

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

WA „Friesheim Mitte“

Begründung (Teil D)



Gemeinde Barbing

Erster Bürgermeister Johann Thiel

Kirchstraße 1

93092 Barbing

Barbing, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 10.10.2017, red. erg. 12.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.1	Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung	4
1.2	Flächennutzungsplan	5
1.3	Lage und Dimension des Planungsgebiets, derzeitige Nutzung	6
1.4	Anlass und Zielsetzung der Planung.....	6
1.5	Konzeption und bauliche Gestaltung	7
1.6	Derzeitige Nutzung, Geländehöhen.....	7
1.7	Erschließung / Verkehrsanbindung.....	8
1.8	Versorgungseinrichtungen	8
1.9	Technische Infrastruktur	8
1.10	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	9
1.11	Immissionsschutz	10
1.12	Denkmalschutz	12
1.13	Belange des Umweltschutzes	12
1.14	Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz, regionalplanerische Vorgaben	12
2.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	14
2.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	14
2.1.1	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	15
2.1.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	15
2.1.3	Ausgleichsmaßnahmen	15
2.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	16
	Zusammenfassendes Ergebnis.....	18
3.	UMWELTBERICHT	19
3.1	Beschreibung der Planung	19
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
3.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	19
3.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	19

3.2.1	Sonstige Fachpläne	20
3.2.2	Landschaftsplan.....	20
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
3.3.1	Schutzgut Mensch	20
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	20
3.3.3	Schutzgut Boden.....	21
3.3.4	Schutzgut Wasser	21
3.3.5	Schutzgut Klima/Luft	22
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	22
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	23
3.4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	27
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	27
3.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	27
3.5.3	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	27
3.5.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	28
3.5.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
3.6	Zusammenfassung	28
4.	Anlagen.....	30

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Gemeindegebiet Barbing besteht am Ortsteil Friesheim ein konkreter Bedarf an Wohnbau- parzellen durch etliche Bauwerber. Insbesondere besteht derzeit eine erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

1.1 Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

Die Gemeinde Barbing liegt im Stadt- Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt eingestuft mit zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs, die in der Mittelbereichsgrenze von Neutraubling angesiedelt ist. Durch die Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (hier: Autobahn A3). Die Gemeinde erfüllt voll die Ausstattungsanforderungen in den Grundversorgungseinrichtungen.

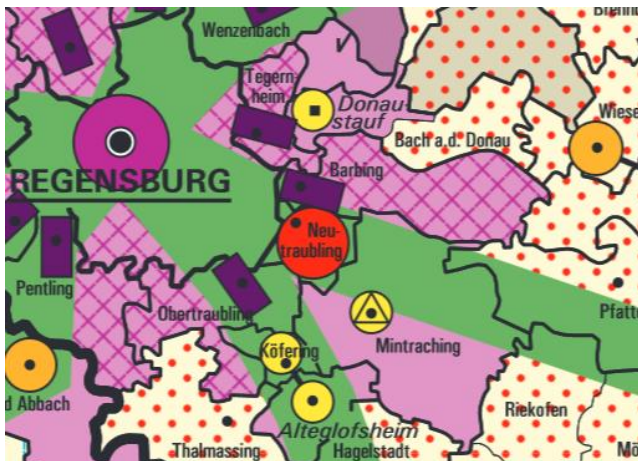


Abb. Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur (Quelle: Regionalplan)

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

Ziel 3.2 LEP: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu ge-

währleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

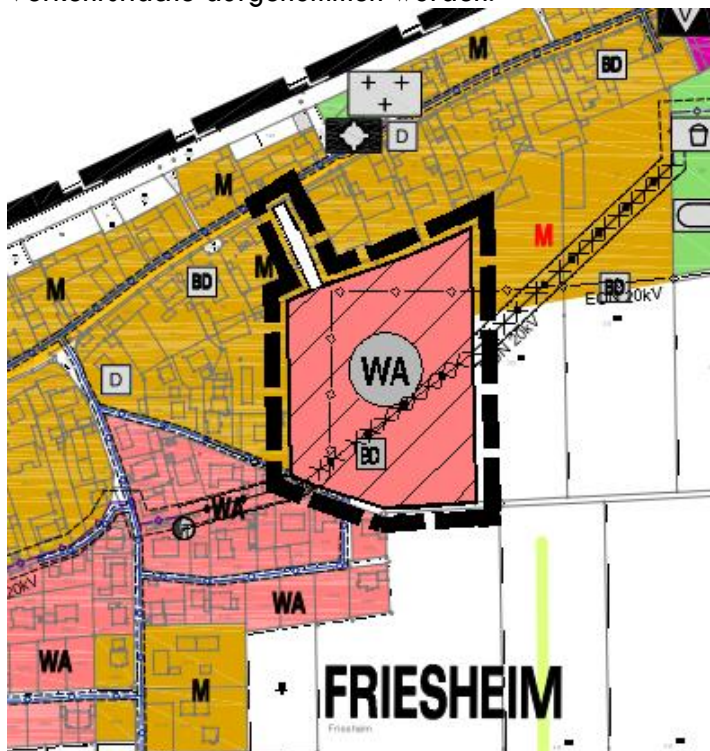
Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planungsflächen liegen gemäß Regionalplan innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg“.

Die Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing (Fassung: 18.03.2014) mit Bekanntmachung vom März 2015, stellt i. V. mit der 2. Deckblattänderung ein allgemeines Wohngebiet dar. Die bestehende oberirdische Freileitung ist bereits als Abbruch aufgenommen und neu als Erdverkabelung dargestellt. Nach Norden zur Hauptstraße hin ist eine neue Verkehrsfläche aufgenommen worden.

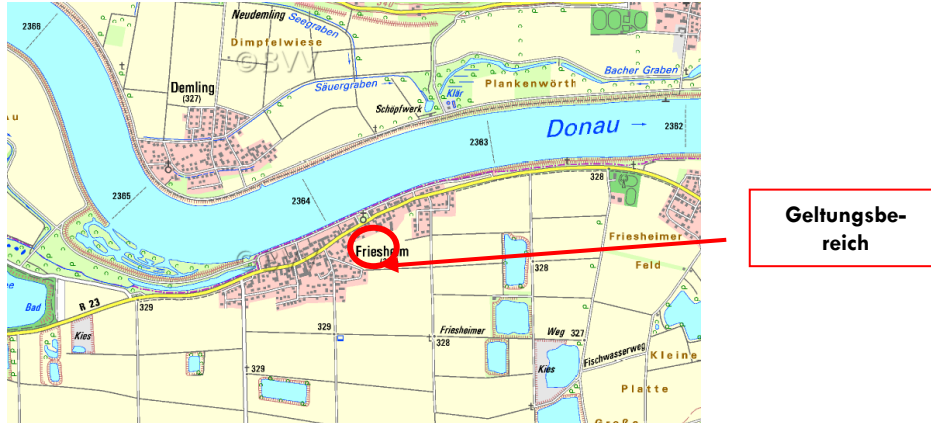


Auszug aus der 2. Deckblattänderung mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Barbing

Die 2. Deckblattänderung erfolgt im Parallelverfahren. Damit ist das Entwicklungsgebot beachtet.

1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets, derzeitige Nutzung

Die Fläche liegt im Süden der Ortschaft Friesheim und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Der Änderungsbereich umfasst gemäß Planzeichnung die Flur Nrn.: 60 (TF), 374 und 375 (TF) der Gemarkung Friesheim. Im Norden, Westen und Südwesten grenzt bestehende Bebauung an, im Osten und Südosten landwirtschaftliche Flur. Die geplante Erschließungsstraße nach Norden wird durch eine bestehende Hofstelle verlaufen, dazu wird ein landwirtschaftliches Nebengebäude abgerissen werden. Die Fläche ist relativ eben.

Auf der Fläche verläuft derzeit noch eine Freileitung, welche im Weiteren unterirdisch verlegt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,07 ha.

1.4 Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Ortsteil Friesheim in Barbing befinden sich südlich des Ortskerns landwirtschaftliche Grundstücke, die zum Teil bereits als Mischbauflächen im FNP dargestellt sind, die infolge der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum bebaut werden sollen. Die Grundstücke liegen nach Darstellung im wirksamen FNP im Außenbereich, wo Bauvorhaben, sofern sie nicht privilegiert sind, grundsätzlich unzulässig sind. Eine Bebauung ist somit nur durch eine FNP-Deckblattänderung sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, damit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Fläche wurde im Zuge der Neuaufstellung des FNP bisher als Mischbaufläche, bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist auf den Grundstücken nicht möglich. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Prägung von 3 Seiten, wie sie die Planungstheorie vorsieht, ist (noch) nicht gegeben.

Von Seiten der Gemeinde wurden alternative **Innenentwicklungspotentiale** für eine Bebauung im Gemeindegebiet gesucht. Die Flächen, die für eine Bebauung geeignet sind, befinden sich meist im Privatbesitz und deren Eigentümer behalten sich die Flächen für den Eigenbedarf zurück. Die vorhandenen Grundstücke, die von der Gemeinde im Zuge der Aufstellung von

Bebauungsplänen im Gemeindegebiet angeboten werden, sind aufgrund der großen Wohnungsnachfrage bereits vergriffen.

Die Gemeinde hat daraufhin beschlossen, den Bebauungsplan „Friesheim Mitte“ aufzustellen, um auf den Flächen Baurecht zu schaffen sowie den südlichen Ortsrand städtebaulich abzurunden, wie bereits im Westen der Ortschaft erfolgt.

Mit der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan) beabsichtigt die Gemeinde, auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Der Großteil der Fläche ist bereits als Mischbaufläche dargestellt.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Der Gemeinde Barbing liegen derzeit mehrere hundert Anfragen für Wohnbauflächen vor.

1.5 Konzeption und bauliche Gestaltung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bedingt durch die Lage und die umgebenden baulichen Strukturen werden alle ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Frequenzbringer, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen bzw. Geruchsmissionen zu vermeiden. Auch im Hinblick auf den Grundwasserspiegel vor Ort und ist die o.g. Nutzung ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden wie es in der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet zulässig ist, als Höchstgrenzen festgesetzt.

Es sind, angepasst an die städtebauliche Situation vor Ort nur die offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der umgebenden Siedlungsstruktur bestehen die Bautypen E+1, im Wesentlichen mit Satteldach- und Zeltdach.

Die zulässigen Dachformen sowie Dachaufbauten und Querbauten sind in unmittelbarer Nähe des Baugebietes bereits vorhanden und fügen sich in die Dachlandschaft ein. Durch die Festsetzung von Maximalwerten zu Dachneigungen und Wandhöhen wird eine Überformung des Ortsbildes ausgeschlossen.

In einem kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches (WA2 und 3) werden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zugelassen, um kostengünstiges und flächensparendes Bauen anbieten zu können und so auch dem hohen Siedlungsdruck im Umlandbereich von Regensburg gerecht zu werden.

1.6 Derzeitige Nutzung, Geländehöhen

Die Flurstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist relativ eben. Auf der Fläche befindet sich derzeit eine Strom-Freileitung.

Im Umgriff befinden sich weitere Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Gehöfte, im Südosten und Osten schließt landwirtschaftliche Flur an.

1.7 Erschließung / Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung der künftigen Grundstücke erfolgt durch einen geplanten neuen Straßenstich des Wohngebietes im Norden an die „Hauptstraße“ in Friesheim. Im Süden erfolgt ein Nebenanschluss an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Fasanenweg“, welche hauptsächlich als mögliche zusätzliche Ein- und Ausfahrt für Feuerwehr und Müllfahrzeuge dienen soll.

Die Bundesstraße 8 sowie die Autobahn A3 befinden sich südlich des Planbereichs in einer Entfernung von ca. 3 km bzw. 4 km.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist über die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen gesichert, sie verfügen über eine ausreichende Breite.

1.8 Versorgungseinrichtungen

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Einkaufsmöglichkeiten zur täglichen Versorgung sind im Ort Friesheim entlang der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 100 m vorhanden.
- Grund und Hauptschulen, Kindergarten, Kinderkrippen sowie die allgemeine medizinische Versorgung sind am Hauptort gewährleistet.

1.9 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die Telekommunikation kann über das bestehende Netz der Deutschen Telekom und der Genias Internet in den anliegenden Straßen und ggf. durch einen Ausbau im Geltungsbereich sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an das bestehende Netz des Zweckverbandes Regensburg Süd möglich.

Bzgl. Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung ist bereits ein Entwässerungsplaner beauftragt.

Das Schmutzwasser aus dem geplanten BG Friesheim Mitte wird über ein geplantes-/bestehendes Vakuum-Kanal-System aufgenommen und zur Kläranlage Auburg abgeleitet. Das bestehende Vakuum-Kanal-Netz ist ausreichend leistungsfähig, die Kläranlage Auburg hat entsprechende Kapazitäten frei um das anfallende Schmutzwasser zu fördern bzw. aufzunehmen und zu reinigen. Die maßgeblichen Erschließungsflächen wurden bei der damaligen Planung der Abwasseranlage bereits berücksichtigt.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird durch Versickerung in den Untergrund, in das Grundwasser eingeleitet.

Die dazu erforderlichen Anlagen werden vom Erschließungsträger auf öffentlichen Flächen erstellt und unterhalten.

Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind vom Erschließungsträger einzuholen. Niederschlagswasser aus privaten Flächen wird durch Versickerung in den Untergrund, in das Grundwasser eingeleitet.

Die dazu erforderlichen Anlagen werden vom jeweiligen Bauwerber innerhalb der privaten Bauparzelle erstellt und unterhalten.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen darf nicht in öffentliche Bereiche abgeleitet werden. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind vom jeweiligen Bauwerber einzuholen.

Für die privaten Flächen ist eine vollständige Verdunstung und Versickerung auf den Grundstücken möglich. Die Ortssatzung der Gemeinde Barbing ist zu beachten.

Nach geotechnischem Bericht (Anlage des Bebauungsplanes) wird im Planungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 324,5 m üNN angenommen. Es wird ein Grundwasserschwankungsbereich von 0,9 m und ein Sicherheitszuschlag von 1 m angenommen, so dass von einem Bemessungswasserstand für Gebäude von mind. 326,4 m üNN ausgegangen wird.

Für Versickerungsanlagen wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 324,9 m üNN angenommen.

Die natürliche Geländeoberfläche im Planungsgebiet liegt bei ca. 328,5 m üNN. Das Gelände ist nahezu eben.

Damit liegt ein ausreichender Mindestabstand zum Grundwasser für Versickerungsanlagen im Planungsgebiet vor.

Die Unterkanten der Verdunstungs- und Versickerungseinrichtungen sind mind. 1m über dem Bemessungswasserstand des Grundwassers vorzusehen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Regensburg sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung/der Brandschutz ist über das bestehende Netz als Grundversorgung sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten ist frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Nach Angaben des Erschließungsplaners ist im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche ein Oberflurhydrant vorgesehen.

Die Grundstückstiefen von max. 30 m ermöglichen eine ausreichende Rettungszufahrt zu den einzelnen Teilbereichen des Geltungsbereichs. Die ortsansässige freiwillige Feuerwehr Friesheim ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Die Erschließung ist vor Ort sichergestellt.

1.10 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen bleiben bestehen und können erweitert werden. Die Flächen sind für die bauliche Entwicklung verfügbar.

1.11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Friesheim Mitte" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 26.09.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallpegelmessungen und Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die landwirtschaftlichen Kartoffelanbaubetriebe Beck, Ernst und Lehner im Regelbetrieb (d. h. Betrieb der Lüftungsanlagen in den Kartoffellagerhallen) und im Erntebetrieb (Betrieb der Lüftungsanlagen in den Kartoffellagerhallen sowie Anlieferung und Einlagerung von Kartoffeln) hervorgerufen werden, die unmittelbar westlich bzw. nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets ansässig sind.

Die durch den Betrieb Beck auf dem Grundstück Fl.Nr. 376 zusätzlich geplante Kartoffellagerhalle einschließlich der Lüftungsanlage wurde nicht berücksichtigt, da die Inhalte des Vorbescheides im lärmimmissionsschutzrechtlichen Konflikt mit den Anforderungen der TA Lärm stehen. Zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz wären lediglich irrelevante Beurteilungspegel zulässig, welche den nachts zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A), idealerweise aber um 10 dB(A) unterschreiten.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Im Ergebnis der Lärmprognoseberechnungen konnten für den Regelbetrieb in großen Teilbereichen des Geltungsbereiches Überschreitungen des nachts anzustrebenden Orientierungswertes $OW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ um bis zu 20 dB(A) festgestellt werden, die insbesondere auf die Lüftungsanlage der Kartoffellagerhalle Süd auf dem Grundstück Fl.Nr. 59 und 376 des Betriebes Beck zurückzuführen sind. Unter diesen Bedingungen wären - mit Ausnahme der wenigen, nicht von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Parzellen im Südosten des Plangebietes - keine gesunden Wohnverhältnisse gesichert. Tagsüber werden auf der Parzelle 1 Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswertes $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ um maximal 4 dB(A) prognostiziert, die ebenfalls durch den Betrieb der Lüftungsanlage der Halle Süd des Betriebes Beck hervorgerufen werden.

Nach den Auskünften der Gemeinde Barbing wird die o. g. Lüftungsanlage schalltechnisch optimiert. Damit die an den zukünftigen Immissionsorten im Plangebiet durch die landwirtschaftlichen Betriebe in Summenwirkung hervorgerufenen Beurteilungspegel die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 flächendeckend einhalten, ist die Lüftungsanlage der Halle Süd des Betriebes Beck so auszulegen, dass an dem diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort (Nordwestecke des Baufensters der Parzelle 1) ein Teilbeurteilungspegel von maximal 40 dB(A) hervorgerufen wird. Dies bedeutet eine Pegelreduzierung aller mit der Lüftungsanlage in Zusammenhang stehenden Schallquellen um jeweils mindestens 21 dB(A). Die schalltechnische Sanierung der Lüftungsanlage der Halle Süd des Betriebes Beck ist Grundvoraussetzung für die immissionsschutzrechtlich konfliktfreie Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im

Geltungsbereich der Planung. Ggf. ist der Nachweis durch ein schalltechnisches Gutachten zu belegen.

Während der Erntezeit wird - unter Berücksichtigung der schalltechnischen Sanierung der Lüftungsanlage der Halle Süd des Betriebes Beck - tagsüber eine Einhaltung des anzustrebenden Orientierungswertes festgestellt. Nachts werden Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 14 dB(A) prognostiziert, die insbesondere auf die Verladung der Kartoffeln des Betriebes Beck zurückzuführen sind. Da diese Tätigkeiten aber an maximal drei Nächten im Jahr stattfinden, ist die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit trotzdem gesichert, da im Beschwerdefall auf den Immissionsrichtwert $IRW_{\text{seltener,Nacht}} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm zurückgegriffen werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass folgende Bedingungen erfüllt sein müssen, um den Anforderungen an den Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden:

1. Vor Beginn der Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet muss die Lüftungsanlage der auf den Grundstücken Fl.Nr. 59 und Fl.Nr. 376 **bestehenden Kartoffellagerhalle** Süd des Betriebes Beck schalltechnisch so optimiert sein, dass durch diese an der Nordwestecke des Baufensters der Parzelle 1 ein Teilbeurteilungspegel von maximal 40 dB(A) hervorgerufen wird.
2. Die Lüftungsanlage der auf dem Grundstück Fl.Nr. 376 des Betriebes Beck **geplanten Kartoffellagerhalle** einschließlich der Lüftungsanlage darf an der westlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes lediglich einen irrelevanten Beitrag hervorrufen.

Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz sind dann nicht erforderlich.

Die genannte Bedingung Nr.1 wird durch die Gemeinde Barbing durch einen städtebaulichen Vertrag bzgl. der Sanierung der Lüftungsanlage mit dem Landwirt sichergestellt.

Bzgl. der Bedingung Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass die durch den Betrieb Beck auf dem Grundstück Fl.Nr. 376 zusätzlich geplante Kartoffellagerhalle einschließlich der Lüftungsanlage im Gutachten nicht berücksichtigt wurde, da die Inhalte des Vorbescheides im lärmimmissionsschutzrechtlichen Konflikt mit den Anforderungen der TA Lärm stehen. Zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz wären lediglich irrelevante Beurteilungspegel zulässig, welche den nachts zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A), idealerweise aber um 10 dB(A) unterschreiten. Die Zulässigkeit der geplanten Halle konnte vom Lärmgutachter mit dem Landratsamt Regensburg nicht abschließend geklärt werden.

An der Westgrenze sind die Baugrenzen so angepasst worden, dass Hauptgebäude in dem Bereich, der den Immissionsrichtwert $IRW_{\text{seltener,Nacht}} 55 \text{ dB(A)}$ nachts überschreiten würde, nicht zulässig sind. Desweiteren wurden entlang der Westgrenze der nachrichtlich dargestellten Parzellen keine beschränkenden Festsetzungen bzgl. Einfriedungen getroffen. Damit sind den Grundstückseigentümern Einfriedungen zur Abschirmung gem. Zulässigkeit nach Bayerischen Bauordnung möglich. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

1.12 Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernAtlasPlus innerhalb des Änderungsbereiches vor.



Lage des Änderungsbereiches im Kontext von Boden – und Baudenkmalern (Quelle: BayernAtlasPlus)

Das folgende Baudenkmal ist auf der Fläche bekannt:

D-3-6939-0163 Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

In Friesheim, in Entfernungen von ca. 80 – 110 m befinden sich die beiden Baudenkmäler *D-3-75-117-8 Kath. Fialkirche St. Maria* und *D-3-75-117-14 Wohnstallhaus mit Stadel*.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG.

Zudem wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an dieser Stelle hingewiesen.

1.13 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

1.14 Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz, regionalplanerische Vorgaben

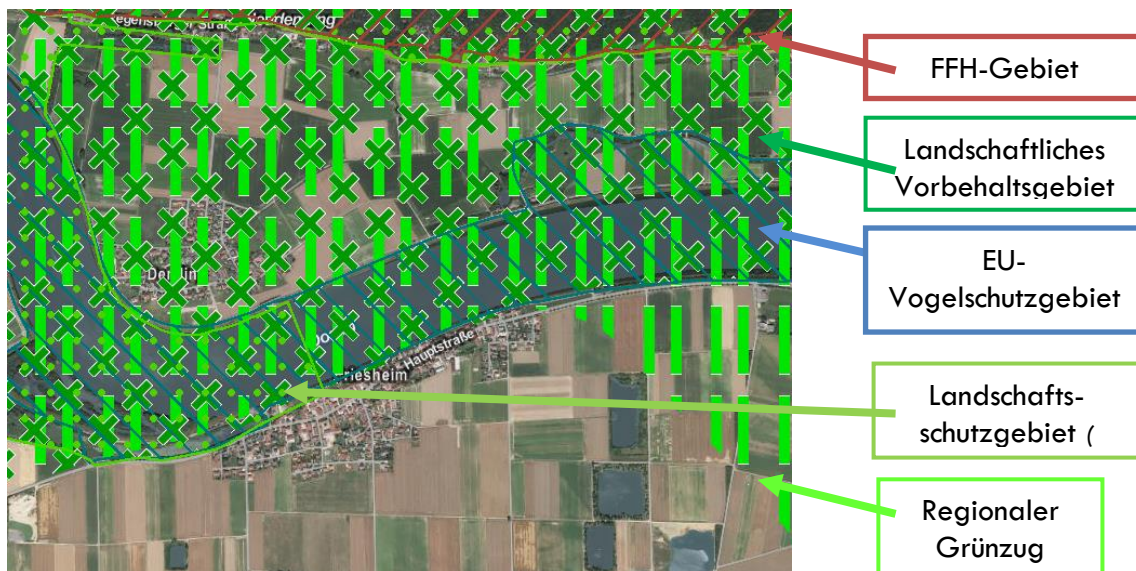
Das nächstgelegenen EU-Vogelschutz-Gebiet gehört zum Gebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“, das sich nördlich des Änderungsgebietes in einer Entfernung von ca. 140 m

befindet. Beschreibung des Gebietes: „Ausschnitt aus der Donauniederung mit gestauten Flussabschnitten, röhrichtreichen Altwässern, Feucht- und Nassgrünland, sumpfiges ökologische Ausgleichsflächen (Sukzessionsflächen)“. Der Bebauungsplan greift nicht in die beschriebenen Lebensräume ein.

Das Landschaftsschutzgebiet „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ liegt in einer Entfernung von mind. 275°m.

Das FFH-Schutzgebiet „Trockenhänge am Donaurandbruch“ liegt in einer Entfernung von 1,2°km nördlich des Plangebietes.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Es handelt sich um die Darstellung von allgemeinen Wohnbauflächen, durch welche keine erheblichen Auswirkungen oder Gefährdungen zu erwarten sind. Es werden keine Flächen innerhalb sowie angrenzend der genannten Schutzgebiete beansprucht. Die Erhaltungsziele für die FFH- und SPA-Gebiete werden auf Ebene der des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinträchtigt.



Lage des Geltungsbereiches im Kontext Europäischer Schutzgebiete und regionalplanerischen Vorgaben (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 15.12.2015), o.M.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Es werden ca. 24 Bauparzellen mit Grünflächen und Pflanzbindungen entstehen, von denen keine erheblichen Auswirkungen oder Gefährdungen zu erwarten sind. Es werden keine Flächen innerhalb sowie angrenzend der genannten Schutzgebiete beansprucht. Die Erhaltungsziele für die FFH- und SPA-Gebiete werden nach derzeitigem Stand nicht nachteilig beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich befindet sich laut Regionalplan Regensburg (11) in einer Randlage eines **landschaftlichen Vorbehaltsgebietes**.

Nach Begründung des Regionalplan 11 (Teil B) sind Landschaftliche Vorbehaltsgebiete für Teilgebiete der Region typische Landschaften und können ansprechende Ortslagen mit einschließen.

Durch die Randlage des Plangebietes wird das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinflusst. Angrenzende schützenswerten Strukturen bleiben von der vorliegenden Bauleitplanung unberührt. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gem. landschaftlichen Vorbehaltsgebietes werden durch die Festsetzungen von Anpflanzen ausreichend berücksichtigt.¹ Zudem findet zur Zeit. eine landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich statt, so dass keine erhöhte Erholungsfunktion für den Planbereich besteht.

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen.

Innerhalb der Bauparzellen gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Intensiv genutzte Ackerfläche	gering
Boden	anthropogen überprägter Boden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Dauer- und Wechselbewuchs, geringe - mittlere Ertragsfähigkeit	mittel
Wasser	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planbereiches, vermutlich geringer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung unbekannt, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen vorhanden	mittel
Klima/Luft	landwirtschaftliche Flächen als Kaltluftproduktion, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima, Vorbelastung durch angrenzende Bebauung	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage, keine exponierte Lage oder Kuppenlage, gut eingegliedert in Siedlungsstruktur durch Straßen und Gehölze, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Bebauung, Freileitungen	gering
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003).

¹ Regionalplan Regensburg, Teil B, S. 26, Kapitel 2

Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.1.1 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht (Kap. 3) gesondert beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der Teilfläche Fl.-Nr. 60 angesetzt. Für den Bereich der geplanten Stichstraße durch eine bestehende Hofstelle im Dorfgebiet wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich Eingriffe auch bereits vor der vorliegenden Bauleitplanung zulässig waren, dieser Bereich ist somit nicht berücksichtigt:

Die Eingriffsfläche umfasst folglich ca. 20.187 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	20.187m ²
Gesamt	20.187 m²

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Kap. 3.5 beschrieben.

2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
20.187 m ²	0,40*	8.075 m ²

*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch GRZ bei 0,4 mit Vermeidungsmaßnahmen

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003) wird die Fläche aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades GRZ > 0,35 mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen dem Typ A I, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad im mittleren Bereich (Faktorspanne 0,3 bis 0,6) zugeordnet.

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs damit **8.075 m²**.

2.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind vom Verursacher des Eingriffes geeignete Flächen bereitzustellen. Innerhalb des Planungsgebietes sind neben den genannten eingriffsmindernden Maßnahmen keine ökologisch sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen durchführbar.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB die notwendigen Teilflächen durch städtebaulichen Vertrag i.S. des § 11 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 8.075 m² liegt außerhalb des Gemeindegebietes Barbing und wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Bepflanzung der gesamten Ausgleichsfläche ist in Anlage EA1 der Begründung beigelegt.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die zugeordneten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen nach städtebaulichem Vertrag dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung.

Die Ausgleichfläche ist dinglich zu sichern.

Die Ausgleichsfläche ist eine ehemalige, nun aufgefüllte Kiesgrube und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Vorgesehen ist nun eine extensive Rinderhaltung.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Barbing Süd“ wurde insgesamt eine Fläche von 6 ha auf dem Flurstück beplant. Im Zuge des Bebauungsplanes „Barbing Süd“ findet im westlichen Teil eine Belegung von ca. 17.009 m² statt. Der notwendige Ausgleich von 8.075 m² für den Bebauungsplan „Friesheim Mitte“ soll daran anschließen.

Die Fl.Nr. 1840 der Gem. Geisling ist ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück, das der Eigentümer für eine extensive Rinderhaltung verändern möchte. Die Fläche wird durch Maßnahmen, wie Ansaat einer artenreichen Landschaftsrassenmischung, Anlage von Heckenstrukturen, Pflanzung von Obstbäumen und Anlage von Mulden durch Abschieben von Oberboden aufgewertet.



Unmaßstäbliche Teildarstellung der Planzeichnung der geplanten Ausgleichsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes „Barbing Süd“ durch das Büro EBB, Stand vom 31.01.2017, gesamte Darstellung siehe Anlage EA1

2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und gehölzgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen bzw. intensivgenutzten Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte bisher nicht festgestellt werden bzw. ist aber aufgrund der Größe der betroffenen Ackerfläche, der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Geltungsbereiches auch nicht anzunehmen. Es wird angenommen, dass keine Brutplätze der feldgebundenen Arten, aufgrund der geringen Größe und des nicht vorhandenen freien erforderlichen Sichtfeldes, verloren gehen bzw. vorhanden sind.

Eine Betroffenheit von gehölzgebundenen Arten kann ausgeschlossen werden, da bestehende benachbarte Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-) Habitate (landwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukture) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes (z.B. durch Heranrücken von Gebäuden an die Heckenstruktur) nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feld- und gehölzgebundenen Arten wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich bereits an eine versiegelte Straßen, Wohnbebauung sowie an einem Tennisplatz angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Bauleitplanung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung derzeit nicht entgegen. Damit sind artenschutzrechtliche Hindernisse auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das planerische Ziel verfolgt, den derzeit konkreten Bedarf an Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter Stelle im Ortsteil Friesheim zu decken. Hierzu erfolgt parallel eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Die Größe Änderungsfläche beträgt ca. 2,1 ha.

3.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzung der allgemeinen Wohnbaufläche berücksichtigt folglich das Ziel weitere Bauflächen innerhalb bestehender Nutzungen im Ort Friesheim zu etablieren. Das Vorgehen entspricht u.a. dem Grundsatz des aktuellen LEP-Bayern, wonach eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, die Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland möglichst Rechnung zu tragen ist. Nach Angaben des Demographie-Spiegels für die Gemeinde Barbing ist nach Modellrechnung bis zum Jahre 2034 mit einem zunehmenden Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben Auswirkungen im Untersuchungsbereich aus.

Bei der sog. Nullvariante (kein Bauleitplanverfahren) würde die baurechtliche- sowie bebaute Situation unverändert bleiben. Eine Abwanderung von Wohnbevölkerung wäre zu befürchten. Aufgrund des dargelegten Bedarfs würden jedoch Auswirkungen an anderer Stelle entstehen.

Die Standort-Alternativenprüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene im Parallelverfahren. Die Fläche ist in der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

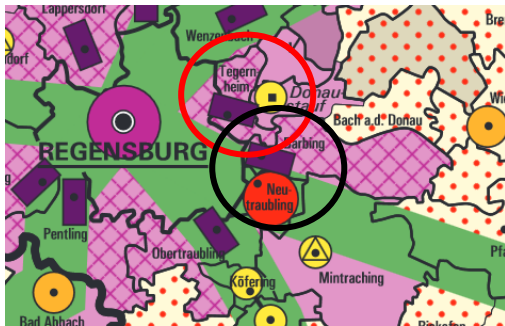
Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten im Planungsgebiet geprüft. Weitere bessere, flächensparende, geeignete Alternativen im Planungsgebiet können derzeit aus gemeindlicher Sicht nicht erkannt werden.

3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Die Gemeinde Barbing liegt im Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg. Im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2011) ist die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt eingestuft.

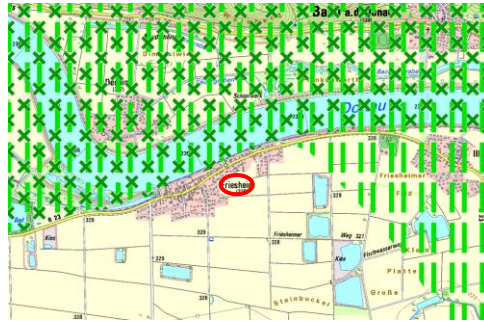
Sie befindet sich in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Regensburg und Neutraubling.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Neutraubling, das nächste Oberzentrum ist Regensburg.



Regionalplan Region Regensburg 2011,

Zielkarte 1: Raumstruktur



Darstellung landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionaler Grünzug

Zielkarte 3 Landschaft und Erholung

Die Fläche selbst liegt am Rande landschaftlicher Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuze) und eines regionalen Grünzuges (grüne Strich-Schraffur) des Regionalplanes. Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

3.2.1 Sonstige Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan wurde mit dem neu aufgestellten FNP integriert.

Darstellungen bzw. konkrete Aussagen für die Änderungsfläche werden nicht getroffen.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Im nördlichen, westlichen und südwestlichen Anschluss befindet sich Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gehöfte, östlich und südöstlich landwirtschaftliche Flur.

Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen Straßen bisher nur in geringem Umfang. Die Entfernung zur Bundesautobahn A3 befindet sich in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 1,6 km südlich des Planbereiches.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Messungen zu Lärmvorbelastungen wurde durch das Büro Hoock-Farny (in Anlage Teil E) durchgeführt.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Aktuelle Vorkommen im Planungsgebiet über geschützte Arten liegen dem Planverfasser nicht vor bzw. sind durch die Biotoptypen nicht zu erwarten. Siehe Kapitel 2.2.

Eine gesonderte Artenerhebung ist nicht vorgesehen.

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

In den Randzonen bestehen private Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Ausprägungen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

Umliegende FFH- und SPA-Gebiete sind nicht betroffen.

3.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs (Ackerfläche).

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt.

Es wurde eine Baugrunderkundung (siehe Anlage E) vorgenommen. Nach Gutachten liegt eine ca. 0,45 m dicke Schicht Mutter- Ackerboden vor, darunter eine ca. 0,6 – 1 m dicke Schicht mit rotbraun gefärbten schwach tonigen bis tonigen, sandigen Kiesen vor. Darunter, bis zur Endteufe in 4,20 m Tiefe liegen grau gefärbte, teils schwach tonige, sandige Kiese, bzw. schwach schluffige, schwach kiesige und kiesige Sande vor.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Donauaue“. „Der Auebereich entspricht den alluvialen Überschwemmungszonen mit karbonatreichen, sandig-lehmigen Böden aus Auelehmen. Die Niederterrassenfelder der Donau Niederung werden von würmeiszeitlichen Schottern aufgebaut. Feuchte Senken – ehemalige Flußrinnen – und Niederungen (durch Staunisse oder hochanstehendes Grundwasser gekennzeichnet) durchziehen die Niederterrassen.“²

Geologisch (geologische Karte von Bayern M 1.500.000) liegen „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmeiszeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“ und Schotter, würmeiszeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmeiszeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig; in Nordbayern auch Sand vor.

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernAtlasPlus liegen im Planungsbereich überwiegend stark lehmige Sande mit einer geringen-mittleren Ertragsfähigkeit vor.³

3.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.

² ABSP Regensburg, Stand März 1999, Kapitel 4.7, Donauauen O64-A, S.1

³ Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern 02/2009

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 Hochwasser- und Trinkwasserschutzgebieten.

Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen (BayernAtlasPlus- Wassersensibler Bereich).

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

3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

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-, Frischluftsammelgebiet, 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.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild ist generell durch den Donauverlauf mit Auwaldresten, der begleitenden Deichanlage und den großen zusammenhängenden Ackerflächen geprägt. Die Siedlungen sind als ländlich einzustufen. Die großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen von Barbing liegen südwestlich des Plangebietes an der Autobahn im Ortsteil Rosenhof.

Die Fläche liegt im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Des Weiteren schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Fläche ist nicht weiträumig einsehbar. Von drei Seiten ist die Planungsfläche von bestehender Bebauung umgeben. Nur von Süden her wird die Fläche neu wahrnehmbar sein. Eine Fernwirkung besteht somit nicht. Die Flächen sind eben.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befindet sich ein das Baudenkmal mit der Bezeichnung *D-3-6939-0163 Siedlung und Bestattungsort mit Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung* auf der Fläche.

Nördlich des Planungsgebietes liegt das Baudenkmal *D-3-75-117-8 Kath. Ferialkirche St. Maria, Saalbau mit eingezogenem Chor und Flankenturm mit Zwiebelhaube, spätgotisch, im 18. Jh. verändert; mit Ausstattung*.

3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach dem Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Mensch	<p>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, aber da es sich um ein zukünftiges allgemeines Wohngebiet in Anschluss zur bestehenden wohnbaulichen Nutzung handelt, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen gegenüber schutzwürdiger Bebauung (Wohnen, Seniorenheim, etc.) vorzunehmen.</p> <p><u>Erholung:</u></p> <p>Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung (Donauauen) wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit der Hauptwege erhalten bleibt bzw. nicht gestört werden. Die relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten, da der Planungsraum keine wesentliche Erholungsnutzung aufweist bzw. die private Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p><u>Lärm/ Sportanlagenlärm:</u></p> <p>Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen.</p> <p>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. Durch das Büro Hook-Farny wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass unter Berücksichtigung von Bedingungen, die z.T. durch Abschluss eines städtebaulichen Ver-</p>

	<p>trag festgelegt werden, die Lärmwerte eingehalten werden können.</p>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>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 geprägt ist und nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist. Zudem bestehen ausreichend Ersatzhabitats (Acker) im nahen Umkreis. Durch die Wahl des Standortes können Eingriffe in große zusammenhängende Ackerflächen vermieden werden.</p> <p>Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund zahlreicher Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.</p> <p>Der Eingriff kann des Weiteren durch naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.</p> <p>Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange im Kap. 2.2 untersucht.</p>
Boden	<p>Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile 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.</p> <p>Auch die Umlagerung von Boden sowie der Bodenauftrag und -abtrag und die damit verbundene Verdichtung stellen eine erhebliche Belastung für das Schutzgut dar.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.</p>
Wasser	<p>Die Planungsfläche liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen.</p> <p>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.</p> <p>Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind durch einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.</p> <p>Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering. Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen beim Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.</p> <p>Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch die getroffenen Festsetzungen zu Befestigungen von privaten Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen, Mindestbegrünung sowie der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan minimiert werden.</p> <p>Aufgrund der Mächtigkeit der lehmigen Bodendeckung ist von einer mittleren Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.</p> <p>Bei der zukünftigen Nutzung ist von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.</p>
Klima/Luft	<p>Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen örtlichen Straßen sowie den umliegenden Bebauungen und landwirtschaftlichen Betrieben. Emissionen durch Landwirtschaftsbetriebe und Fahrverkehr auf den örtlichen Straßen sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen.</p> <p>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</p>

	<p>durchlüftete Ortsrandlage als nicht erheblich zu erwarten.</p> <p>Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete (flächige Gehölzstrukturen, Waldinseln etc.) sowie Sammelgebiete (Donauaue) bleiben von der Planung unberührt.</p>
Landschafts- und Ortsbild	<p>Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Kirchen, Gehölzflächen, etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.</p> <p>Die Wahrnehmung der bisherigen freien Ortsrandlage wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden Gebäude verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand am südlichen Ortsrand von Friesheim entstehen. Eine deutliche Veränderung der bestehenden Ortsrandsituation insbesondere hinsichtlich der Wohnbebauung ist zu erwarten.</p> <p>Eine Fernwirkung besteht nicht, sodass nur in unmittelbarem Umfeld konkrete Sichtbeziehungen zur Planfläche entstehen werden.</p> <p>Ästhetische Verluste können durch Festsetzungen, z.B. zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten, vermieden werden.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich Vorkommen von Kulturgütern zu erwarten.</p> <p>Aufgrund des Bodendenkmals sind Auswirkungen bei Baumaßnahmen nicht auszuschließen.</p> <p>Erfolgt eine fachgerechte Berücksichtigung vermuteter Bodendenkmale, ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen. Die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.</p> <p>Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler in der Ortschaft Friesheim kann ausgeschlossen werden. Blickbeziehungen zu den Baudenkmälern (innerhalb und außerhalb von Friesheim) werden ausreichend durch Gehölzstrukturen und der Wohnbebauung immer wieder unterbrochen bzw. sind dadurch erst gar nicht möglich. Die Baudenkmäler befinden sich in mitten der Ortschaft und sind somit gut in diese „eingebettet“. Das Plangebiet wird außerdem nur in Verbindung mit der bestehenden Siedlungsfläche wahrzunehmen sein.</p>

3.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe blieben aus. Der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle im Ort mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

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

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Bauflächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/ Stellplätzen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Festsetzung zu Einfriedungen
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von ortstypischen Dachformen und Dachneigungen, die eine übermäßige Firsthöhenentwicklung vermeiden sowie
- Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

3.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Barbing nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.5.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Zu den Schutzgütern wurden keine gesonderten Gutachten beauftragt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben. Die Umweltprüfung wird im Zuge des Verfahrens bei Vorliegen neuer Erkenntnisse fortgeschrieben.

3.5.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine Angaben über Grundwasserstände (sowie Kluft- und Schichtenwasser), exakter Bodenaufbau, Altlasten oder Kampfmittelreste.

3.5.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der Bauleitplanung können sich grundlegend für alle Schutzgüter ergeben.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Ausgleichsmaßnahme
Boden	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung– Umsetzung der vorgegebenen Geländegestaltung und Verringerung der Flächenversiegelung
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung– Umsetzung der vorgegebenen Geländegestaltung und Verringerung der Flächenversiegelung sowie ausreichende Beachtung der Hinweise zu Schichten/Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/Schmutzwasser
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und bestehenden Gehölzstrukturen
Landschafts- und Ortsbild	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und bestehenden Gehölzstrukturen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig

3.6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Barbing ist im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2011) als Siedlungsschwerpunkt eingestuft.

In der Ortschaft Friesheim im östlichen Gemeindegebiet von Barbing, hat die Gemeinde eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Realisierung eines allgemeinen Wohnbaufläche am Ortsrand dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauland.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Friesheim. Die Fläche wird durch einen neu geplanten Stich zur Hauptstraße in Friesheim erschlossen. Ein Anschluss an den Fasanenweg im Süden ist ebenfalls vorgesehen.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen unter Berücksichtigung zu erwarten sind.

Es wird bei Realisierung eine (Teil)Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen erfolgen.

Eine geringfügige Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen sind aber durch das kleine Baugebiet nicht zu erwarten. Die Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation in Bezug auf die nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte auf das Plangebiet eingehalten werden, bei Berücksichtigung der Bedingungen des Schallgutachtens.

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Auswirkungen auf angrenzende Gewässer sind durch die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Beachtung des geringen Grundwasserstandes, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen beim Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Bebauung ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Ausreichende Gehölzstrukturen um das Plangebiet schirmen den Planbereich zusätzlich ab, sodass keine Fernwirkung entsteht.

4. Anlagen

- Anlage Geotechnischer Bericht - Baugrunderkundung, Baugrundgutachten, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, Stand: 14.07.2017
- Anlage Schalltechnische Gutachten, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche, Büro Hooock-Farny Ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik, Stand: 26.09.2017
- Ausgleichsfläche