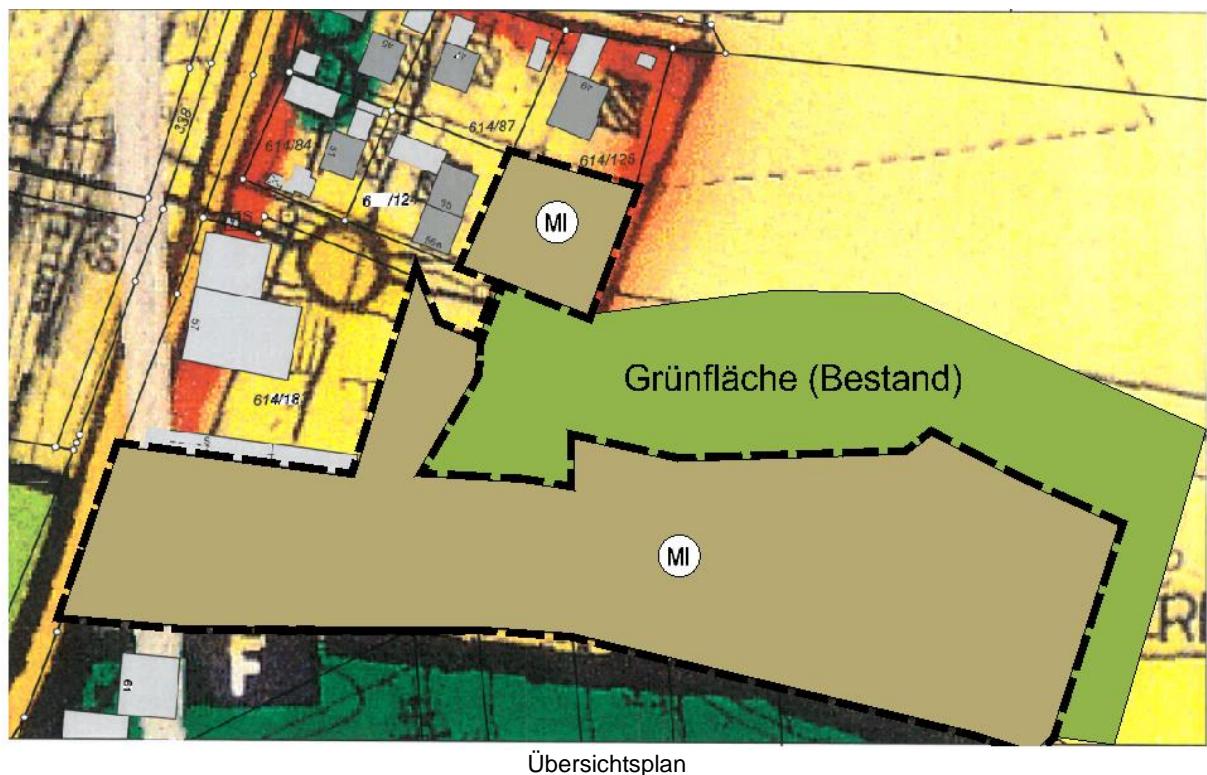
Gemeinde Hausen
LANDKREIS KELHEIM; REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Flächennutzungsplan
Deckblatt Nr. 14
der Gemeinde Hausen im Ortsteil Herrnwahlthann
Bereich „MI Herrnwahlthann Süd“**

Mischgebiet (MI)
§ 6 BauNVO

BEGRÜNDUNG

ENTWURF



Gemeinde Hausen, 13.01.2021

Johannes Brunner
1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Martin Huber

Inhaltsverzeichnis

A Begründung.....	4
A.1 Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen.....	4
A.2 Verfahren	6
A.3 Ausgangssituation.....	6
A.3.1 Lage und Größe	6
A.3.2 Topographische Verhältnisse	6
A.3.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
A.3.4 Nutzungen	7
A.3.5 Verkehrserschließung	7
A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	9
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	9
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	10
A.4.3 Naturschutzrecht.....	11
A.4.4 Wasserhaushalt.....	12
A.5 Planinhalt.....	12
A.5.1 Planungsziele	12
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich	12
A.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen / qualifiziertes Eingrünungskonzept.	13
A.5.4 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	13
A.6 Versorgung und Entsorgung	14
A.6.1 Energieversorgung, Anlagen der Bayernwerk AG.....	14
A.6.2 Telekommunikationsnetz	15
A.6.3 Wasserversorgung.....	17
A.6.4 Abwasser	17
A.6.6 Regenwasser.....	18
A.6.7 Grundwasser	18
A.6.8 Altlasten.....	18

A.6.9 Denkmalschutz.....	18
A.6.10 Müllentsorgung	19
A.6.11 Brandschutz	19
Umweltbericht.....	21

Begründung zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 14, „MI Herrnwahlthann Süd“

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen

Der aktuelle Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Hausen die infrastrukturellen Gegebenheiten des Ortsteils Herrnwahlthann deutlich zu steigern. Dadurch soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Die Flächen auf den betroffenen Grundstücken mit den Fl. Nr. 614/180, 614/184, 127 (TF) und 118 (TF), jeweils der Gemarkung Herrnwahlthann wurden in der Vergangenheit als Lagerflächen und für einen provisorischen Platz für Container genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgezeichnet. Um die Attraktivität des Ortsteils deutlich zu steigern, sollen ein gemeindlicher Bau- und Wertstoffhof, der Jugendtreff, die Erweiterung der Zimmerei und zwei Wohnparzellen im Mischgebiet entstehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes von dem bestehenden zu einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ist daher notwendig. Mit diesem Vorgehen besteht seitens des Landratsamtes Kelheim und der Gemeinde Hausen Einverständnis.

Folgende Aspekte für die Änderung der Flächennutzungsplanung sind von bedeutsamem Gewicht:

- Aspekt der Nähe zur A 93, B 16, B 15 neu
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (keine Landschaftsschutzgebiete, keine Biotope)
- hohe Wohnungsnachfrage
- geregelter Wertstoffhofbetrieb und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- die Belange des Naturschutzes werden beachtet

**Flächennutzungsplanänderung, Deckblatt Nr. 14
Mischgebiet „MI Herrnwahlthann Süd“**

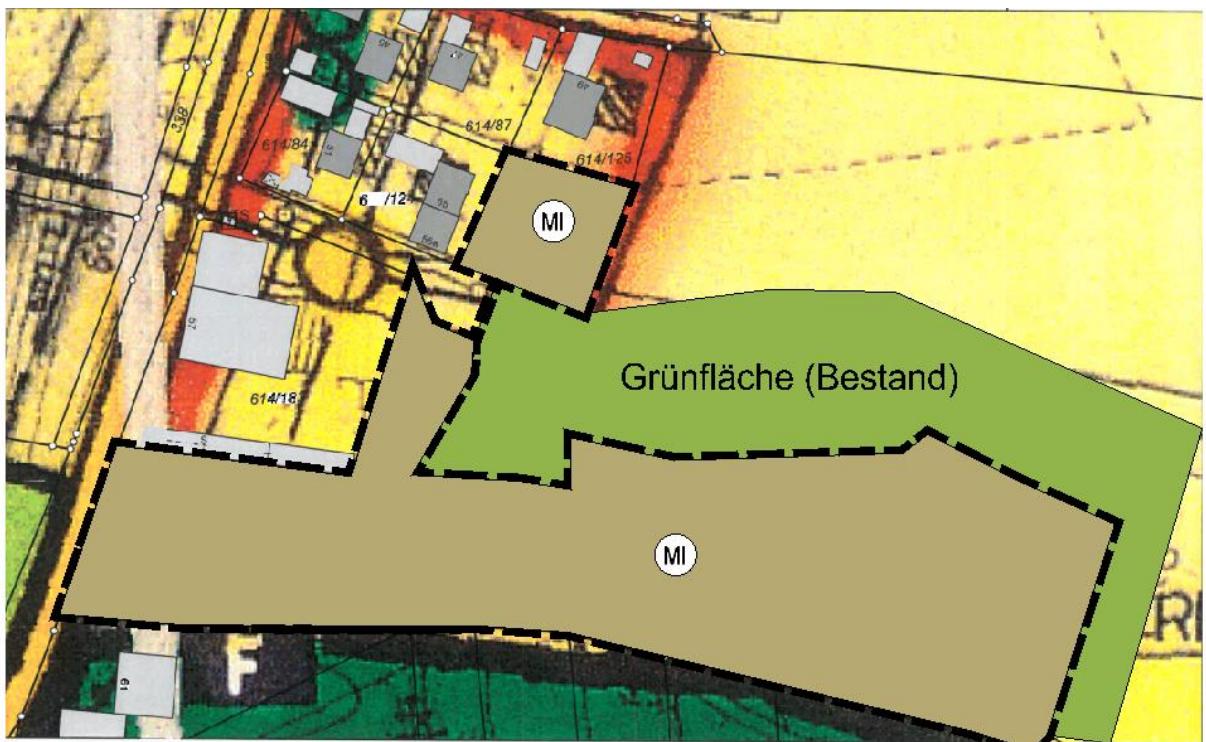


Abb. Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 14 „MI Herrnwahlthann Süd“
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB möchte die Gemeinde Hausen dieses Gebiet im Zuge der Bauleitplanung für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung neu ordnen und die Attraktivität und Infrastruktur im ländlichen Raum stärken.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 für das Mischgebiet „MI Herrnwahlthann Süd“ werden die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB Vorrang gewährt.

A.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.07.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 14 in der Fassung vom 08.07.2020 hat vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 stattgefunden.

Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 14 in der Fassung vom 13.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am _____._____._____.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 14 im Bereich „MI Herrnwahlthann Süd“ der Gemeinde Hausen im Ortsteil Herrnwahlthann gehört zum Landkreis Kelheim. Es liegt nahe verschiedener Autobahn- und Bundesstraßenausfahrten.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 im Bereich des Mischgebietes weist eine Gesamtfläche von ca. 11.552 m² auf und umfasst die Fl. Nr. 614/180, 614/184, 127 (TF) und 118 (TF), jeweils der Gemarkung Herrnwahlthann.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet „MI Herrnwahlthann Süd“ handelt es sich um ein von Nord nach Süd leicht ansteigendes und wieder fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 370 m ü. NN bis ca. 373 m ü. NN. Von West nach Ost steigt das Gelände von ca. 371 m ü. NN bis ca. 373 m ü. NN an.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl. Nr. 118 (Teilfl.)	Gemeinde Hausen
Fl. Nr. 127 (Teilfl.)	Gemeinde Hausen
Fl. Nr. 614/184	Gemeinde Hausen
Fl. Nr. 614/180	Gemeinde Hausen

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Herrnwahlthann Süd“ befinden sich in der Gemarkung Herrnwahlthann.

A.3.4 Nutzungen

Die Flurnummern wurden bisher wie nachfolgend beschrieben genutzt:

- Lagerfläche und Abstellfläche, provisorischer Containerplatz, Schotterfläche

Darstellung des Ist-Zustandes des Plangebietes im „MI Herrnwahlthann Süd“ in Herrnwahlthann



Abb. Flächennutzung der Hauptflächen im Bestand / Geltungsbereich des „MI Herrnwahlthann Süd“. Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020, orthogonales Bild

A.3.5 Verkehrserschließung

Überörtliches Verkehrsnetz

Die unmittelbar nächstgelegene, bedeutende regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 93 von Regensburg über die Bundesautobahn A 9 nach München dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 3,1 km nördlich vom Baugebiet. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung sind die Bundesautobahn B 16 (Ingolstadt - Regensburg) und die B 15 in Richtung Landshut zu nennen.

Darstellung der überörtlichen Verkehrsverbindungen

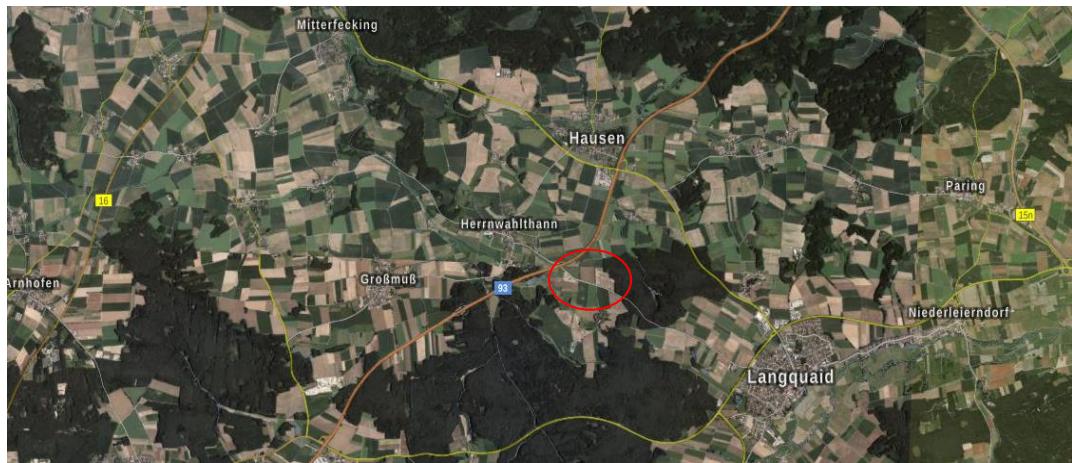


Abb. Darstellung der überregionalen Verkehrsverbindungen im Bereich des „MI Herrnwahlthann Süd“ (rot gekennzeichnet).
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Interne Erschließung

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen über die Dorfstraße. Von der Dorfstraße erreicht man über eine Stichstraße den Wertstoffhof. Die nördliche Parzelle erreicht man über eine parallel verlaufende Stichstraße.

Darstellung der internen Erschließung des Gebietes „MI Herrnwahlthann Süd“



Abb. Darstellung der internen Erschließung im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Herrnwahlthann Süd“.
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.05.2018 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden. Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Raum zu. Die Gemeinde Hausen ist regionalplanerisch der Region 11 – Regensburg zugeordnet und liegt nahe der südlichen Regionsgrenze.

Eine weitere Verbesserung der Lebensbedingungen in der Region ist geboten, um Abwanderungen, vor allem der jungen Menschen in andere Regionen, vorzubeugen. Dabei gilt es insbesondere, die teilweise erheblichen Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Teilläufen innerhalb der Region durch bevorzugte Stärkung der schwächer entwickelten Gebiete abzubauen, um eine größere innerregionale Ausgewogenheit zu erreichen. Diese Ausgewogenheit beinhaltet gleichwertige Lebensbedingungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertigkeit von ländlich und städtisch geprägten Gebieten.

Mit Hilfe des geplanten Bauhofes und Wertstoffhofes wird die Infrastruktur in Herrnwahlthann deutlich verbessert. Der Bedarf nach Wohnungen ist ununterbrochen stark.

Regionalplan Region Regensburg (11)

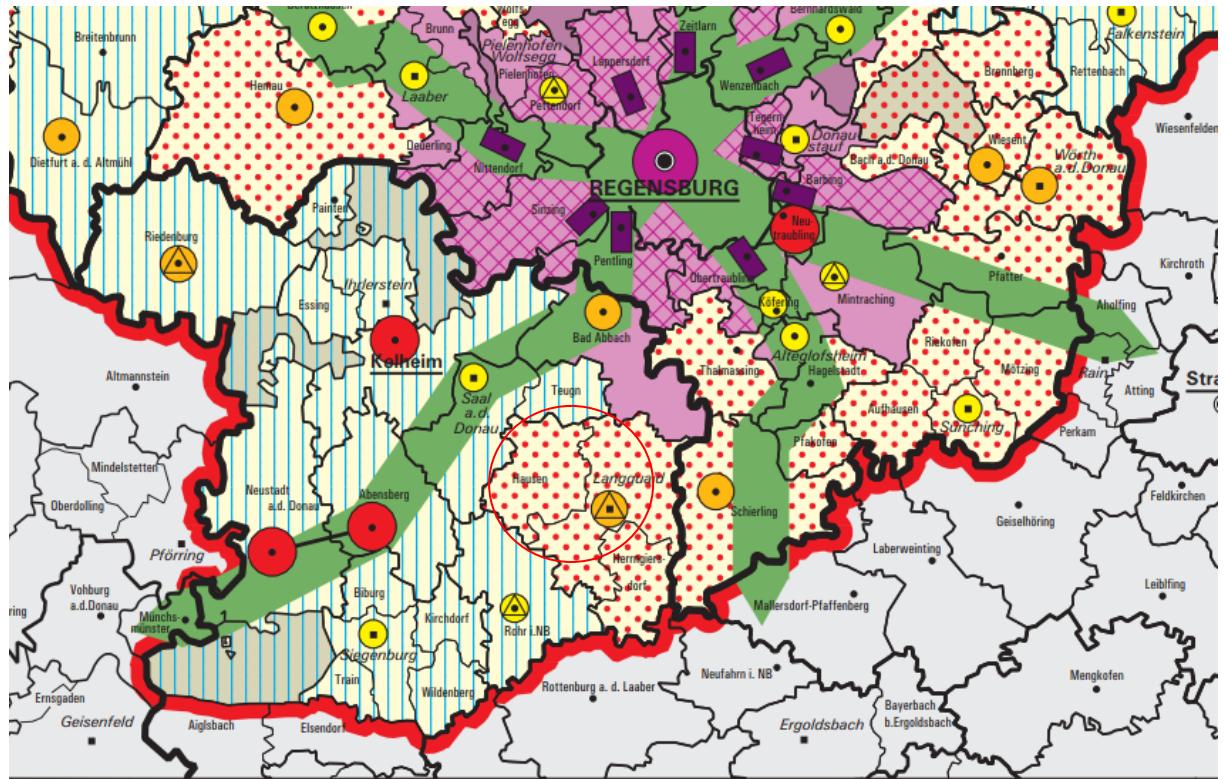


Abb. Ausschnitt Regionalplan der Region Regensburg.
Im Süden der Region Regensburg liegt die Gemeinde Hausen (rot eingekreist).

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Herrnwahlthann Süd“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel erforderlich.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

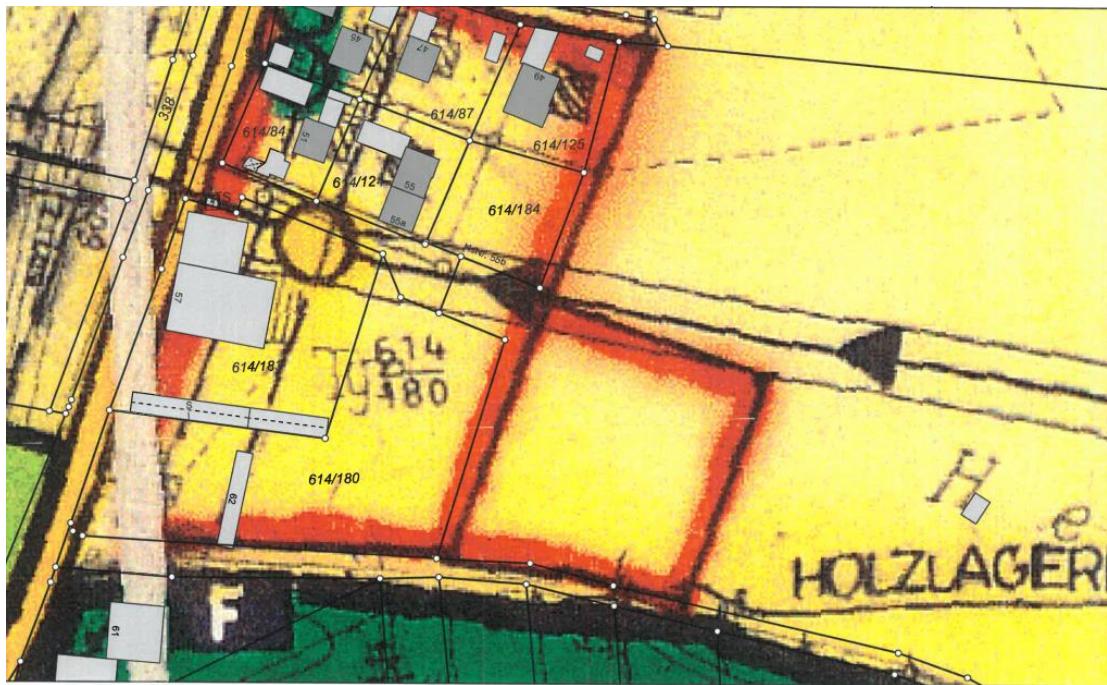


Abb. Flächennutzungsplan

A.4.3 Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich sind minimal kartierte Biotoptypen (Biotoptyp Nr. 7137-0115-001) vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiete). Die Grünfläche beinhaltet das Biotop, welches nicht berührt wird. Genaueres wird im Umweltbericht erläutert.



Abb. 7137-0115-001 Bioptop

A.4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Zielsetzung der Planung ist die Umwandlung eines Teils der Flächen in ein Mischgebiet, sowie eine gleichzeitige Verbesserung der städtebaulichen Situation an dieser Stelle. In dem Mischgebiet sollen sowohl Einfamilienhäuser, der Jugendtreff, ein Bauhof, sowie eine Erweiterung einer Zimmerei entstehen.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Geltungsbereiches des „MI Herrnwahlthann Süd“ entstehen Wohngebäude.

Dies wertet die Infrastruktur Herrnwahlthanns enorm auf. Die Grundversorgung des Ortsteils Herrnwahlthann wird dadurch gesichert. Ebenso wird die Attraktivität des Standortes gesteigert.

Die Ziele entsprechen den Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern Pkt. 1.2.2 (Verminderung der Abwanderung) und Pkt. 5.1 (Erhaltung und Verbesserung der leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen).

Nach Abwägung aller Belange wurde der Entwicklung der Region unter dem wirtschaftlichen Aspekt, unter dem Aspekt des Erhalts der Arbeitsplätze im Ort und der Schaffung der Flächen für ein arbeitsnahes Wohnen ein gewichtiger Wert beigemessen.

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausgelegt auf folgende Arten der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Folgende Nutzungen werden dabei für unzulässig erklärt:

- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Entsprechende Lösungen für die Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung und der Gewerbebetriebe sind im Schallschutzgutachten enthalten (siehe Anhang zur Begründung BPL).

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Mischgebietes „MI Herrnwahlthann Süd“ weist eine Gesamtfläche von ca. 11.552 m² auf und umfasst die Grundstücksflächen Fl. Nrn. 614/180, 614/184, 127 (Teilfl.), 118 (Teilfl.) jeweils Gemarkung Herrnwahlthann.

A.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen / qualifiziertes Eingrünungskonzept

Die im Norden und Osten vorhandenen Gehölzbestände bleiben bestehen und bilden eine natürliche Abschirmung des MI gegenüber der freien Landschaft.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung sollen die Auswirkungen der geplanten Nutzung minimiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht genauer erläutert. Es werden keine kartierten Biotoptypen zerstört. Alle vorhandenen Grünflächen werden ohne Aufwertung erhalten.

- Vermeidung von größeren Geländebewegungen
- Sickerfähige Beläge für PKW-Stellplätze
- Kleintierdurchlässige Einzäunung
- Empfohlene Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik (regenerative Energieerzeugung)

A.5.4 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Überörtliches Verkehrsnetz

Die unmittelbar nächstgelegene, bedeutende regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 93 von Regensburg über die Bundesautobahn A 9 nach München dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 3,1 km nördlich vom Baugebiet. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung sind die Bundesautobahn B 16 (Ingolstadt – Regensburg) und die B 15 Richtung Landshut zu nennen.

Darstellung der überörtlichen Verkehrsverbindungen

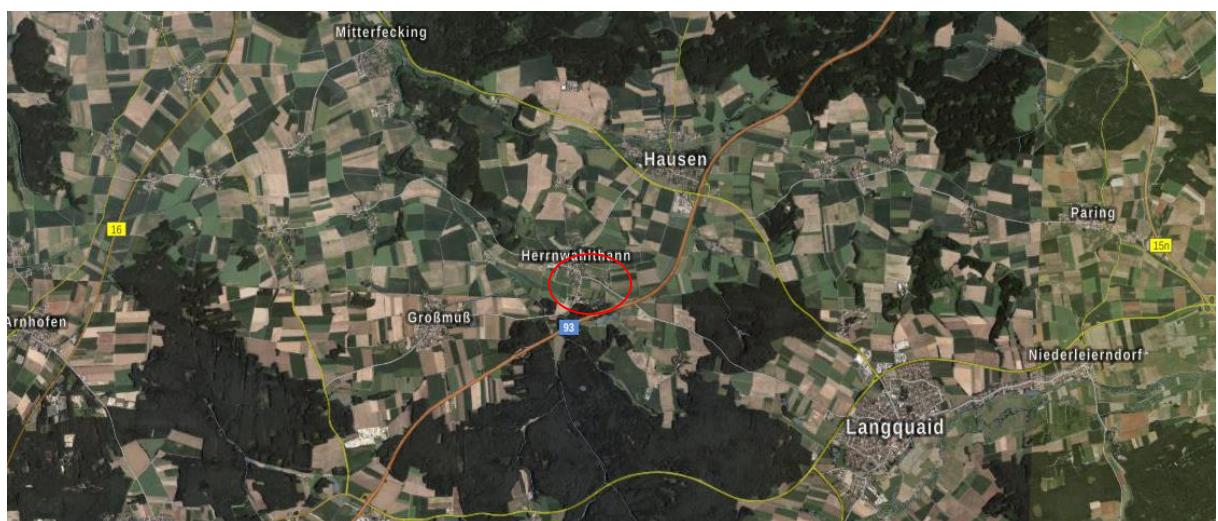


Abb. Darstellung der überregionalen Verkehrsverbindungen im Bereich des „MI Herrnwahlthann Süd“ (rot gekennzeichnet).
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Interne Erschließung

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen über die Dorfstraße. Von der Dorfstraße erreicht man über eine Stichstraße den Wertstoffhof. Die nördliche Parzelle erreicht man über eine parallel verlaufende Stichstraße.

Darstellung der internen Erschließung des Gebietes „MI Herrnwahlthann Süd“



Abb. Darstellung der internen Erschließung im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Herrnwahlthann Süd“. Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.6 Versorgung und Entsorgung

A.6.1 Energieversorgung, Anlagen der Bayernwerk AG

Das Plangebiet wird durch die

Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

mit elektrischer Energie versorgt.

Regenerative Energiequellen

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

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

Pflanzen und Bäume

Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der Bayernwerk AG abzustimmen (siehe „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie).

Hinsichtlich der Schutzzonenbereiche bzw. Schutzstreifen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Aufforstungen usw.

Zeitliche Planung, Erstellung von Gebäuden

Die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen, müssen eingehalten werden. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Die Bayernwerk AG ist rechtzeitig mindestens 4 Monate vor Baubeginn über die Erschließungsplanung zu informieren. Alle Maßnahmen im Bereich der Anlagen und Leitungen der Bayernwerk AG sind dem Energieversorger rechtzeitig mitzuteilen. Entsprechende Pläne sind zur Prüfung vorzulegen.

A.6.2 Telekommunikationsnetz

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH bzw. Deutsche Telekom Technik GmbH. Für die Breitbandversorgung werden Leerohre für ein Glasfaserkabel verlegt.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der bestehenden Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf in die genaue Lage einweisen lassen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Geltungsbereiches des „MI Herrnwahlthann Süd“ durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort

Deutsche Telekom Technik GmbH
TNL Süd, PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel: 0800-3309747

schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen sollen für die unterirdische Versorgung des Geltungsbereiches des „MI Herrnwahlthann Süd“ durch die Telekom alle Vorteile einer koordinierten Erschließung genutzt werden. Es ist sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgt (siehe Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3).
- ein Bauablaufzeitplan aufgestellt und mit der Telekom abgestimmt wird, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Eine Vorlaufzeit von 4 Monaten wird seitens der Telekom benötigt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine spätere Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei dem zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737

Email: planauskunft.sued@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die neuen Verkehrswege sind möglichst so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Hausen, im Ortsteil Herrnwahlthann erfolgt durch die

Wasserversorgung Hopfenbachtal - Gruppe
Schlait 2
93309 Kelheim / Thaldorf

Der Planungsbereich kann an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

A.6.4 Abwasser

Das Schmutzwasser wird den gemeindlichen Kanal zugeleitet.

Die Genehmigungsfähigkeit einzelner Bauvorhaben, bei denen ausschließlich Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser anfällt, ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt Kelheim und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen. Eine vollständige Planung der Außenanlagen und der Gebäude ist den Baugenehmigungsunterlagen beizufügen.

A.6.6 Regenwasser

Bei sickerfähigem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser bei den geplanten Einzelhäusern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zuzu-führen. Die Entwässerung der einzelnen Parzellen ist mit den Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplans aufzuzeigen. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit ist im Zuge der Erschließungsplanung durchzuführen. Sofern die Versickerung nicht möglich ist, ist das Entwässerungskonzept mit der notwendigen Ableitung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut rechtzeitig abzustimmen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

Bei dem geplanten Bauhof muss das Regenwasser in den Kanal geleitet werden.

A.6.7 Grundwasser

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen vor (Siehe Anhang). Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

A.6.8 Altlasten

Altlasten sind bekannt. Es wurde in den letzten Jahren eine Detailuntersuchung durchgeführt. Genaueres im Kurzbericht des Landratsamtes Kelheim (Siehe Anhang).

A.6.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei

Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

A.6.10 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Abfallbehälter sind auf der dafür vorgesehenen Fläche bereitzustellen.

A.6.11 Brandschutz

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

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

Es ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

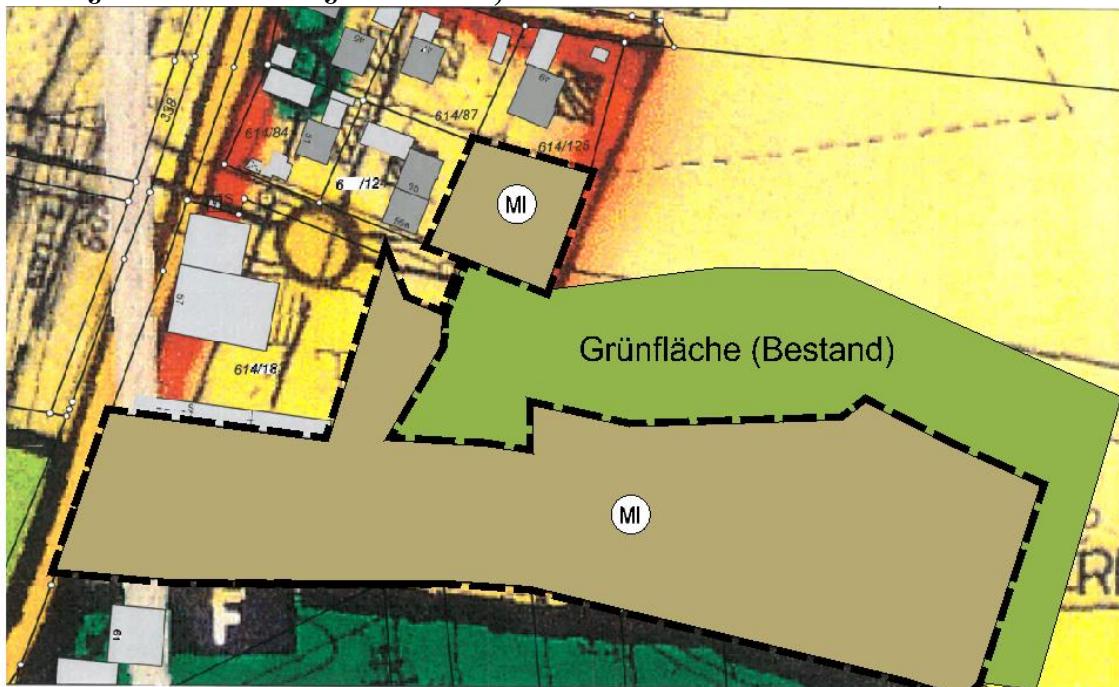
Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07

(Löschwasserteiche) vorausgesetzt. Die Bemerkungen sind im Zuge der Erschließungsplanung und im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

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



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

Der Anlass für die Deckblattänderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans „MI Herrnwahlthann - Süd“ ist der Bedarf eines Wertstoffhofs im Ortsteil Herrnwahlthann. Der Deckblattbereich des Flächennutzungsplans wird bereits provisorisch als Wertstoffhof / Bauhof genutzt. Im Zusammenhang mit der Ausweisung des MI nach § 6 BauNVO sollen auch 2 Bauparzellen geschaffen werden. Für den westlich angrenzenden Zimmereibetrieb soll durch, die Ausweisung einer zusätzlichen Lagerfläche, der Standort langfristig gesichert werden.

Der im Osten des Geltungsbereichs vorhandene Jugendtreff soll im Zuge dieser Baugebietausweisung integriert werden. Der Wall zwischen Jugendtreff und geplantem Bauhof wird mit autochthonen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Das Baugebiet mit der Bezeichnung „MI Herrnwahlthann - Süd“ umfasst eine Fläche von 1,1552 ha.

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

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der

Landespflege

- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 14 der beabsichtigten Nutzung angepasst.

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

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 und durch Art. 13a des Gesetzes vom 01.01.2007
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs. Der nördlich, südlich und östlich angrenzende Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs wird durch die geplante Ausweisung als MI nicht beeinträchtigt.

Der Biotopbereich wird nicht berührt.

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

In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (siehe Ausgleichsflächenberechnung) werden auf den Fl. Nrn. 358, 307 und 443/1 in der Gemarkung Herrnwahlthann erbracht.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit wie folgt genutzt:

- im Westen als provisorischer Wertstoffhof auf Fl. Nr. 614/180 und Lagerfläche für Erdaushub und Baumaterialien
- im Osten als Jugendtreff und Freizeitgelände



Vorh. Wertstoffhof auf Fl. Nr. 614/180 – Blick von Westen nach Osten

Im Norden und Osten, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein jüngerer bis mittelalterlicher Gehölzbestand, überwiegend Weiden und Erlen, vereinzelt Birken. Dieser Bestand ist biotopkartiert (Nr. 7137-0115-001).

Im Norden des Gehölzbestands, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein flacher, feuchter Graben der in Teilbereichen mit Weiden und Schilfröhricht bewachsen ist. Auf der südlichen Grabenseite befindet sich ein kleiner verlandeter Tümpel. Tümpel und Graben werden durch die geplante Baugebietsausweisung nicht berührt oder in ihrer derzeitigen Funktion eingeschränkt.

Außerhalb des Geltungsbereichs im Norden grenzen intensiv genutzte Wiesenflächen an.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen Flurweg, der im Zuge der Baugebietsausweisung ausgebaut wird, begrenzt.

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt und ist auf Grund der derzeitigen Struktur des Gehölzbestandes (es handelt sich hierbei um Gehölze jüngerer und mittleren Alters, Weidengebüsch ca. 10 bis 15 Jahre alt) und der intensiven Vornutzung der Kernfläche auch nicht erforderlich. Die Begehung des Gehölzbestands ergab keine Hinweise auf Höhlenbrüter. Zum Zeitpunkt der Begehung (Juni 2020) wurden auch keine Nestbrüter gesichtet. Ein Potential für Totholzkäfer war ebenfalls nicht zu erkennen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt (siehe dazu Gutachten Altdeponie der Gemeinde Hausen, OT Herrnwahlthann des Büros Dr. G Pedall, Haag vom 07.08.2018).

Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Der angrenzende Biotopbereich wird durch die geplante Ausweisung des MI nicht beeinträchtigt.

3.1 **Schutzwert Mensch**

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

Der Bereich der geplanten Baugebietausweisung ist kein Gebiet für die Naherholung. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Altdeponie.

Gemäß Gutachten Dr. Pedall vom 07.08.2018 ist jedoch keine Gefährdung für Menschen und Umwelt zu erwarten.

Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten MI Funktion in geringem Umfang zu rechnen.

Das geplante Baugebiet wird von der Dorfstraße aus über den abzweigenden Flurweg, der im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut wird, erschlossen.

3.2 **Schutzwert Tier**

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

Das Planungsgebiet wurde bisher als provisorischer Wertstoffhof genutzt.

Auf Grund dieser bisherigen Nutzung kann durch die Ausweisung als Mischgebiet eine Beeinträchtigung der Tierwelt im Norden, außerhalb des Geltungsbereichs, ausgeschlossen werden.

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt und ist auf Grund der derzeitigen Struktur des Gehölzbestandes (es handelt sich hierbei um Gehölze jüngeren und mittleren Alters, Weidengebüsch ca. 10 bis 15 Jahre alt) und der intensiven Vornutzung der Kernfläche auch nicht erforderlich. Die Begehung des Gehölzbestands ergab keine Hinweise auf Höhlenbrüter. Zum Zeitpunkt der Begehung (Juni 2020) wurden auch keine Nestbrüter gesichtet. Ein Potential für Totholzkäfer war ebenfalls nicht zu erkennen.

Die zu rodenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs (überwiegend Weiden) dürfen nur in der Zeit vom 01.03 bis einschl. 30.09 gerodet werden. Solltenbau- und terminbedingt Rodungen außerhalb dieser Zeit erforderlich werden sind die vorhandenen Gehölze unmittelbar vor der geplanten Rodung durch eine sachkundige Person auf Verbotstatbestände hin (Nestbrüter, Höhlenbrüter sind auszuschließen) zu überprüfen.

Schutzwert Pflanzen

Im gesamten Kernbereich befinden keine schützenswerten Pflanzen. Kleinere Rodungen (überwiegend Weiden) können durch die notwendigen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Die biotopkartierte Fläche im Norden wird durch die Baugebietausweisung nicht beeinträchtigt. Eine Gefährdung der Gehölze durch die Altdeponie kann gemäß Gutachten ausgeschlossen werden (siehe Zusammenfassung Seite 11 – Gutachten Altdeponie).

3.3 **Schutzwert Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 358 sowie die Ersatzpflanzung für die zu rodenden Gehölze auf den Fl. Nrn. 307 und 443/1 in der Gemarkung Herrnwahlthann.

Hinzu kommt, dass die für den Wertstoffhof vorgesehene Fläche bereits seit Jahren als provisorische Lagerfläche verwendet wurde. Auch der Bereich des Jugendtreffs (im Osten des Geltungsbereichs) wird bereits seit Jahren zu diesem Zweck genutzt.

3.4 **Schutzwert Wasser**

Grundwasser

Mit dem Schutzwert Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen vor (siehe dazu Gutachten des Büros Dr. Pedall vom 23.10.2017).

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Baugebietsausweisung ist nicht zu erwarten.

3.5 **Schutzwert Wasser**

Oberflächenwasser

Offenes Oberflächenwasser (z.B. Weiher) ist im Kernbereich nicht vorhanden.

Die Entwässerung der Bauparzellen ist im Zuge der Genehmigungsplanung durch die Vorlage eines Entwässerungsplans aufzuzeigen.

Durch eine weitgehende Versiegelung der Oberfläche im Bereich des geplanten Wertstoffhofs wird verhindert, dass Oberflächenwasser versickert und eventuell vorhandene Schadstoffe der ehemaligen Altdeponie in den Untergrund und damit in das Grundwasser ausgewaschen werden.

Schutzwert Klima und Luft

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

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Durch teilweise Versiegelung erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, wegen des Wertstoffhofs und des Bauhofs sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft punktuell geringfügig.

3.6 **Schutzwert Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet „MI Herrnwahlthann-Süd“ befindet sich im Süden der Gemeinde Herrnwahlthann ca. 750 von der Ortsmitte entfernt. Es wird im Westen von der Dorfstraße und einer Schreinerei auf Fl. Nr. 614/183 begrenzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen Gehölzbestand jüngeren bis mittleren Alters begrenzt. Die Begrenzung im Osten bildet ein ca. 20 m breiter und 10 bis 15 m hoher Gehölzbestand.

Die südliche Begrenzung bildet ein im Zuge der Baumaßnahme auszubauender Flurweg. Daran anschließend ein größerer Waldbestand.

Das Planungsgebiet ist somit von Norden, Osten und Westen durch 10 bis 15 m hohe Gehölzbestände gegenüber der umgebenen Landschaft abgeschirmt. Negative Auswirkungen auf das Schutzwert Landschaftsbild können somit ausgeschlossen werden.

Die geplante Wohnbebauung auf Fl. Nr. 614/184 stellt eine sinnvolle Fortsetzung der bereits nördlich vorhandenen Bebauung dar.



Blick von Süden nach Norden. Fläche für geplante Wohnbebauung auf Fl. Nr. 614/184

Die Wohnbebauung an der Dorfstraße im Westen des Plangebiets kann gleichzeitig als Abschirmung für den dahinter geplanten Wertstoffhof dienen.

3.7 Schutzwert Kultur und sonstige Sachgüter

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

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

3.8 Schutzwert Fläche

Durch die Verwendung der ehemaligen Altdeponie als Bauhof, Wertstoffhof und Jugendtreff wird eine bereits vorbelastete Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Ein Flächenverbrauch bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen wird dadurch verhindert.

Auch die Schaffung der Möglichkeit der Erweiterung der Lager- und Ausbauflächen für die Zimmerei ist auf Grund des bereits vorhandenen Betriebs an dieser Stelle zielführend. Dadurch wird der langfristige Bestand des Betriebs gesichert.

Die geplanten 2 Bauparzellen stellen eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung dar.

4. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Bebauungsplanvorhabens.

Wirkfaktoren

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

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

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

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

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen im nachfolgendem Schema bewertet.

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

4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, n
	Luftverunreinigung	-	a, b, n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b, n
	Arbeitsplätze	++	a, b, n
	Erholung und Freizeit	o	-----
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a, b, n
	vorhandener Lebensraum	-	a, b, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a, b, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	o	-----
	Erosionsvermeidung / -verringerung	o	-----
Boden	Bodenbewegung	+-	a, b
	Untergrundverhältnisse	o	-----
	Versiegelung	+	a, b
	Geologie	o	-----
	Bodendenkmäler	o	-----
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+-	a, b
	Wasserrückhalt	+-	a, b
	Grundwasserverschmutzung	+	a
	Versiegelung	-	a, b, n
	Wasserschutzgebiet	o	-----
	Abwasser	-	n
	Einfluss auf Gewässer	o	-----
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o	-----
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o	-----
	regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	+-	a, b
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o	-----
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+-	a, n
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o	-----
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	++	n

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

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	++
	Luftverunreinigung	++
	Lärm	++
	Staubentwicklung	+
	Arbeitsplätze	--
	Erholung und Freizeit	o
	Erschütterungen	o
Tier	best. Biotopverbund	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	+
	vorhandener Lebensraum	o
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	o
	Erosionsvermeidung /-verringerung	o
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	+-
	Versiegelung	+
	Geologie	o
	Bodendenkmäler	o
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	++
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	+-
	Wasserschutzgebiet	o
	Abwasser	++
	Einfluss auf Gewässer	o
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o
	regionale Luftqualität	++
	Emissionen	+
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	o
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o
	Eingrünende Gehölzstrukturen	o
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	o

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

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

- Relativ große Hausgärten,
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, dadurch Abschirmung des Wertstoffhofs gegenüber der freien Landschaft
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort. Gilt nur für die 2 Bauparzellen.
- Kleintierdurchlässige Einzäunung
- Festsetzung eines Hausbaums je Grundstück (Wohnbebauung)
- Versiegelung der Oberfläche im Bereich des geplanten Wertstoffhofs. Dadurch Verhinderung von eindringen von Oberflächenwasser in die ehemalige Altdeponie.
- Bepflanzung des vorhandenen Walls (Abgrenzung zwischen Bauhof und Jugendtreff) mit autochthonen Gehölzen.

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

Auf Grund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist die geplante Lage der Wohngebäude und des Wertstoffhofs alternativlos. Die geplante Erweiterungsfläche für die Zimmerei gewährleistet die Standortsicherheit für diesen Betrieb.

Jeder andere Standort für Wertstoffhof, Bauhof und Jugendtreff würde einen Flächenverbrauch bisher unberührter Flächen bedeuten.

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

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt.

Die Aussagen zum Grundwasser wurden dem Gutachten „Altdeponie der Gemeinde Hausen des Büros Dr. Pedall vom 23.10.2017 entnommen.

Die Biotopkartierung Bayern Flachland / Landkreis Kelheim wurde zur Beurteilung mit herangezogen.

Aussagen des Regionalplans 11

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

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der Altdeponie in ein MI (Mischgebiet) zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

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

Monitoring:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Marktgemeinde Langquaid Fl. Nr. 358 in der Gemarkung Herrnwahlthann entnommen. In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sind die Ausgleichsflächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen.

Die Ersatzpflanzungen für die zu rodenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs werden auf den Fl. Nrn. 307 und 443/1 erbracht. Die Flächen sind bis zur Erreichung des Entwicklungsziels zu überwachen (näheres siehe Ausgleichsflächenberechnung).

9

Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzwerte Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGI. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 04.05. 2017 (BGBl I S. 1057).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl S. 604).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 523).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.