

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 14. August 2007, GVBl. S. 588 (zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, GVBl. S. 375)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2017, BGBl. I S. 1057)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Begründung
2. Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe sind im Bebauungsplan-Gebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,35 Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse zwei als Höchstgrenze

1.2.3 Wandhöhe max. 6,50 m, traufseitig Die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.2.4 Firsthöhe max. 10,50 m Die Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist der Verkehrsränderand in der Verlängerung der tieferliegenden Wohngebäude-Aussenkante.

2. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 91 BayBO

3.1 Gebäude

Höhenlage Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Der vorhandene und der geplante Geländevertikal ist im Eingabeplan einzuzeichnen.

Dachform Sattel-, Waln- und Pultdächer

Hauptgebäude Sattel-, Waln- und Pultdächer

Nebengebäude Sattel-, Waln- und Pultdächer

Dachneigung Sattel- und Walmdächer 20-35° Pultdächer 7-15°

3.2 Garagen und Nebenanlagen

Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,50 m tief und darf max. 6,50 m breit sein. Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, wenn sie dem Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO entsprechen. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Bauart, Querschnittsbildung, Höhe, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. Werden Garagen nicht auf der Grenze errichtet ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

3.3 Stellplätze

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Stellplätze vor Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet. Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit:

- a) Granitpflaster (Klein/Großstein) mit Raseinfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

3.4 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen über dem natürlichen Gelände sind bis max. 1,00 m zulässig.

3.5 Einfriedung

Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk oder Gabionen sind straßenseitig unzulässig. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke max. Zaunhöhe 80 cm.

3.6 Standsicherheit

Dem Grundeigentümer wird angetragen vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung, bezüglich der Tragfähigkeit des anstehenden Bodens und evtl. auftretenden Schichtenwassers, durchführen zu lassen.

3.7 Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser wird ein Regenwasserkanal mit Stauraumkanal und Anschlußmöglichkeiten für die Grundstücksentwässerung, in der Erschließungsstraße erstellt. Um das anfallende Niederschlagswasser in den Stauraumkanal zu minimieren ist vom Grundstücksbauer ein Regenwasser-System mit entsprechendem Volumen, gedrosseltem Einlauf in den Regenwasser- bzw. Stauraumkanal und Überlauf herzustellen. Das erforderliche Volumen der Systeme ist abhängig von der auf dem Grundstück befestigten Fläche und ist aus der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

befestigte Fläche: erforderliches Rückhaltevolumen:

200 m²	2 m³
300 m²	4 m³
400 m²	7 m³
500 m²	10 m³
600 m²	13 m³
700 m²	16 m³
800 m²	19 m³

Die Regenwasserzysteme mit Angabe des erforderlichen Volumens, sowie Ab- und Überlauf mit Angabe der Rohrquerschnitte, ist fachgerecht zu ermitteln und im Eingabeplan anzugeben. Der fachgerechte Einbau der Systeme ist der Gemeindeverwaltung zu melden und wird vom gemeindlichen Bauhof abgenommen.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist laut Bodengutachten der Fa. Eigenschenk vom 14.06.2018 nicht möglich.

Zum Schutz der Baugrundstücke vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden höher liegenden Flächen wird entlang des landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Erdwall hergestellt. Eigentümern dieses Erdwalles wird der künftige Grundstückserwerb, der für die Instandhaltung und Pflege verantwortlich ist.



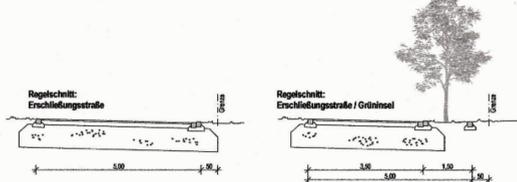
Oberflächenwasser aus privaten Garagenzufahrten, Hauszugängen usw. dürfen nicht in öffentliche Flächen (Straßen, Grüninseln usw.) geleitet werden.

3.8 Schmutzwasser

Es wird ein Schmutzwasserkanal, mit Anschlußmöglichkeiten für die Baugrundstücke, hergestellt der an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Bayerbach (Entwässerungssatzung - EWS) siehe Anlage 1 Bei der Vorlage des Bauantrages ist ein entsprechender Entwässerungsplan gemäß § 10 der gemeindlichen Entwässerungssatzung EWS in 2- facher Ausfertigung vorzulegen.

3.9 Erschließung



3.10 Ökologische Maßnahmen

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerke auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwasser- Sammelbehälter, erreicht.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichnerordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

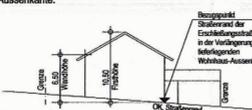
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Nutzungsschablone		Baugebiet Typ	
max. zulässige Grundflächenzahl	zulässige Hauszahl	max. zulässige Grundflächenzahl	zulässige Hauszahl
max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe
max. zulässige Vollgeschosse		max. zulässige Vollgeschosse	

- 2.5 GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse II (zwei als Höchstgrenze)
- 2.8.1 Wandhöhe max. 6,50 m
- 2.8.2 Firsthöhe max. 10,50 m

Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Wand. Unterer Bezugspunkt ist der Verkehrsränderand in der Verlängerung der tieferliegenden Wohnhaus-Aussenkante.



- 2.8.4 Dachform Sattel-, Waln- und Pultdächer
- 2.8.5 Hauptgebäude Sattel-, Waln- und Pultdächer
- 2.8.5 Nebengebäude Sattel-, Waln-, und Pultdächer
- 2.8.5 Dachneigung Sattel- und Walmdächer 20-35° Pultdächer 7-15°

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise offen
- 3.1.1 zulässig nur Einzelhäuser max. zwei Wohneinheiten
- 3.5 Baugrenze

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Verkehrsfläche (Fahrbahn, Grüninsel) mit Angabe der Ausbaubreiten
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Schmutz- bzw. Regenwasserkanal, bestehend bzw. geplant

9. GRÜNLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
 - 9.2 Baum zu pflanzen, öffentliche Grünflächen standortgebunden
 - 9.3 Baum zu pflanzen, Privatgrund Standort frei wählbar
- Bepflanzung nach Pflanzlisten (siehe textliche Festlegungen Pkt. 4)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Entwässerungsgraben bestehend

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- 15.15 Erdwall
- 16. HINWEISE
- 16.1 Flurstücksgrenze bestehend
- 16.2 Flurstücksgrenze aufzulösen
- 16.3 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 16.4 Flurstück-Nummer
- 16.5 Bauplatz-Nummer
- 16.6 Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü.N.N.

- 16.7 Wohngebäude mit Hausnummer, bestehend
- 16.8 Nebengebäude, bestehend
- 16.9 Vorgeschlagene Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse
- 16.10 Vorgeschlagene Garage
- 16.11 Sichtfeld mit Angabe der Schenkellängen gem. RAS 06, V_{akt} = 30 km/h

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bayerbach hat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 27.09.2018 erfolgte in der Zeit vom 28.11.2018 bis zum 07.01.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf den 18.12.2018 festgesetzt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 27.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf den 27.05.2019 festgesetzt.
4. Der Gemeinderat Bayerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 22.07.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bayerbach, den 25.07.2019

Josef Sailer, Bürgermeister



Gemeinde Bayerbach, den 19.08.2019

Josef Sailer, Bürgermeister



5.6 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des Absatz 1 bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2,0 m überschritten haben.

5.7 Leitungen / Bepflanzung

Das "Merkblatt über Baustandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Fernmeldeanlagen, Stromversorgung etc.) gepflanzt werden (DIN 18 920). Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen unter dieser Voraussetzung nicht näher als 2,5 m zu Baumpflanzungen verlegt werden. Dies ist notwendig, um bei eventuell späteren Aufgrabungen (z.B. Störungsbeseitigung) das Wachstum der Bäume nicht zu beeinträchtigen und um das Übergreifen des Wurzelwerks auf die Versorgungsleitungen zu unterbinden. Handelt es sich bei den geplanten Baumpflanzungen um Maßnahmen, die nur der Verbesserung der Umwelt und nicht zur Gewährleistung des Gemeinbrauchs dienen, sind die Kosten für die Schutzmaßnahmen vom Veranlasser zu tragen.

5.8 Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

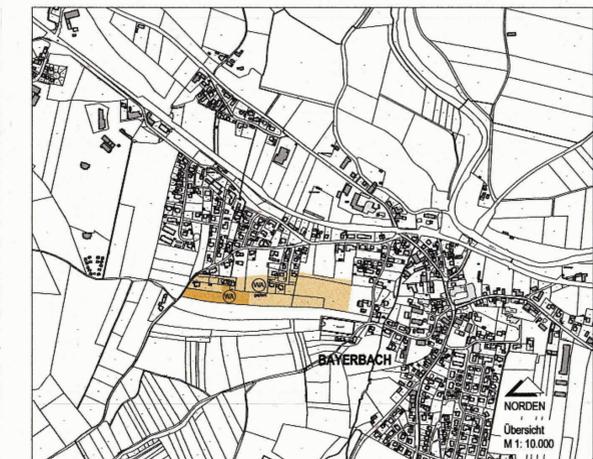
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Bäume (L-III. Ordnung)

Malus, Pyrus, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre 'Elegant'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus laevigata 'Cantieri'	Weißdorn in Arten
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumen-Esche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramiden-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Felsenbire
Berberis vulgaris	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Weißdorn in Arten
Crataegus i.A.	Pflaenhüchchen
Eunonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Echler Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Rosen in Sorten
Rosa l.S.	Sal-Weide
Salix caprea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	



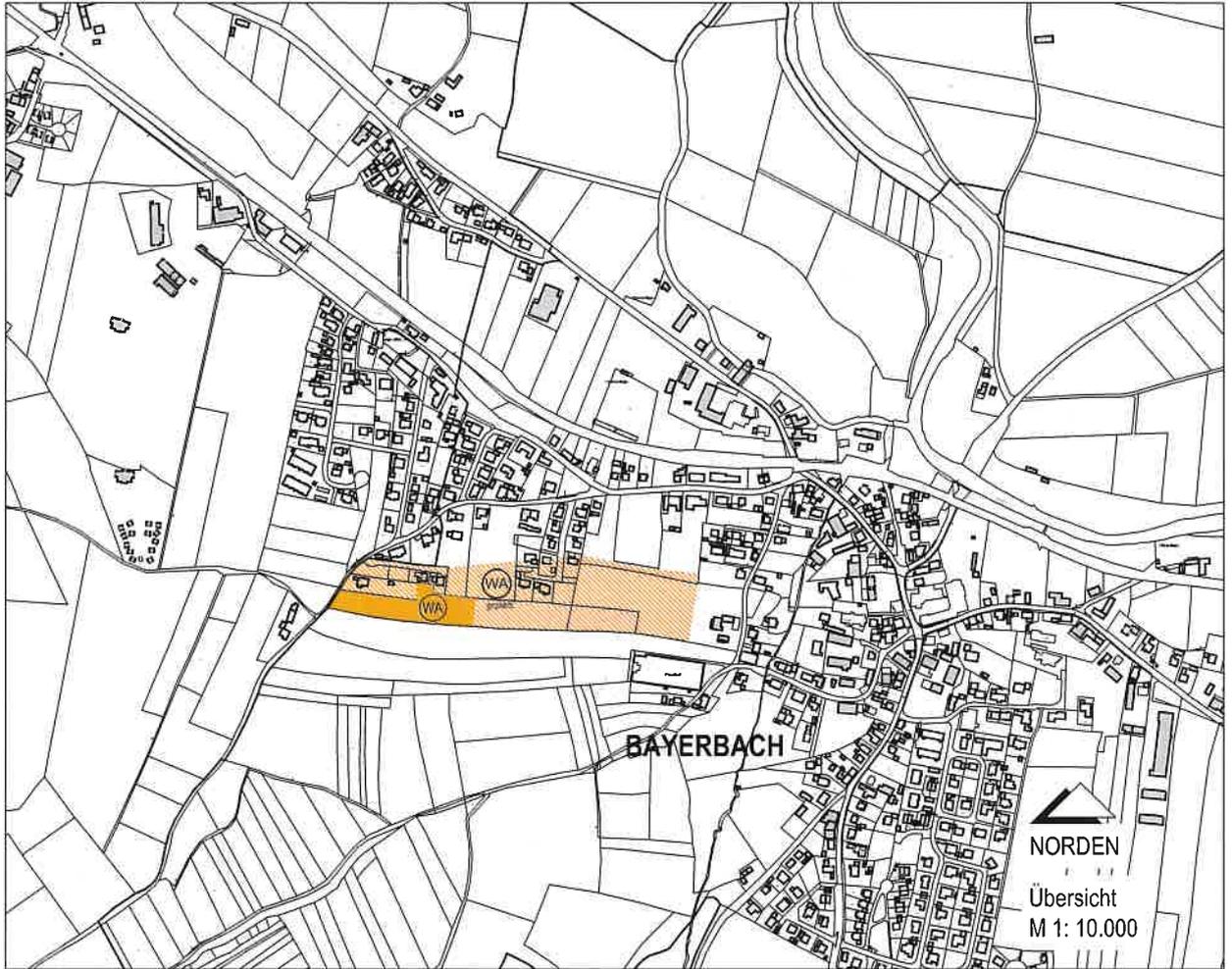
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1 000

RAUMOOS II

GEMEINDE : BAYERBACH
LANDKREIS : ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



Städtebau / Grünplanung
desch architekten+ingenieure
Vorentwurf: 27.09.2018
Entwurf: 28.01.2019
Genehmigungssatzung: 22.07.2019



BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

<p>RAUMOOS II</p>	
<p>GEMEINDE : BAYERBACH LANDKREIS : ROTTAL-INN REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN</p>	

<p>Städtebau / Grünplanung</p> <p>desch architekten+ingenieure</p> <p>Hochbau Tiefbau Stadtplanung Energieberatung 94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-96 47 25 84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25 mail@desch-architekten.de www.desch-architekten.de</p>	<p>Vorentwurf: 27.09.2018 Entwurf: 28.01.2019 Genehmigungsfassung: 22.07.2019</p>
---	---

Bebauungsplan : „ Raumoos II “
VG : Bad Birnbach
Gemeinde : Bayerbach
Landkreis : Rottal-Inn

BEGRÜNDUNG

1. Zielsetzung

Die stete Nachfrage nach Baugrundstücken veranlaßt die Gemeinde Bayerbach, den Bereich süd-östlich der Ortschaft, südlich der Straße Raumoos, im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung, als Baugrund auszuweisen und durch einen qualifizierten Bebauungsplan festzusetzen.

2. Planungsablauf :

siehe Verfahrensvermerke auf dem Bebauungsplan

3. Rechtliche Voraussetzungen

Der Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA).

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Randbereich der Ortschaft Bayerbach, und wird begrenzt :

im Norden	:	durch bestehende Wohnbebauung
im Osten	:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Süden	:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Westen	:	durch die Lohausenstraße

4.2 Gelände

Der höchste Punkt des besteh. Geländes im Baugebiet liegt im Bereich der Bauparzelle 4, auf ca. 382,00 m ü.NN. Das bestehende Gelände fällt Richtung Osten bis ca. 376,00 m ü.NN, Richtung Norden bis ca. 377,00 m ü.NN und zur Lohausenstraße im Westen bis ca. 375,00 m ü.NN ab.

4.3 Nutzung/Baubestand

Das geplante Baugebiet umfaßt derzeit landwirtschaftlich genutzte Felder ohne Pflanzbestand und somit Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

4.5 Erschließung

Verkehrstechnisch wird das geplante Bebauungsgebiet von der Lohausenstraße aus westlicher Richtung erschlossen.

5. Planungsziele

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden. Dabei sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bauwerber größtmögliche Planungsfreiheit bieten.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit und Anschluß an die Lohausenstraße.

Die Trasse der Erschließungsstraße ist so gewählt, daß eine evtl. spätere Anbindung in nördlicher Richtung an die Straße Raumoos möglich ist.

Ein Teil des Wendeplatzes wird in diesem Fall einer anderen Nutzung zugeführt.

Ein weiterer Erschließungsgast verläuft südlich der Bauparzelle 07.

Als Ausbaubreiten der Verkehrsflächen wurde gewählt :

Erschließungsstraße

Fahrbahn	5,00 m
Grüninseln mit Baum	9,00 m x 1,50 m

6. Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 1.1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35

liegt innerhalb der zulässigen Werte laut § 17 BauNVO.

Auf die Festsetzung der Geschosflächenzahl wird verzichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auch durch die festgesetzte Wandhöhe geregelt.

6.3 Baugrundstücke

Es entstehen 9 Baugrundstücke mit Grundstücksflächen zwischen ca. 500 m² und ca. 950 m².

6.4 Standsicherheit

Durch die Fa. Eigenschenk wurde eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt und laut Gutachten vom 14.06.2018 dokumentiert.

Dem Grundeigentümer wird angeraten vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung, bezüglich der Tragfähigkeit des anstehenden Bodens und evtl. auftretendem Schichtenwassers, durchzuführen

6.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften wurden, mit Rücksicht auf eine möglichst große Planungsfreiheit des Bauwerbers, auf wenige wesentliche Vorschriften beschränkt.

6.6 Grünflächen

Die Grünflächen der Baugrundstücke im Plangebiet sind so groß wie möglich anzulegen. Diese Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Pro Grundstück und je 250 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Plangebiet nicht zu beschädigen, ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten.

Bei der Auswahl der Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortgerechte heimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

Private Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sollen, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten.

6.7 Umweltverträglichkeitsprüfung, Ausgleichsmaßnahmen

Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen siehe Anlage zum Bebauungsplan

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Bayerbach sichergestellt.

Entsprechende Hydranten sollen den Löschwasserbedarf decken.

7.2 Abwasserbeseitigung

7.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Ortskanal (Trennsystem) eingeleitet.

7.2.2 Oberflächenwasser

Für die Entwässerung der Grundstücke und der Erschließungsstraße wird aufgrund von anstehenden nicht versickerfähigen Bodens ein Stauraumkanal angelegt, der daß anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einleitet.

Um das anfallende Niederschlagswasser in den Stauraumkanal zu minimieren ist vom Grundstückserwerber eine Regenwasserzisterne mit entsprechendem Volumen, gedrosseltem Einlauf in den Regenwasser- bzw. Stauraumkanal und Überlauf herzustellen.

Zum Schutz der Baugrundstücke vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen wird ein Erdwall hergestellt. Eigentümer dieses Erdwalles wird der künftige Grundstückseigentümer, der für die Instandhaltung und Pflege verantwortlich ist.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die BAYERNWERK AG sichergestellt.

Es soll eine Versorgung durch Erdkabel erfolgen.

7.4 Erdgas

Der Anschluß an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern wird angestrebt.

7.5 Telefon

Das Telefonnetz ist an das Breitbandnetz der TELEKOM anzuschliessen.

7.6 Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Anforderungen der Abfallwirtschaft werden eingehalten.

8. Übersicht der Bauflächen

8.1 Brutto- und Nettobauflächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	7.970,00	m ²	(100,00 %)
<u>Verkehrsflächen</u>				
Erschließungsstraße	ca.	863,00	m ²	(10,83 %)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	536,00	m ²	(6,72 %)
Lohausenstraße	ca.	332,00	m ²	(4,17 %)
<u>Öffentliche Grünflächen</u>				
Grünflächen	ca.	255,00	m ²	(3,20 %)
Entwässerungsgraben	ca.	133,00	m ²	(1,67 %)
<hr/>				
Nettobaufläche	ca.	5.851,00	m ²	(73,41 %)
<hr/> <hr/>				

Aufgestellt :

Vorentwurf: 27.09.2018

Entwurf: 28.01.2019

Genehmigungsfassung: 22.07.2019

Anlage zum
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Raumoos II“
Umweltbericht

Gemeinde Bayerbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Bayerbach
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Sailer
Verwaltungsgemeinschaft Bad Birnbach
Neuer Marktplatz 1
84364 Bad Birnbach

Planung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan:

Desch Architekten + Ingenieure
Hochbau, Tiefbau, Stadtplanung, Energieberatung
Bad Füssinger Straße 8
94148 Kirchham
Tel. 08533 / 96470
Mail mail@desch-architekten.de

Umweltbericht:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Mail klose-dichtl@t-online.de

Bayerbach, den **22. JULI 2019**



1. Bürgermeister Sailer

1 Planungsanlass

Aufgrund der allgemein steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnraum im Gemeindegebiet beabsichtigt die Gemeinde Bayerbach die Schaffung eines neuen Baugebietes. Auf den Grundstücken der Gemarkung Steinberg Flur Nr. 193, Flur Nr. 193/1 (Teilfläche), Flur Nr. 195 (Teilfläche) und der Gemarkung Bayerbach Flur Nr. 1016 (Teilfläche), Flur Nr. 1016/2 (Teilfläche), Flur Nr. 1016/4 (Teilfläche), Flur Nr. 1028 (Teilfläche) und Flur Nr. 1028/1 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche lt. Geltungsbereich von 7.970 m² sollen neue Bauparzellen entstehen.

2 Planungsablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Rechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA geplant) mit Ortsrandeingrünung dar.

4 Planungsziele

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind so festgelegt, dass eine angemessene Bebauung sichergestellt wird, die bei Bedarf nach Osten, bzw. Nordosten erweitert werden kann.

Vorgesehen sind 9 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen von etwa 539 m² bis ca. 950 m².

5 Datengrundlagen

Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de: Biotopkartierung Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (1993): Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, Band II, Februar 1993.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2008): Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, CD-ROM, September 2008.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns 1:500.000.

BayernAtlas: **Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat** [online]: Schutzgebiete, Bodendenkmäler, Stand Februar 2019

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach

Regionaler Planungsverband Landshut (Stand 04.02.2017): Regionalplan für die Region Landshut (13).

ifb Eigenschenk (20.06.2018): Geotechnischer Bericht; Wohngebiet Raumoos II, Baugrundvoruntersuchung Ortsbegehung am: 14.02.2019

6 Aussagen übergeordneter Planungen

6.1 Aussagen des Regionalplans

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und liegt südlich des regionalen Grünzugs 13 „Rottal“. (REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT 2017)

6.2 Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Rottal-Inn

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Bayerbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Naturräumliche Untereinheit: 060-L Wittibreut-Asenhamer Hügelland
- Etwa 500 m nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Rottal“
- Verbreitungsschwerpunkt des Rebhuhns im Landkreis Rottal-Inn: Erhalt und Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate insbesondere durch Belassen und Schaffen von Altgrasfluren, Rainen und Ranken, Hecken und Feldgehölzen; Verringerung der Anwendung von Agrochemikalien
- Erhalt, Verbesserung, Neuaufbau und Vernetzung magerer Wiesen, Ranken, Böschungen, Altgrasfluren und Säumen zur Sicherung von naturräumlichen Arealgrenzen bzw. des Arealbildungsprozesses thermophiler bzw. basiphiler Arten
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenrasen
- Erhöhung des Waldflächenanteils in waldarmen Gebieten durch Erhalt der Einzelbestände und Neubegrünung standortheimischer Gehölzbestände unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben
- Förderung von Feuchtgebietsarten an potentiellen Feuchtstandorten in verarmten Gebieten
- Mäßiges bis mittleres Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind dringend zu ergreifen, v. a. in Hanglagen mit einförmiger Flurstruktur

(LFU (HRSG.) 1993, 2008)

6.3 Aussagen der Artenschutzkartierung (ASK)

Es befinden sich keine Nachweise der Artenschutzkartierung in der näheren Umgebung (Stand: März 2017)

6.4 Denkmäler

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet verzeichnet (BayernAtlas 2019).

7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem nach §§ 31 ff BNatSchG oder §§ 23 ff BNatSchG festgesetzten Gebiet. Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

7.1 Wasserschutzgebiete

Etwa 450 m westlich beginnt das 1989 festgesetzte, etwa 15,5 ha große Trinkwasserschutzgebiet 2210754400031 „Bayerbach“.

7.2 amtlich kartierte Biotope / ABSP-Flächen

Im Planungsgebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten oder sonstige amtlich kartierten Biotope.

Aufstellung der nächsten kartierten Biotope (LFU, LFU 2008):

- Ca. 300 m nordöstlich: Lokal bedeutsames Biotop Nr. 7544-262.1 „Begleitende Vegetation am Bahndamm östlich des Bahnhofs Bayerbach“
- Ca. 500 m östlich: lokal bedeutsames Biotop 7544-0260.4 „Begleitende Gehölze am Bayerbach zwischen Siegharting und Bayerbach“
- Ca. 320 m südöstlich: lokal bedeutsames Biotop 7544-0261.1 „Gehölzsaum in Geländerinne südwestlich Bayerbach“

8 Beschreibung und Analyse der Umwelt

8.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bayerbach und schließt an eine lückige Bebauung an.

8.2 Gelände

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Nordwesten und im weiteren Verlauf nach Norden bis Nordosten geneigten Hang.

Den südlichen Abschluss bildet ein Feldrain mit einem oberhalb gelegenen Acker. Der höchste Punkt des bestehenden Geländes liegt im Bereich der geplanten Bauparzelle 4 auf etwa 382 m über NN, der tiefste Punkt an der Lohausenstraße im Nordwesten auf etwa 372 m über NN. Die nordöstliche Ecke des Planungsgebiets befindet sich derzeit auf ca. 376 m über NN.

Die Länge des Geltungsbereichs des BP von West nach Ost beträgt ca. 200 m. Die Lohausenstraße befindet sich auf einer Länge von etwa 85 m im Geltungsbereich. An den übrigen Stellen schwankt die Breite des Planungsgebiets zwischen ungefähr 30 m (Bereich der geplanten Parzellen 1 bis 4), etwa 55 m (Bereich der geplanten Parzelle 7) und ca. 40 m (Bereich der geplanten Parzelle 9).

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder ständig fließenden Gewässer. Links und rechts der Lohausenstraße verlaufen Gräben, die bei Niederschlägen Wasser führen.

Bei der Baugrundvoruntersuchung wurden teilweise tertiäre Sande als nass angesprochen. Dabei handelt es sich voraussichtlich um Schichtenwasser oder Stauwasser, welches regional bzw. lokal begrenzt auf einer gering durchlässigen Schicht vorhanden ist; dabei ist nicht auszuschließen, dass dieses nur zeitweise, z.B. nach stärkeren oder langanhaltenden Niederschlägen, vorhanden ist. (IFB EIGENSCHENK 2018)

Laut der Baugrundvoruntersuchung sind die vorliegenden Böden nicht für eine Niederschlagsversickerung am Standort geeignet.

8.3 Derzeitige Nutzung

Der größte Teil des Planungsgebietes wird zurzeit als Acker genutzt.

Flur Nr. 193: Acker, Straßengraben und Feldrain

Flur Nr. 193/1 (Teilfläche): Garten mit abgestorbenen Bäumen und frisch gepflanzten Einzelgehölzen

Flur Nr. 195 (Teilfläche): Acker (derzeit Kleegras)

Flur Nr. 1016 (Teilfläche): Graben mit anschließendem Acker

Flur Nr. 1016/2 (Teilfläche): Kiesstraße

Flur Nr. 1016/4 (Teilfläche): Graben mit anschließendem Acker

Flur Nr. 1028 (Teilfläche): Graben und Grünland mit anschließendem Acker

Flur Nr. 1028/1 (Teilfläche): Straße

8.4 Planung

8.4.1 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Westen her über die Lohausenstraße erschlossen, die entlang der Westgrenze des Planungsgebiets verläuft. Die Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet beginnt hier und verläuft zunächst entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs des BP. Östlich der geplanten Parzelle 7, wo auch eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 18 m geplant ist, schwenkt sie nach Süden und verläuft im Bereich der geplanten Parzellen 8 und 9 bis zum Ende des Planungsgebiets entlang der Südgrenze. Auf diese Weise kann die Straße später nach Osten in das geplante allgemeine Wohngebiet weitergeführt werden und nach Norden an die Straße Raumoos angebunden werden. Im Falle der Anbindung an die Straße Raumoos kann der Teil des Wendeplatzes, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen ist, einer anderen Nutzung zugeführt werden.

8.4.2 Grünordnungskonzept

8.4.2.1 Öffentliches Grün

Die asphaltierte Straße hat eine Regel-Breite von 5 m. An zwei Stellen wird sie durch zwei etwa 9 m lange Grüninseln mit einem Baum auf 3,5 m Fahrbahnbreite verengt. An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Lohausenstraße und bei der Verschwenkung nach Süden sind zwei weitere Grüninseln mit je zwei Bäumen geplant. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße weisen mit 255 m² einen Anteil von 3,2 % der Fläche des Geltungsbereichs auf. Zählt man 133 m² Entwässerungsgraben entlang der Lohausenstraße hinzu, so ergeben sich insgesamt 388 m², bzw. 4,87 %.

Die Bepflanzung muss laut den Festsetzungen landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Sträuchern erfolgen.

8.4.2.2 Privates Grün

Entlang der südlichen Grenze sind zu pflanzende Bäume auf Privatgrund festgesetzt, die als Ortsrandeingrünung dienen sollen.

Auf den Baugrundstücken ist pro 250 m² Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung der Gärten muss laut Festsetzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Sträuchern einschließlich Obstbäumen erfolgen.

8.5 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsgebiet berücksichtigt.

8.5.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand von Bayerbach und schließt an eine lückige Bebauung an. Nach Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es sind keine bestehenden Wegebeziehungen beeinträchtigt. Der Bereich hat momentan kaum Funktionen für die Erholung, da die Flächen derzeit überwiegend als Acker genutzt werden. Lediglich der vorhandene Garten im Bereich der geplanten Parzelle 7 hat für den derzeitigen Eigentümer eine Erholungsfunktion.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Während der Baumaßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen.

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Betroffen sind vor allem die Bewohner der Grundstücke Lohausenstraße 16 und Raumoos 6 und 8.

Im neuen Baugebiet stehen 9 Parzellen in einer Größe von etwa 539 m² bis ca. 950 m² mit unterschiedlichem Zuschnitt und verschiedener Exposition zur Auswahl.

8.5.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP befindet sich im Naturraum „Wittibreut-Asenhamer Hügelland“ (060-L).

Potentielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Im Planungsgebiet befinden sich keine ständig Wasser führenden Gewässer. Das Gelände liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des BP befindet sich in keinem nach §§ 31 ff BNatSchG oder §§ 23 ff BNatSchG festgesetzten Gebiet.

Im Planungsgebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop- und keine amtlich kartierten Biotop-Flächen. Flora und Fauna des zukünftigen Baugebietes entsprechen der üblichen Vegetation auf Acker, bzw. in Gärten.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und südlich des regionalen Grünzugs 13 „Rottal“. (REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT 2017)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Bayerbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Etwa 500 m nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Rottal“
- Verbreitungsschwerpunkt des Rebhuhns im Landkreis Rottal-Inn: Erhalt und Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate insbesondere durch Belassen und Schaffen von Altgrasfluren, Rainen und Ranken, Hecken und Feldgehölzen; Verringerung der Anwendung von Agrochemikalien
- Erhalt, Verbesserung, Neuaufbau und Vernetzung magerer Wiesen, Ranken, Böschungen, Altgrasfluren und Säumen zur Sicherung von naturräumlichen Arealgrenzen bzw. des Arealbildungsprozesses thermophiler bzw. basiphiler Arten
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenrasen
- Erhöhung des Waldflächenanteils in waldarmen Gebieten durch Erhalt der Einzelbestände und Neubegrünung standortheimischer Gehölzbestände unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben
- Förderung von Feuchtgebietsarten an potentiellen Feuchtstandorten in verarmten Gebieten
- Mäßiges bis mittleres Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind dringend zu ergreifen, v. a. in Hanglagen mit einförmiger Flurstruktur

Die artenschutzfachlichen Belange wurden geprüft. Es gibt keine Hinweise, dass naturschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben berührt werden.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Baugebiet hat einen geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen und die Ortsrandeingrünung besteht aus Einzelbäumen auf Privatgrund. Es gibt keinen Ausschluss von Einfriedungen mit geschlossenem Mauerwerk entlang der Grenzen, die nicht entlang der Straße verlaufen.

Der Ausgleichsbedarf für den BP „Raumoos II“ wird von der Ökokontofläche der Gemeinde Bayerbach (Grundstück Flnr. 966/3 (Teilfläche), Gemarkung Steinberg, abgebucht.

8.5.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP befindet sich im Naturraum „Wittibreut-Asenhamer Hügelland“ (060-L) an einem nach Nordwesten und im weiteren Verlauf nach Norden bis Nordosten geneigten Hang zwischen etwa 382 m über NN und ca. 373 m über NN.

Im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung eine 60 bis 70 cm mächtige Löß-Oberbodenschicht über wechselnden Untergrundverhältnissen angetroffen.

Der Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad ist mit einer GRZ von 0,35 mittel.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um den Versiegelungsgrad auf Privatgrund zu reduzieren, sind dort die Garagenzufahrten möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

8.5.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Das Gelände liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es liegt ein ausreichend großer Abstand zum Grundwasser vor. Jedoch ist zumindest nach stärkeren oder langanhaltenden Niederschlägen mit Schichtenwasser oder Stauwasser, welches auf einer gering durchlässigen Schicht vorhanden ist, zu rechnen.

Laut der Baugrundvoruntersuchung sind die vorliegenden Böden nicht für eine Niederschlagsversickerung am Standort geeignet.

Bei Starkniederschlägen ist mit wild abfließendem Wasser von den oberhalb gelegenen Ackerflächen zu rechnen.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Schmutzwasser des Baugebiets wird über einen neuen Schmutzwasserkanal an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage (Trennsystem) der Gemeinde Bayerbach angeschlossen.

Für die Entwässerung der Parzellen und der Erschließungsstraße wird aufgrund des anstehenden nicht versickerungsfähigen Bodens ein Stauraumkanal angelegt, der das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einleitet.

Um das anfallende Niederschlagswasser im Stauraumkanal zu reduzieren ist auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit entsprechendem Volumen sowie mit einem gedrosselten Einlauf in den Regenwasser-, bzw. Stauraumkanal und einem Überlauf herzustellen.

Um den Versiegelungsgrad auf Privatgrund zu reduzieren, sind dort die Garagenzufahrten möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Zum Schutz der Parzellen vor Oberflächenwasser aus den oberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird entlang der Parzellen 1 bis 6 ein Erdwall auf privatem Grund erstellt.

8.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in keiner Frischluftschneise.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird der Luftaustausch nicht beeinträchtigt.

8.5.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand von Bayerbach und schließt an eine lückige Bebauung an. Im Westen, Süden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände steigt nach Süden im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen noch bis auf etwa 382 m über NN an.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das neue Baugebiet ist von Norden durch die bestehende Bebauung in die Landschaft eingebunden. Im Osten befindet sich in etwa 60 m, beziehungsweise 320 m Entfernung bestehende Bebauung. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in diesem Bereich sind im Flächennutzungsplan als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA geplant) ausgewiesen.

8.5.7 Schutzgut Kulturgüter

Beschreibung und Bewertung

Kulturgüter wie z. B. Bodenfunde sind im Planungsgebiet nicht bekannt, jedoch grundsätzlich möglich.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ein Verlust von Kulturgütern ist unwahrscheinlich.

9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung

Beim Durchgehen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ergibt sich, dass nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Es ergibt sich also ein Ausgleichsbedarf.

Der Geltungsbereich des BP „Raumoos II“ umfasst etwa 7.970 m².

Nicht zu bilanzieren

Öffentliche Grünflächen	ca. 255 m ²
Vorhandene Gräben	ca. 133 m ²
Lohausenstraße	ca. 332 m ²
Summe	ca. 720 m ²

Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“

Garten im Bereich der zukünftigen Parzelle 7	ca. 600 m ²
Acker	ca. 6.650 m ²
Summe	ca. 7.250 m ²

9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit 0,35 festgesetzt. Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B „Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Ackerflächen sowie strukturarme Zier- und Nutzgärten sind dem oberen Wert der Kategorie I zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie I (oberer Bereich) sowie zu Typ B (unterer Bereich) ergibt eine Einstufung in Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Das Baugebiet hat einen geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen und die Ortsrandeingrünung besteht lediglich aus Einzelbäumen auf Privatgrund. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,35.

ca. 7.250 m² x Faktor 0,35 entspricht ca. 2.538 m²

Es wird also eine geeignete Ausgleichsfläche mit – je nach den anrechenbaren Faktoren der Ausgleichsfläche – von etwa 2.538 m² notwendig.

9.3 Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf für den BP „Raumoos II“ wird von der Ökokontofläche der Gemeinde Bayerbach (Grundstück FlNr. 966/3 (Teilfläche), Gemarkung Steinberg, abgebucht. Eine Anlage mit der Darstellung der Ökokontofläche und der Abbuchung liegt dem BP „Raumoos II“ bei.

Anlage Fotos



Blick nach Südwesten: Lohausenstraße



Blick von der Lohausenstraße nach Osten auf das Planungsgebiet



Blick nach Westen: Links der benachbarte Acker mit dem Feldrain, rechts das Planungsgebiet



Blick nach Osten: links das Gartengrundstück, in der Mitte der Acker im Planungsgebiet



Blick über den benachbarten Acker in Richtung Süden



Blick von der Südgrenze des Planungsgebiets nach Nordwesten auf das benachbarte Wohnhaus und das Gartengrundstück



Blick von der Südgrenze des Planungsgebiets nach Norden auf die benachbarten Grundstücke mit den abgestorbenen Bäumen in dem Bereich der zukünftigen Parzelle 7



Blick nach Westen: links das Planungsgebiet, rechts die Grundstücke Raumoos Hausnr. 6 und 8; im Mittelgrund die abgestorbenen Bäume in dem Bereich der zukünftigen Parzelle 7



Blick vom östlichen Ende des Planungsgebiets in Richtung Norden auf die im FP als WA, bzw. WA geplant ausgewiesenen Bereiche



Blick vom östlichen Ende des Planungsgebiets in Richtung Osten auf die im FP als WA geplant ausgewiesenen Bereiche



Frisch gepflanzte Gehölze im Bereich der zukünftigen Parzelle 7