

GEMEINDE BARBING

LANDKREIS REGENSBURG

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS PLAN MIT BEGRÜNDUNG

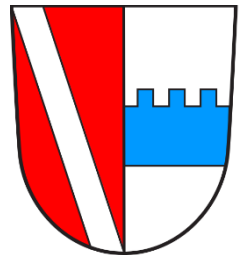
Vorentwurf
05.03.2024

GEMEINDE BARBING

vertreten durch:

Johann Thiel
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Barbing
Kirchstraße 1
93092 Barbing



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

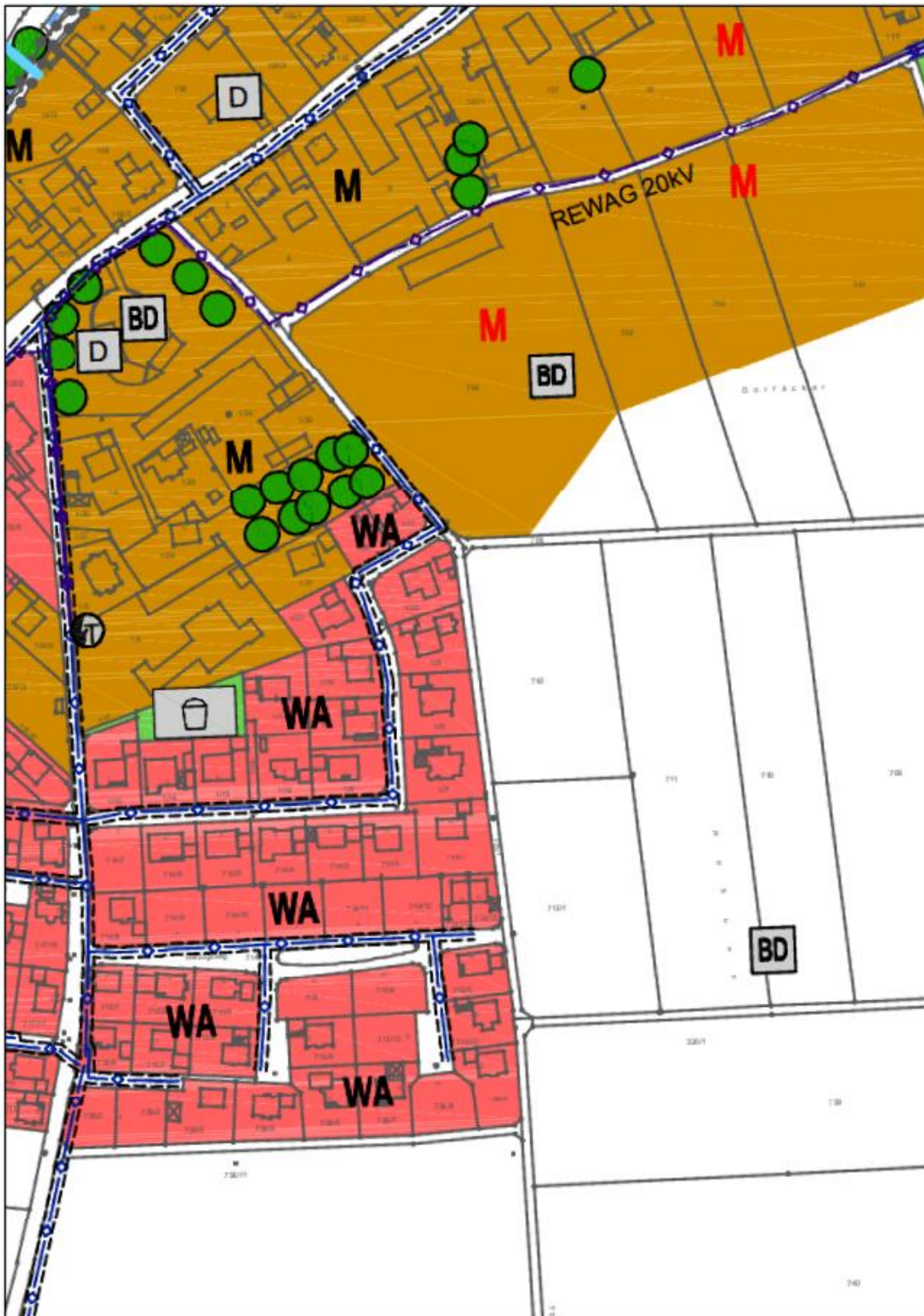
Plan mit Begründung

Lageplan



Quelle: DTK50, Bayerische Vermessungsverwaltung

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom 05.03.2015, Gemeinde Barbing



0 15 30 60 90 120 150
Meter



Quelle: FNP Gemeinde Barbing

Plan mit Begründung

Legende

Bestand Planung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	WA	Allgemeine Wohngebiete
-----------	-----------	-------------------------------

M	M	Gemischte Baufläche
----------	----------	----------------------------

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - Baudenkmal
--	--	--

		Bodendenkmal (vgl. Übersichtskarte im Textteil)
--	--	--

GRÜNFLÄCHEN

	Grünflächen
--	--------------------

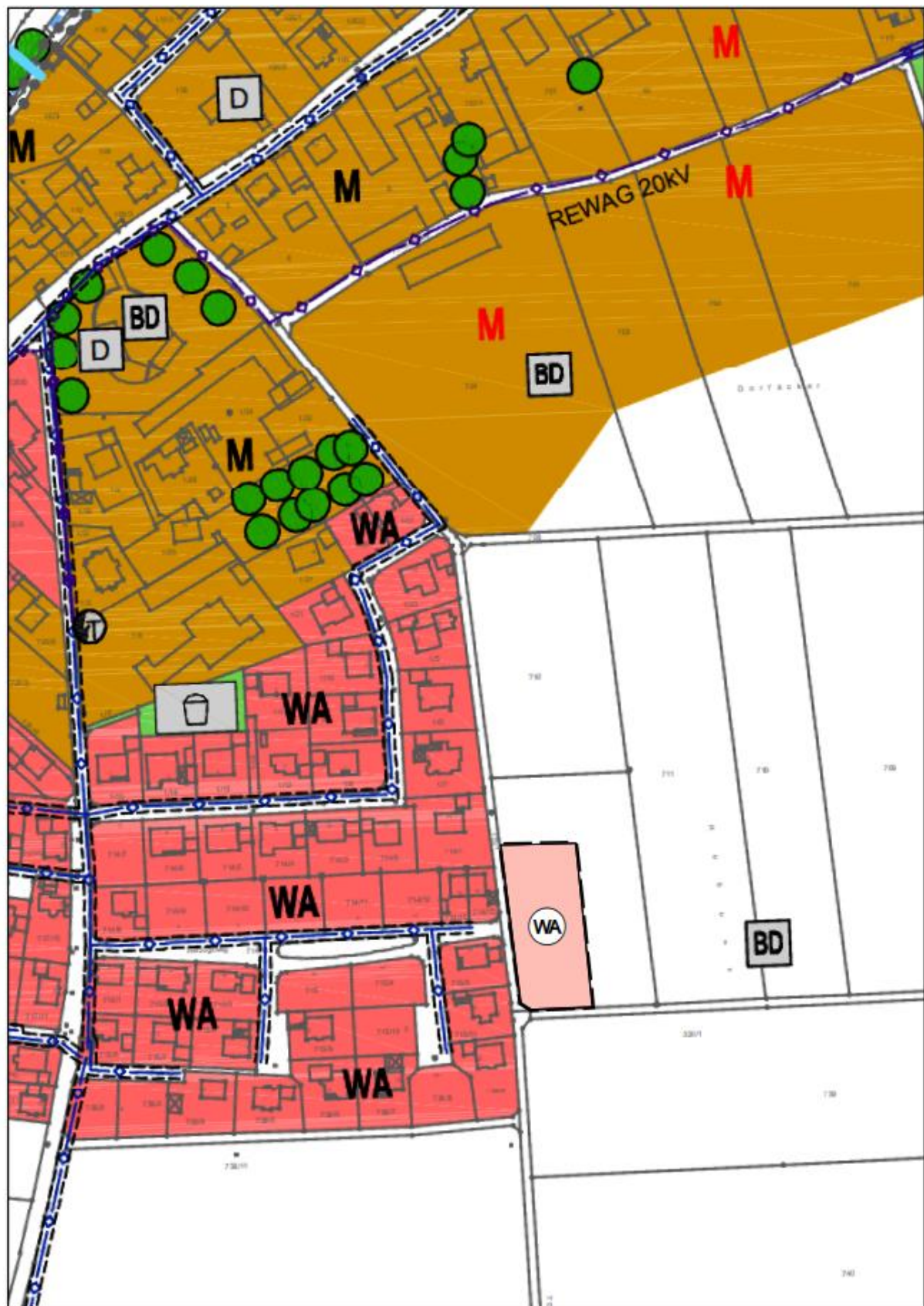
		Kinderspielplatz
--	--	-------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; BIOTOPVERBUND

		Einzelbaum, Alleen landschafts- und siedlungsprägend
--	--	---

Plan mit Begründung

8. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Barbing



0 15 30 60 90 120 150
Meter

Maßstab: 1:2.500



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Plan mit Begründung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Barbing hat in der Sitzung vom die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis statt.
4. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der vom bis statt.
6. Der Gemeinderat Barbing hat mit Beschluss vom die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
7. Die Gemeinde Barbing hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Barbing, den

(Siegel)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Barbing, den

(Siegel)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.

Hinweis:

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

Plan mit Begründung

Inhaltsverzeichnis

Lageplan	2
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom 05.03.2015, Gemeinde Barbing	3
8. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Barbing	5
Verfahrensvermerke	6
1 Anlass und Verfahren	9
1.1 ANLASS	9
1.2 VERFAHREN	9
2 Ausgangssituation	9
2.1 RÄUMLICHE LAGE	9
2.2 STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE	11
2.3 BEDARFSNACHWEIS	12
2.3.1 FLÄCHENPOTENTIALE	12
2.3.2 NACHFRAGE	12
2.4 ALTLASTEN	13
2.5 NATURSCHUTZ	13
2.6 WASSERSCHUTZ	13
2.7 IMMISSIONSSCHUTZ	13
2.8 DENKMALSCHUTZ	13
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
3.1 ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNG	14
3.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)	14
3.1.2 REGIONALPLANUNG	15
4 Umweltbericht	16
4.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	16
4.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	16
4.3 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
4.3.1 NATURRAUM	17
4.3.2 SCHUTZGUT BODEN	17
4.3.3 SCHUTZGUT WASSER	17
4.3.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	17
4.3.5 SCHUTZGUT LUFT/KLIMA	18
4.3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	18
4.3.7 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN/VERKEHR, ERHOLUNG)	18
4.3.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	18
4.3.9 FAZIT	19
4.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
4.5 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	19
4.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	19
4.6.1 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	19
5 Anlagen	20

1 Anlass und Verfahren

1.1 Anlass

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barbing ist seit dem 05.03.2015 wirksam. Dieser wurde zuletzt durch die 5. Änderung „Gewerbegebiet Unterheising Ost I“ am 03.02.2023 geändert.

Die Gemeinde Barbing beabsichtigt im Süden des Ortsteiles Sarching mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Sarching West III“ planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebietes mit der Erschließung von zwei Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 0,24 ha. Mit der vorliegenden Planung soll das Wohnraumangebot erweitert und nachhaltig gesichert werden. Dies stellt eine Erweiterung an die bestehende Nutzung und deren geplante Entwicklung dar.

Der Flächennutzungsplan entspricht im dargestellten Geltungsbereich nicht der aktuellen Nutzung. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

1.2 Verfahren

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarching West III“. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bauleitplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Barbing mit dem Ortsteil Sarching liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg. Die Stadt Regensburg liegt ca. 15 km westlich von Sarching. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von 65,3% auf¹. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 44%². Das Plangebiet liegt am im Süden des Ortsteils Sarching in der Gemeinde Barbing. Es umfasst ein Teilgebiet im Westen des Flurstückes 712/1 (Gemarkung Sarching). Im Süden wird das Untersuchungsgebiet von einem Feldweg begrenzt. In nördliche und östliche Richtung wird das zukünftige Wohngebiet von landwirtschaftlichen genutzten Feldern umgeben. Direkt angrenzend im Westen befindet sich eine Wohnsiedlung. Aufgrund der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an den Herzogsweg.

¹ Bay. Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021. Gemeinde Barbing.

² Bayerischer Bauernverband (2022): Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft

Plan mit Begründung

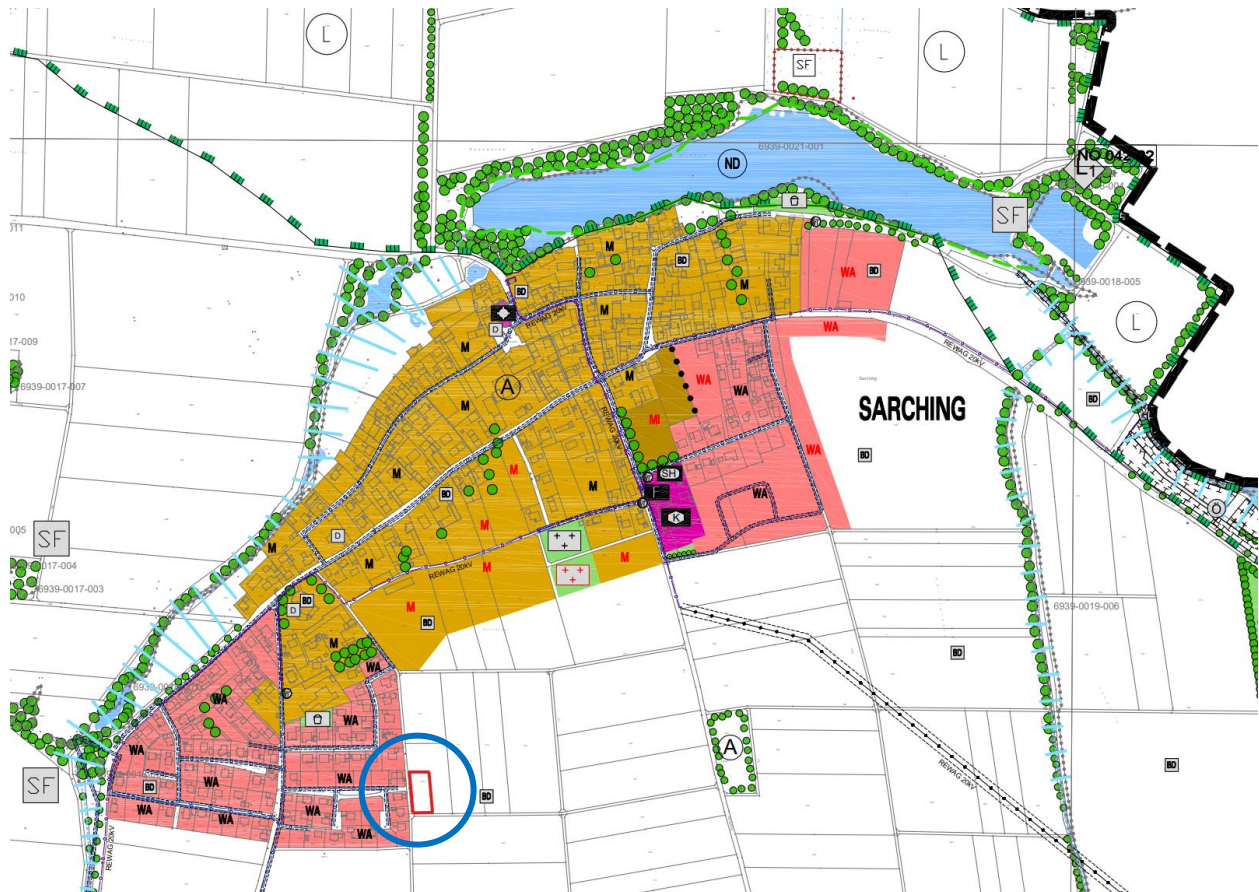


Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 05.03.2015

Plan mit Begründung

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung während westlich Wohnbauflächen des Dorfgebiets angrenzen. Im Norden, Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das ca. 0,24 ha große Gelände im Plangebiet steigt von ca. 329,8 m ü. NN im Südwesten auf ca. 330,6 m ü. NN im Nordosten des Geltungsbereichs an.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verknüpfte Flächennutzungsplanänderung gewährleistet die langfristige Absicherung des bestehenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung und weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Art der baulichen Nutzung soll dabei auf Ebene des FNP als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.



Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Plan mit Begründung

2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der geplanten Ausweisung wird ein überschüssiges Angebot an Wohnbauflächen geschaffen. Dennoch wird das Ziel der Innenentwicklung aufgrund bisheriger Siedlungsmaßnahmen in den Außenbereichen erfüllt.

2.3.1 Flächenpotentiale

Seid den 1980er Jahre wächst der Ortsteil Sarching stets und entwickelt sich vor allem in den Außenbereichen weiter. Beim Wachstum wurden einige Flächen nicht durchgehend erschlossen. Gebiete entlang der folgenden Straßen bieten sich zur Nachverdichtung an:

Nachverdichtungspotential

- Seerosenweg
- Pfarrer-Stark-Straße
- Bruder-Klaus-Straße
- Seestraße
- Schulstraße

Weitere Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit in Sarching nicht erkenntlich.

2.3.2 Nachfrage

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Barbing dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner	5289	5335	5423	5403	5395	5429	5572
Geburten	54	55	57	54	53	40	55
Sterbefälle	28	35	31	46	35	35	39
Zuzüge	365	448	500	440	388	406	513
Fortzüge	346	423	463	460	423	381	383
Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme	45	45	90	-12	-17	30	146

Der Demographiespiegel der Gemeinde Barbing geht von einem Bevölkerungszuwachs von 3,6% bis 2039 aus³. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem

³ Bay. Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Barbing – Berechnungen bis 2039.

Plan mit Begründung

prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,9 % bis zum Jahre 2041 in die Kategorie „zunehmend“ eingestuft⁴. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 7 % prognostiziert⁵.

Darauf aufbauend kann auf Ebene der Gemeinde mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage hierfür sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,179 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 94 Wohnungen bis in das Jahr 2041, was in etwa einem Wohnbaulandbedarf von 4,6 ha entspricht.

Dem Bedarf nach neuem Wohnland in der Gemeinde Barbing wird mit dieser Bauleitplanung Rechnung getragen.

2.4 Altlasten

Der Gemeinde Barbing sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

2.5 Naturschutz

Schutzgebiete und Biotop sind nicht betroffen und fehlen im Umkreis von über 300 m.

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Gefahrenfläche bei einem extremen Hochwasser. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. Im Osten schneidet ein Bodendenkmal (Aktenummer D-3-6939-0139) den Geltungsbereich mit der Bezeichnung „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

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

⁴ Bay. Landesamt für Statistik (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041. Demographisches Profil für den Landkreis Regensburg.

⁵ Bay. Landesamt für Statistik (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041. Demographisches Profil für die Region Regensburg.

Plan mit Begründung

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Barbing liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum Regensburg. Gemäß 2.2.7 LEP soll die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Darüber hinaus sollen:

- die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

Berücksichtigung

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial bestehen neben dem Untersuchungsgebiet und weiteren Flächen im Ortskern, nur im geringen Maße verfügbare Baulücken um den aktuellen Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden. Dennoch kann durch die Entwicklung des Planungsgebietes eine Zersiedelung vermieden werden, da es sehr gut an weitere Siedlungsgebiete angebunden ist.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für insgesamt zwei Wohnbaugrundstücken von ca. 1050 m² handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet.

Plan mit Begründung

Durch das geplante Baugebiet wird die Siedlung erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.1.2 Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung zu sehen:

- B II zu 1: Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen (siehe LEP 1994 B II 1.3).
- B II zu 2.2: Gewachsene dörfliche Siedlungsstrukturen prägen als bauliche Elemente in ihrer gebietstypischen Ausformung noch weite Teile der Kulturlandschaft und tragen zu deren Unverwechselbarkeit bei. Die Erhaltung gewachsener dörflicher Siedlungsstrukturen und die Wahrung landschaftstypischer Ortsbilder sind Teil der Kulturpflege und daher von allgemeinem gesellschaftlichem Wert.

Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden sowie eine Hilfestellung zur Entwicklung der dörflich gewachsenen Siedlungsstrukturen geben.

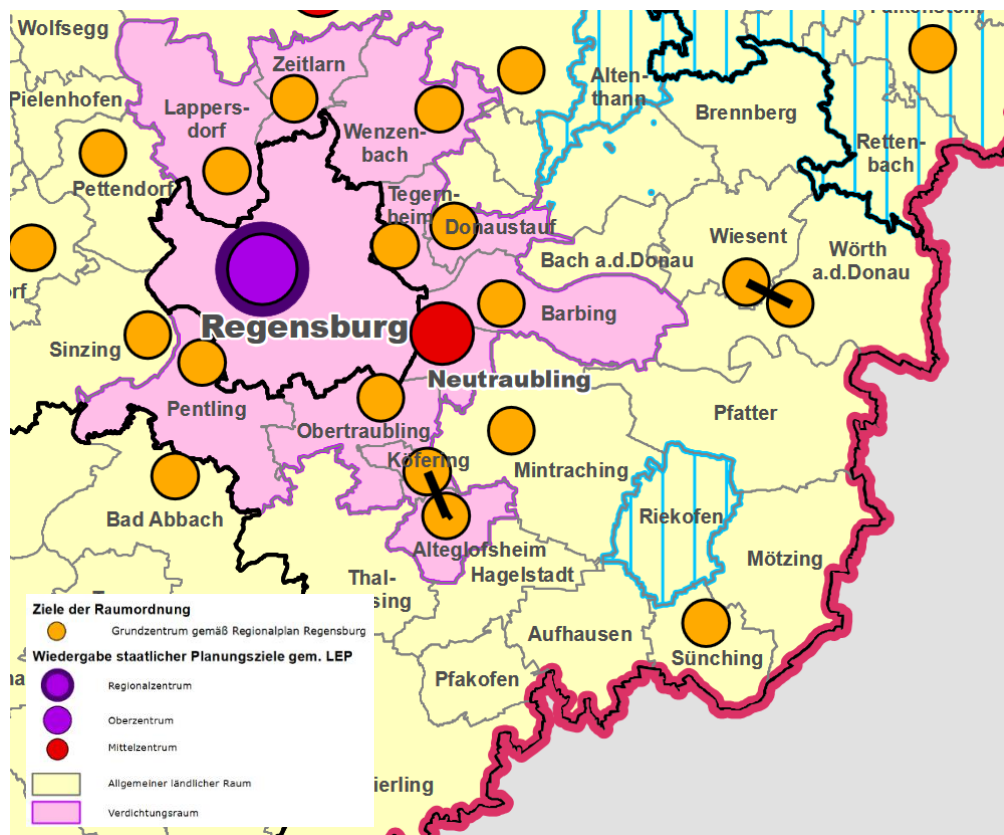


Abbildung 3: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

Plan mit Begründung

4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat von Barbing hat beschlossen die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Bauparzellen im Ortsteil Sarching zu schaffen, um so städtebaulich und landschaftlich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Im Bereich, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, entspricht nicht mehr der aktuellen und angestrebten Nutzung. Durch die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet soll die Möglichkeit einer geregelten Ortsentwicklung geschaffen werden.

4.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südliche des Ortes Sarching in der Gemeinde Barbing und hat eine Ausdehnung von ca. 0,23 ha. Der Planungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

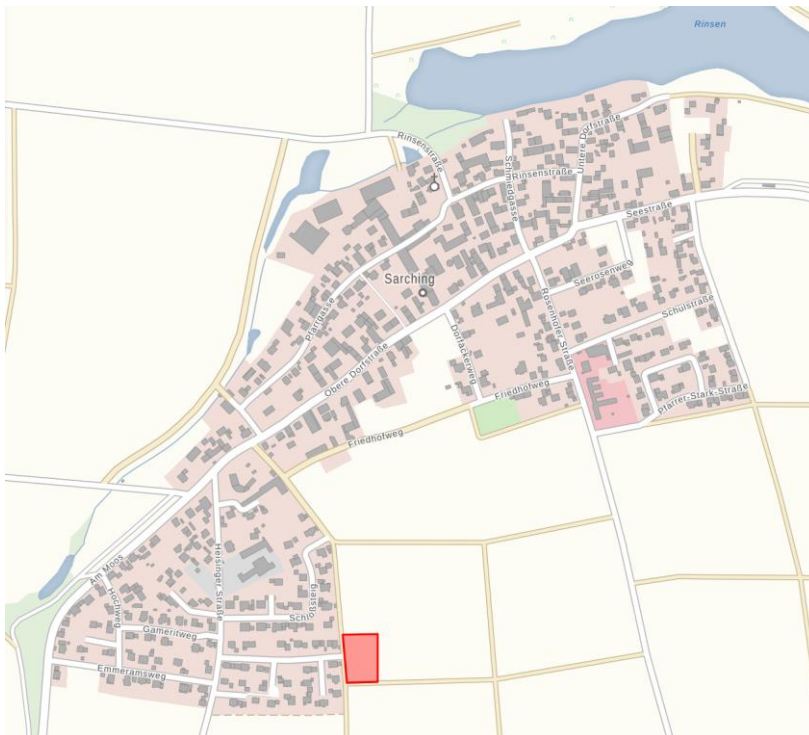


Abbildung 4 Geltungsbereich (rot) der Bauleitplanung
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele der Flächennutzungsplanänderung.

Plan mit Begründung

4.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Dungau (064). Die äußerst fruchtbaren lössbedeckten Niederungen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Das Gebiet trägt aus diesem Grund auch den Namen: Kornkammer Bayerns⁶.

4.3.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) überwiegend geprägt von Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis hin zu schluffkies. und wird in die geologische Einheit des spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter zugeordnet. Hierbei besteht das Gestein aus wechselnd sandig, steinigen und zum Teil schwach schluffigen Kies. Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa die Teilversiegelung von Stellplatzflächen oder die flächenmäßige Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Hydrologischen Atlas (HAD) der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) beträgt die Grundwasserneubildung ca. 121 mm/Jahr. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

4.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der angrenzenden Lage zu bebauten Gebiet hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

⁶ Bay. Landesamt für Umwelt (2011): Steckbrief Kulturlandschaftsraum 33 Dungau (Guboden) (bayern.de)

Plan mit Begründung

Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Die landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Fläche ist derzeit Teil der ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen. Gehölzpflanzungen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung, wodurch sich die Strukturvielfalt erhöht.

4.3.5 Schutzgut Luft/Klima

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei etwa 624 mm laut HAD mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter¹.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Vielmehr wird mit der Durchgrünung ein positiver Effekt erzielt.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes im Süden des Ortsteils Sarching. Nur im Westen des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. In die jeweiligen anderen Himmelsrichtungen befinden sich ausschließliche landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist zudem geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen sowie des angrenzenden Wohngebietes und ist daher ohne besondere Bedeutung zur charakterisieren. Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geplanten Durchgrünung innerhalb des Wohngebiets sowie der Ortsrandeingrünung wird von einer geringen Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen.

4.3.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind als relativ gering einzustufen. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als sehr gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Durch die Ziele der Bauleitplanung sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen nicht erhöhen.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, Ensemble und landschaftsprägende Denkmäler fehlen im Planungsgebiet. Lediglich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Aktendnummer D-3-6939-0139) mit der Bezeichnung „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Plan mit Begründung

4.3.9 Fazit

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Flora und Fauna können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten, ebenso wie auf das Schutzgut Kulturgüter, da ein Bodendenkmal sich im Geltungsbereich befindet.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge in den Boden und Grundwasser einhergehen können.

4.5 Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden & Wasser

Es erfolgt die Festsetzung einer geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), als der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden, zudem soll unverschmutztes Regenwasser von etwa Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

Schutzgut Landschaft

Mit einer wirksamen Durchgrünung der Wohnbauflächen sowie der Ortsrandeingrünung im Osten kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden. Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Wohngebiet in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen.

Plan mit Begründung

5 Anlagen
