

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Austraße Süd 3“

Verfahren nach §13b BauGB

Begründung



**Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf –
Gemeinde Bach an der Donau**

1. Bürgermeister Thomas Schmalzl
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

Donaustauf, den



Planverfasser:

**Ingenieurs- und Planungsgesellschaft
Heisterkamp mbH**

Gesandtenstraße 3-5
93047 Regensburg

Regensburg, den

Fassung: 07.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungserfordernis und Zielsetzung.....	3
2.	PLANUNGSKONZEPTION	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Erschließung.....	4
2.3	Ver und Entsorgung	4
2.4	Immissionen	5
2.5	Grünordnung	5
3.	UMWELTBERICHT	7
3.1	Beschreibung des Vorhabens	7
3.2	Darstellung der Umweltziele	9
3.3	Beschreibung des Umweltzustandes	10
3.4	Prognose der Umweltentwicklung	13
3.4.1	Schutzgut Mensch	13
3.4.2	Schutzgut Arten und Biotopschutz	13
3.4.3	Schutzgut Boden.....	14
3.4.4	Schutzgut Wasser/Grundwasser.....	15
3.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	15
3.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
3.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
3.5.1	Vermeidung und Verringerung	17
3.5.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen	17
3.6	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 UVPG.....	17
4.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
5.	Flächenbilanz	17

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Austraße Süd 3“ umfasst die Flurstücke 1/6, 1/8, 1/9, 1/10 und 1/11 auf der Gemarkung Demling, die wie folgt begrenzt werden:

- Im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung von Demling
- Im Osten durch die angrenzende Bebauung des Bebauungsplans Demling, Austraße Süd 2“ bzw. die dazugehörigen Fußwege und Straßenverkehrsflächen
- Im Süden durch den angrenzenden Wirtschaftsweg, sowie die Deichanlage zur Donau hin
- Im Westen durch den vorhandenen Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Demling und wird zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die nahezu ebene Fläche ist frei von Biotopstrukturen und liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Die Fläche ist über den Straßenzug Am Donaubogen bzw. die Austraße erschlossen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Es wird überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) genutzt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu aktualisieren.

1.2 Planungserfordernis und Zielsetzung

Das Vorhaben dient der Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete am Ortsrand des Ortsteils Demling der Gemeinde Bach an der Donau, das im Regionalplan dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet wird.

Die vorhandenen Wohngebiete in Bach bzw. Demling sind fast vollständig bebaut. Mit der geplanten Ausweisung im Ortsteil Demling kann auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland reagiert werden.

Durch das geplante Baugebiet werden die in Demling bereits vorhandenen Wohngebiete 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.

2. PLANUNGSKONZEPTION

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, in dem folgende baulichen Strukturen zulässig sind:

- in WA1 Einzelhäuser in E+1 bzw. E+1+D mit einer Wohneinheit je Gebäude.
- in WA2 Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in E+1+D mit maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude

2.2 Erschließung

Das Baugebiet wird über die Erschließungsstraße des benachbarten Bebauungsplangebietes „Am Donaubogen“ bzw. über die Austraße erschlossen, die über die Scheuchenbergstraße an die St 2125 angebunden ist.

Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße Am Donaubogen in Richtung Westen.

Die Durchgängigkeit für Fußgänger, Radfahrer sowie Rettungs- und Müllfahrzeuge zu dem südlich des Baugebiets verlaufenden Wirtschaftsweg wird über einen Fußweg mit wassergebundener Decke hergestellt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Bach an der Donau betreibt ein eigenes Wasserversorgungsnetz, das vom Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd mit Wasser versorgt wird.

Die Versorgung des Baugebiets wird über dieses Netz gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den örtlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Bach an der Donau.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser muss zur Entlastung des Entwässerungssystems genutzt bzw. auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die erforderlichen Grundwasserflurabstände sind einzuhalten, in der Regel kommt daher eine Muldenversickerung in Betracht.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über Mulden versickert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m² ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

2.4 Immissionen

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

2.5 Grünordnung

Auf den privaten Flächen ist pro 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Als Ausgleichsmaßnahme und zur Ortsrandeingrünung ist eine mindestens zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzgebotsliste 2 zu pflanzen, die sich außerhalb der Grundstückseinfriedungen befindet.

ENTWURF

3. UMWELTBERICHT

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des bayerischen Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Bach an der Donau die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Austraße Süd 3“ in Demling im Anschluss an vorhandene Wohngebiete.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 0,96 ha. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Es wird überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) genutzt.

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation

bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall wird der größte Teil des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein kleinerer Teil als Gärten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen und außerdem artenschutzrechtliche Gesichtspunkte besonders zu betrachten.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabfließbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die unten im Einzelnen dargestellt werden.

3.2 Darstellung der Umweltziele

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Bach an der Donau nicht vor.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020 gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 54 B).

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3). Das geplante Wohngebiet ist eine relativ kleinflächige Erweiterung vorhandener gewachsener Nutzungen (vorhandene Wohngebiete).

Im Regionalplan der Region Regensburg ist der Geltungsbereich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg“ sowie dem regionalen Grünzug Donautal dargestellt (vgl. Abb. 1).



Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte

Abb. 1 Regionalplan der Region Regensburg – Ausschnitt aus der Zielkarte: Kreuzschraffur: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet; Grün senkrecht: Regionaler Grünzug Donautal

Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen

werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt ...".

Dies wird / wurde bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und Vogelschutzgebiet enden mit dem Deich südlich des Baugebiets und werden durch das Vorhaben daher nicht tangiert – hier erfolgt eine klare räumliche Abtrennung durch Deich und den dahinterliegenden bestehenden Wirtschaftsweg.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete und Biotope nach der bayerischen Biotopkartierung.

3.3 Beschreibung des Umweltzustandes

Durch die Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (Regionalplan) kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht bei der gemeindlichen Abwägung zu.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird vorrangig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im nördlichen Bereich wird ein Teil der Fläche in Form von Gärten genutzt.

Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen, verkehrsberuhigten Straßen bisher nur in geringem Umfang.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schutzgut Arten und Biotopschutz

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser nicht vor bzw. sind durch die Biotoptypen nicht zu erwarten.

Eine gesonderte Artenerhebung ist nicht vorgesehen.

Die Nutzung als intensives Ackerland und die unmittelbare Nähe zur Siedlung lässt auf ein eher eingeschränktes Artenspektrum schließen.

In den Randzonen bestehen private Hausgärten sowie öffentliche, straßenbegleitende Grün- und Gehölzflächen mit unterschiedlichen Ausprägungen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die privaten Grünflächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

Umliegende Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen (räumliche Trennung durch den südlich im Anschluss an das Plangebiet verlaufenden Deich).

Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs (Ackerfläche) bzw. mit Dauerbewuchs (Grünflächen).

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Das Änderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Donauaue“. „Der Auebereich entspricht den alluvialen Überschwemmungszonen mit karbonatreichen, sandig-lehmigen Böden aus Auelehmen. Die Niederterrassenfelder der Donauniederung werden von würmeiszeitlichen Schottern aufgebaut. Feuchte Senken – ehemalige Flußrinnen – und Niederungen (durch Staunässe oder hochanstehendes Grundwasser gekennzeichnet) durchziehen die Niederterrassen.“

Geologisch (digitale geologische Karte von Bayern M 1:25.000) liegen „Ältere Auenablagerungen (Jüngere Postglazialterrasse 1), Sand und Kies z.T. unter Flussschlamm oder Flussschlamm vor.“

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernAtlasPlus liegen im Änderungsbereich lehmige Sande mit einer hohen Ertragsfähigkeit vor. Die Böden sind nach Zustandsstufe I gekennzeichnet.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.

Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer Donau ist anzunehmen, dass der Grundwasserstand mit dem Fluss korrespondiert. Es ist von einem geringen Grundwasserabstand auszugehen.

Das Oberflächenwasser fließt im wesentlichen breitflächig ab. Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Die Planungsflächen liegen außerhalb dem Verfasser bekannten Trinkwasserschutzgebieten.

Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Eine Baugrunduntersuchung mit Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser liegt nicht vor.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Grundsätzlich handelt sich aufgrund der Ortsrandlage um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten im Bereich der Donauaue. Geringe Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen örtlichen Straßen und die umgebende landwirtschaftliche Nutzung. Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor (Kaltluft-, Frischluftsammlgebiet, Luftaustauschbahn), daher haben die offenen Flächen keine erhöhte Bedeutung für die umliegenden Siedlungsflächen.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Planverfasser nicht vor. Im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist generell durch den Donauverlauf, der begleitenden Deichanlage sowie großen und zusammenhängenden Ackerflächen geprägt. Die Siedlungsstruktur kann als ländlich eingestuft werden.

Der Geltungsbereich bildet den südöstlichen Anschluss zu den bestehenden Wohngebieten von Demling. Im weiteren schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Deich sowie die Donau, Feldwege und Gehölzstrukturen an. Das Gelände ist eben, Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Derzeit sind keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

3.4 Prognose der Umweltentwicklung

3.4.1 Schutzgut Mensch

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, da sich die Nutzung als Wohngebiet jedoch nicht von den bestehenden Nutzungsarten der unmittelbar angrenzenden Bebauung unterscheidet, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen wie Spitzenpegel bei lärmintensiven Arbeiten entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Erholung:

Nachdem die Durchgängigkeit des umliegenden Wegenetzes durch das Plangebiet nicht gestört wird und innerhalb des Geltungsbereichs derzeit aufgrund der intensiven Landschaft von keiner Erholungsnutzung auszugehen ist, findet hier keine Beeinträchtigung statt.

Lärm:

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen, da es sich um ein kleines Baugebiet handelt und es am Ortsrand von Demling liegt.

Durch die angrenzenden Straßen und die benachbarte Landwirtschaft können zeitweise Lärmeinwirkungen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie durch die Bewirtschaftung an sich entstehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise auch mit Staub- und Geruchsentwicklung zu rechnen.

3.4.2 Schutzgut Arten und Biotopschutz

Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Es ist ein Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche anzunehmen. Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch die unmittelbare Siedlungsnähe sowie intensive Landwirtschaft geprägt ist und nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist. Zudem sind ausreichend Ersatzhabitate (Acker) im nahen Umkreis vorhanden. Durch

die Wahl des Standortes können Eingriffe in große zusammenhängende Ackerflächen vermieden werden.

Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund zahlreicher Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Positiv ist auch die Ausweisung einer privaten Gehölzpflanzung als Ortsrandabschluss zu erwähnen.

3.4.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Wohngebiets. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Boden-profile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist und eine Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen unvermeidbar ist.

Auch die Umlagerung von Boden sowie der Bodenauftrag und -abtrag und die damit verbundene Verdichtung stellen eine erhebliche Belastung für das Schutzgutes dar.

Alllasten sind nicht bekannt.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Bauvorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

3.4.4 Schutzgut Wasser/Grundwasser

Es ist zu beachten, dass die Änderungsfläche in einem wassersensiblen Bereich liegt und folglich durch den Einfluss von Wasser geprägt ist. „Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.“ Auf dieses Überschwemmungsrisiko innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen.

Durch zu erwartende Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind durch einschlägige Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen beim Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Bei der zukünftigen Nutzung ist von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

3.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen örtlichen Straßen sowie die umliegenden Bebauungen und landwirtschaftlichen Betriebe. Emissionen durch Landwirtschaftsbetriebe und Fahrverkehr auf den örtlichen Straßen sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die gut durchlüftete Ortsrandlage als nicht erheblich zu erwarten.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete (Gehölzstrukturen etc.) sowie Sammelgebiete (Donauaue) bleiben von der Planung unberührt.

3.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Wahrnehmung der bisherigen freien Ortsrandlage wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrad von Demling zur Donau hin entstehen. Eine Fernwirkung besteht nicht, sodass nur in unmittelbarem Umfeld konkrete Sichtbeziehungen zur Planfläche entstehen werden.

3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich Vorkommen von Kulturgütern nicht zu erwarten. Die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern sind einzuhalten.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden. Blickbeziehungen zur Pfarrkirche, dem nächstgelegenen Denkmal werden ausreichend durch Gehölzstrukturen und bestehende Wohnbebauung unterbrochen, die Pfarrkirche befindet sich gut in die Ortschaft eingebettet.

Das Plangebiet wird zukünftig nur in Verbindung mit der bereits vorhandenen Siedlungsfläche wahrnehmbar sein.

3.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation mit intensiver Landwirtschaft unverändert. Der ermittelte Bedarf an Bauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.5.1 Vermeidung und Verringerung

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

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind vor allem die vorgegebenen Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung zu erwähnen.

3.5.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach §13b BauGB bzw. damit den Vorgaben des §13a BauGB entsprechend finden die Regelungen zur Kompensation von Eingriffen keine Anwendung. Eine weitergehende Betrachtung eines möglichen Kompensationsbedarfs ist daher nicht möglich.

3.6 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 UVPG

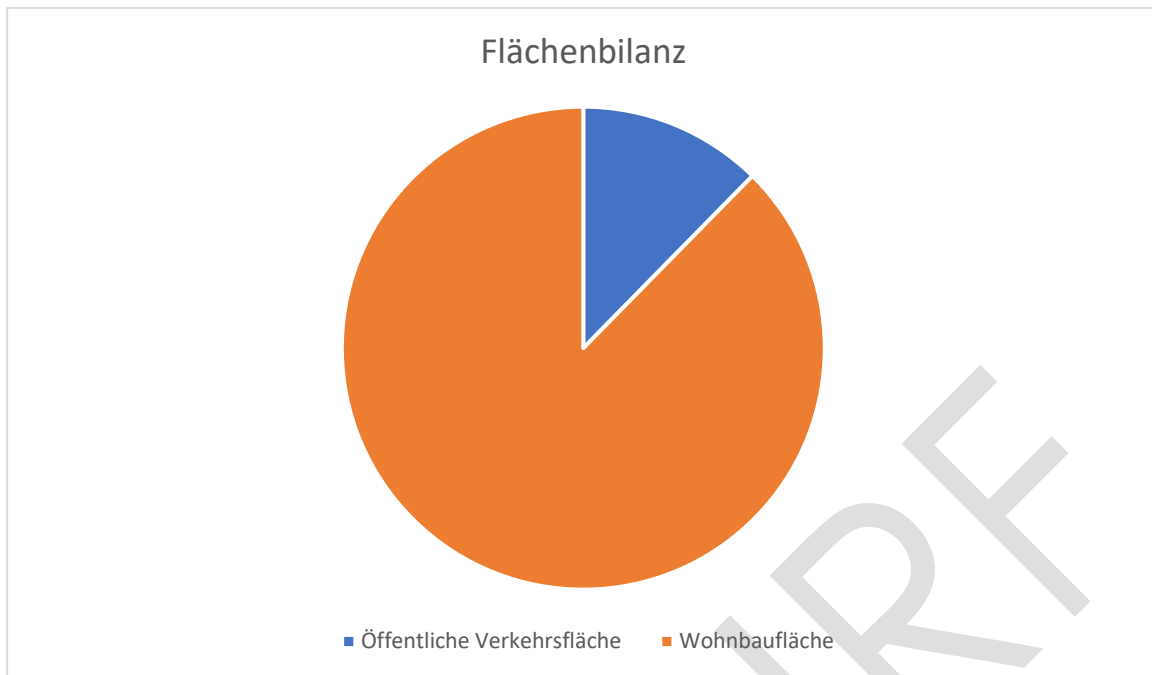
Es sind keinerlei schutzwürdige Arten auf dem Gelände auszumachen. Da es sich bei der Vornutzung um intensive Landwirtschaft handelt, ist von einer stark anthropogen überformten Landschaft und einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Demzufolge ist eine von einer Einzelfallprüfung nach UVP abzusehen.

4. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Um dennoch Bodendenkmale, die im Zuge der Erdarbeiten entdeckt werden könnten, sichern zu können, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,89 ha. Davon werden ca. 0,78 ha als Wohnbaufläche verwendet, die restlichen ca. 0,11 ha als öffentliche Verkehrsfläche



ENTWURF