DECKBLATT 2

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „SCHINABECK-GRÜNDE“

GEMEINDE SPIEGELAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

PLANFASSUNG VOM 04.12.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Planliche Übersicht ... 4
1.1. Ortslage – Änderungsbereich ... 4
1.2. Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan M 1:1000 ... 5
1.3. Lage des Änderungsbereichs im Luftbild M 1 : 1.000 ... 6
1.4. Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte M 1 : 1.000 ... 7
2. Begründung ... 8
2.1. Ziel und Zweck der Planung ... 8
2.2. Erläuterung des Planungskonzepts ... 8
2.3. Grundstücke im Geltungsbereich ... 9
2.4. Planungsrechtliche Situation ... 9
2.5. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ... 9
2.6. Verkehrserschließung ... 9
3. Umweltbericht ... 10
3.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele ... 10
3.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen ... 10
3.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 11
3.3.1. Schutzgut Boden ... 11
3.3.2. Schutzgut Wasser ... 11
3.3.3. Schutzgut Klima und Luft ... 11
3.3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume ... 12
3.3.5. Schutzgut Landschaft ... 13
3.3.6. Schutzgut Mensch ... 13
3.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 13
3.3.8. Wechselwirkungen ... 13
3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 14
3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ... 14
3.5.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens) ... 14
3.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich ... 14
3.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 18

3.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 19
4. Festsetzungen 20
4.1. Planzeichnung – Maßstab 1 : 1000 20
4.2. Planzeichen als Festsetzungen 21
4.3. Planzeichen als Hinweise 21
4.4. Textliche Festsetzungen 22
4.5. Grünordnerische Festsetzungen 22
4.6. Hinweise 23
4.6.1. Baumfall 23
4.6.2. Brandschutz 23
4.6.3. Kabelanschlüsse 23
4.6.4. Abfallentsorgung 23
5. Verfahrensvermerke 24
6. Anhang 25

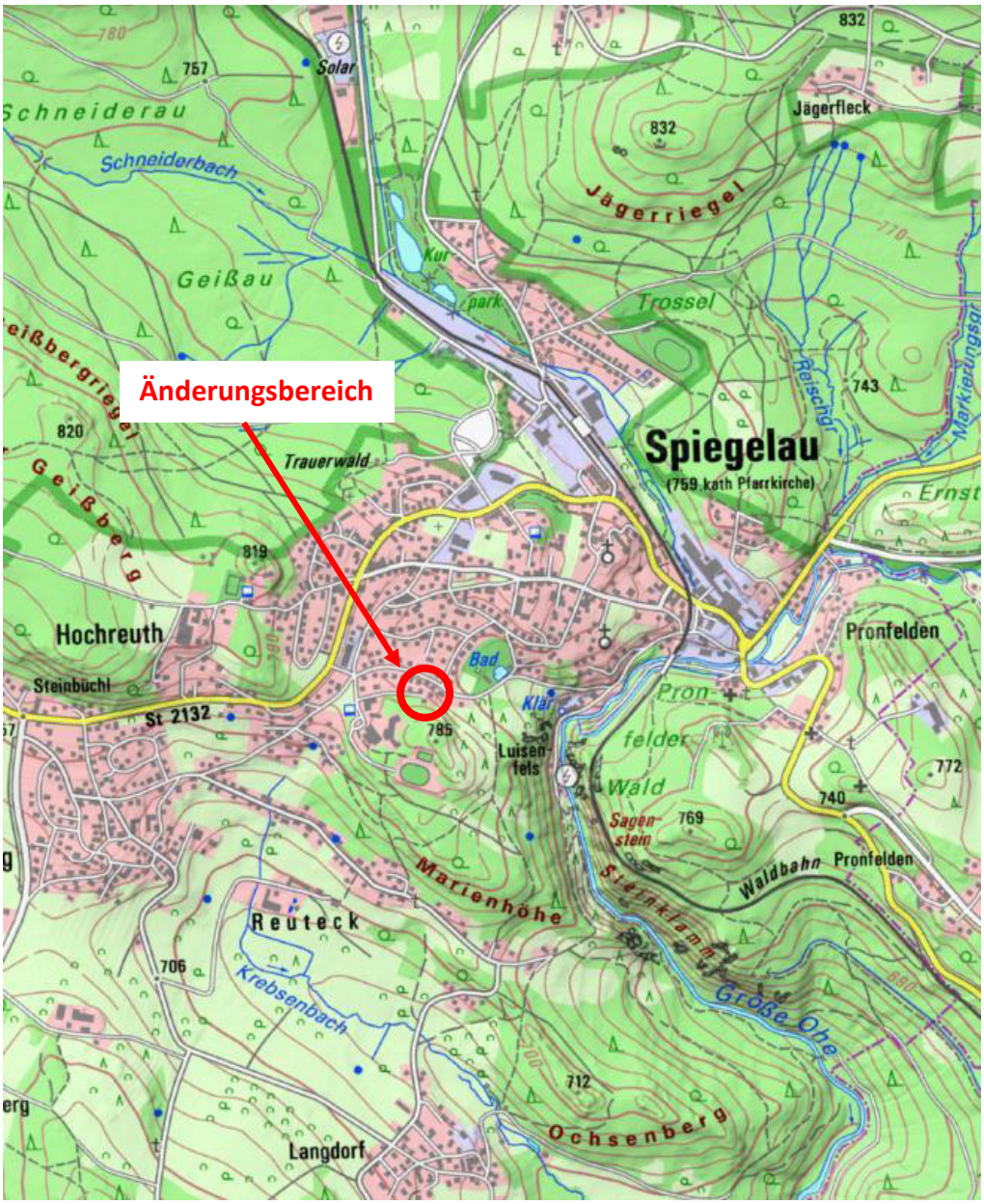
BEARBEITUNG:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0
info@architekturschmiede.com

Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ., Architekt und Stadtplaner
Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin

1. Planliche Übersicht

1.1. Ortslage – Änderungsbereich



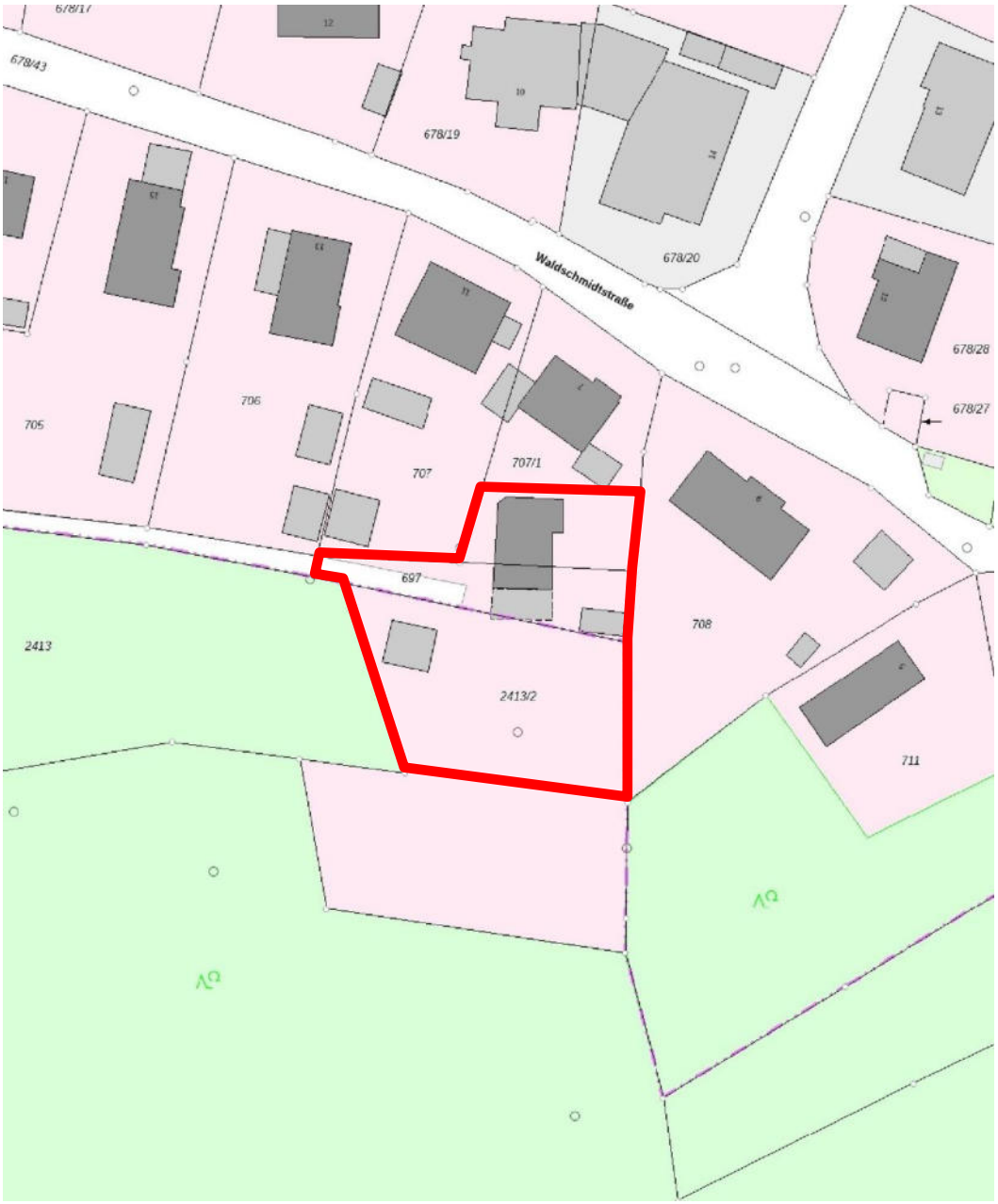
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

1.2. Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan M 1:1000

1.3. Lage des Änderungsbereichs im Luftbild M 1 : 1.000

©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

1.4. Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte M 1 : 1.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

2. Begründung

2.1. Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungspolitik und dem allgemeinen Verdichtungsgebot will die Gemeinde Spiegelau die Nutzung eines Hinterliegergrundstücks für ein Einfamilienhaus mit Wohngarten, Zufahrt und Aufstellfläche für Carport mit Fahrradschuppen ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Im nördlichen Geltungsbereich (Flurnummern 697 und 707/1) sollen bereits erfolgte und genehmigte Änderungen in die Darstellung des Bebauungsplans (Wohnhausanbau und Zufahrt) aufgenommen werden.

Die Baulichen Textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich werden entsprechend aus der Genehmigung für das Hinterliegerwohnhaus übernommen.

Im südlichen Bereich soll auf einer gerodeten Waldfläche die Errichtung eines Carports mit Abstellschuppen sowie die Nutzung als Wohngarten in Form einer privaten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünfläche ermöglicht werden.

Städtebaulich soll hier im von Hinterliegerhäusern und Nebengebäuden geprägten Ortsrandbereich eine verdichtete Siedlungsform erreicht und gleichzeitig durch Ausweisung der Grünfläche einer weiteren Ausweitung des Siedlungsrandes in den Außenbereich Einhalt geboten werden.

2.2. Erläuterung des Planungskonzepts

Im Änderungsbereich auf dem Grundstück Waldschmidtstraße 7 stehen das Elternhaus sowie als Hinterlieger ein weiteres Wohnhaus der Familie. Die Zufahrt erfolgt über den geschotterten Privatweg auf Flurnummer 697. Der Änderungsbereich ist auf drei Seiten umgeben von benachbarter Wohnbebauung und Nebengebäuden.

Südlich grenzt der Änderungsbereich an ein größeres Waldgebiet um die Bergkuppe der Marienhöhe. Darin eingestreut sind diverse Gebäude und Freiflächenanlagen des gemeindlichen Schulzentrums. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege führen durch das Waldgebiet, das im Osten steil abfällt zur Steinklamm mit dem Flusslauf der Großen Ohe.

Das Gelände steigt unmittelbar vom Wohnhaus steil an. Zur Erweiterung der Gartenfläche sowie zur Errichtung eines Carports wurden die bestehenden Gehölzstrukturen gerodet und der Hang terrassenförmig ausgebildet. Zusätzlich zu natürlich auftretenden Felsen wurden Stützmauern aus Betonsteinen angelegt, der Böschungsbereich mit Gehölzen bepflanzt. Die ebenen Flächen wurden als Spielrasen angelegt, die Geländekante mit einem Holzzaun gesichert.

Im Bebauungsplan soll mit einer entsprechenden Baugrenze der Carport mit Abstellraum auf den beantragten Standort begrenzt werden. Die Brutto-Grundfläche des Carports mit Geräteschuppen wird auf 70 m² begrenzt.

Der restliche Änderungsbereich südlich des Wohnhauses wird als Grünfläche festgesetzt, die auch künftig von Bebauung freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und mindestens 3 Obstbäumen zu bepflanzen ist.

Die im Zuge der forstwirtschaftlichen Arbeiten als Lagerplatz befestigte Schotterfläche wird zurückgebaut und ist gemäß der planlichen Festsetzung als Grünfläche anzulegen.

2.3. Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummern 697, 707/1 der Gemarkung Klingenbrunn sowie 2413/2 der Gemarkung Oberkreuzberg und hat eine Fläche von ca. 1375 m².

2.4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

In der Darstellung des Flächennutzungsplans grenzt der Geltungsbereich im Norden an Allgemeines Wohngebiet, im Süden an Flächen für den Gemeinbedarf, die für Schule und Feuerwehr genutzt werden. Der Geltungsbereich selbst ist im Norden als Grünfläche, im Süden als Waldfläche dargestellt (s. Darstellung in 1.2).

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Spiegelau liegt nicht vor.

Bebauungspläne und Baugenehmigungen

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Bebauungsplans Schinabeck-Gründe der Gemeinde Spiegelau. Der Bebauungsplan "Spiegelau – Schinabeck-Gründe" wurde von der Regierung Niederbayern mit Bescheid vom 13. Juli 1967 genehmigt.

Die Errichtung des Hinterliegerhauses wurde durch eine Änderung des Bebauungsplans ermöglicht (Deckblatt Nr. 1 für den Teilbereich Waldschmidtstraße Fl. Nr. 707/1 und tlf. 69, Gemarkung Klingenbrunn, in Kraft getreten am 20.03.1992). Eine Erweiterung wurde 2021 genehmigt (durch *Baugenehmigung vom 05.07.2021 zur Nutzungsänderung einer Garage, Anbau von Wohnräumen und einer Überdachung - Bausachennummer 1-BGW-120-2021).*

Waldrodung nach BayWaldG

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (hier: Bebauungsplan) bedarf nach dem Bayerischen Waldgesetz (Art. 9 Abs. 2) der Erlaubnis. Satzungen können allerdings die Rodungserlaubnis ersetzten, sofern sie im Benehmen mit der mit der Unteren Forstbehörde erteilt werden.

2.5. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

2.6. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Hinterliegerwohnhaus erfolgt über den geschotterten Privatweg auf Flurnummer 697.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser wurde im Rahmen der erfolgten Baugenehmigung für das Wohnhaus überprüft und sichergestellt.

3. Umweltbericht

3.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Wie oben dargestellt, will die Gemeinde Spiegelau vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungspolitik die Nutzung eines Hinterliegergrundstücks für ein Einfamilienhaus mit Wohngarten, Zufahrt und Aufstellfläche für Carport mit Fahrradschuppen ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Da im nördlichen Geltungsbereich (Flurnummern 697 und 707/1) lediglich bereits erfolgte und genehmigte Änderungen in die Darstellung des Bebauungsplans (Wohnhausanbau und Zufahrt) aufgenommen werden ist hier eine Untersuchung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Der Umweltbericht mit der Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Eingriffsregelung bezieht sich daher lediglich auf den südlichen Bereich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 2413/2.

Mit der Änderung des Bebauungsplans am Ortsrand von Spiegelau, insbesondere mit der bereits erfolgten Waldrodung, sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden. Gleiches gilt für den unter Umständen beeinflussten Wirkraum um das Vorhabengebiet.

3.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst voranging zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans aufzugreifen (vgl. Planauszüge in Kap. 1).

3.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.3.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: Vor der erfolgten Waldrodung ist von einem unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten naturnahen Bodenaufbau auszugehen. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: hoch

Auswirkungen: Durch die Rodung und Abgrabung wurden die Puffer- und Filterfunktion, die Wasserspeicherfunktion, die Empfindlichkeit gegenüber Erosion stark beeinträchtigt. Allerdings finden im Zuge der geplanten Nutzung als Wohngarten sowie die Errichtung eines Carports keine großflächigen Versiegelungen oder Verdichtungen statt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bleibt zumindest bis zu einem gewissen Maß erhalten. Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereichs wird wieder als Grünfläche angelegt mit Spielwiese, Obstbaum- und Strauchpflanzungen.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Plangebiet wie im Umfeld nicht vorhanden. Im Zuge der Abgrabungen ist kein Hangschichtwasser aufgetreten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserstand im Geltungsbereich ausreichend ist und das Grundwasser durch die Geländeveränderung nicht beeinträchtigt ist. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen: Die Grundwasserneubildung wird gegenüber den zuvor bestandenen Wald- und Gehölzflächen deutlich reduziert. Allerdings finden im Zuge der geplanten Nutzung als Wohngarten sowie die Errichtung eines Carports keine großflächigen Versiegelungen statt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bleibt bis zu einem gewissen Maß erhalten.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

3.3.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Das Klima in Spiegelau ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,6 °C, die reichhaltigen Niederschläge umfassen jährlich im Schnitt 1322 mm. Kleinklimatisch handelt es sich um den Randbereich eines Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings ist Spiegelau mit seiner Lage in dünn besiedeltem und waldreichem Gebiet generell gut durchlüftet mit guter Luftqualität. Die Bedeutung als Luftaustauschbahn zwischen belasteten und unbelasteten Bereichen ist hier daher eher gering zu werten. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen: Da die Flächeninanspruchnahme sehr gering ist und außerdem an bereits bestehende Bebauung grenzt, ist durch die Rodungsmaßnahme, die Errichtung eines Carports sowie die Nutzung als Wohngarten auf den Grundstücken von einer lediglich geringen Beeinträchtigung der groß- und kleinklimatischen Funktionen auszugehen.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

3.3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Die Biotopkartierung weist für den Änderungsbereich keine eingetragenen Biotope aus. Im Änderungsbereich selbst sowie in dem von dem Vorhaben unmittelbar durch bauliche Inanspruchnahme und Pflanzmaßnahmen betroffenen Umfeld sind keine europarechtlich geschützten Arten verzeichnet.

Im Ausgangszustand handelte es sich im Untersuchungsbereich um Wald. Zur Beurteilung des Ausgangszustands vor der Rodungsmaßnahme fand eine Abstimmung mit der zuständigen Försterin statt. Demnach handelte es sich im südlichen Bereich des Geltungsbereichs um artenreichen Fichtenmischwald mit teils hiebsreifen Fichten (max. 10 Stück) bei vorhandener zweischichtiger Naturverjüngung. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: hoch

Der Waldmantel im nördlichen Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlungsgebiet war mit heimischen Sträuchern und Baumarten jüngerer Ausprägung bestockt. Die Artenzusammensetzung ist nicht mehr ermittelbar. Gemäß Aussagen der Grundeigner sowie abgleitet aus der Artenzusammensetzung des beidseitig angrenzenden Gehölzbestands handelte es sich wohl v.a. um Hasel, Birke und Pappel. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Auswirkungen: Die Waldrodung und Flächeninanspruchnahme bedeutet die Verletzung/Tötung von Tier- und Pflanzenarten sowie die Zerstörung ihrer Lebensräume. Andererseits ist die Inanspruchnahme von Waldfläche (457 m² Fichtenmischwald und 495 m² Waldmantel) gering und nimmt im Vergleich zum Gesamtumfang des Waldgebietes einen untergeordneten Anteil an. Bei der geplanten Nutzung als Wohngarten bzw. der geplanten Errichtung eines Carports sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen geringer als bei einer Bebauung oder Vollversiegelung. Zur Minimierung der Auswirkungen sieht das Grünordnungskonzept durch entsprechende Festsetzungen die Verwendung von heimischen Gehölzen sowie die Pflanzung von zwei Ostbäumen vor. Durch diese Maßnahmen werden neue Lebensräume geschaffen und die Lebensraumvielfalt erhöht.

Ergebnis: Angesichts der mittleren bis hohen Wertigkeit des Ausgangszustandes auf der einen Seite und der geringen Eingriffsintensität (geringe Fläche, sehr geringer Anteil an Vollversiegelungen, Vermeidungsmaßnahmen) auf der anderen Seite sind in Bezug auf Arten und Lebensräume Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsraum um Spiegelau allgemein und das an den Änderungsbereich anschließende Waldgebiet im Besonderen weisen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung auf. Allerdings ist der Änderungsbereich verdeckt von Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich für die Öffentlichkeit unzugänglicher Privatgrundstücke. Er ist von keinem Punkt im umliegenden Gelände einsehbar. Spazier- und Wanderwege sind nicht betroffen. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Auswirkungen: Es handelt sich um eine sehr kleinflächige Waldrodung im Randbereich des Waldgebietes. Mit der festgesetzten Pflanzung von Obstbäumen uns heimischen Sträuchern werden neue Grünstrukturen am Ortsrand geschaffen.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

3.3.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung: Das überplante Waldstück wurde zu rein forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Eine Nutzung zu Erholungszwecken fand in dem unwegsamen Gelände nicht statt. Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzen auch im weiteren Umfeld nur Wald und Wohngebiet.

Auswirkungen: Der Änderungsbereich kann künftig als Privatgarten genutzt werden. Erhebliche Immissionen aus Verkehr, Gewerbe oder landwirtschaftlicher Nutzung können ausgeschlossen werden. Lärmemissionen aus der angrenzend stattfindenden Forstwirtschaft sind nur in geringem Umfang zu erwarten und sind zu dulden.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

3.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung: Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Waldrodung und der daraus resultierenden Bodenzerstörung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume von Flora und Fauna sowie auf das lokale Klima. Die Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Durchgrünung und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Schutzgut Landschaft) schafft gleichzeitig neue Lebensräume

Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Rodung bereits erfolgt ist, würde ohne die geplante Änderung des Bebauungsplans, d.h. ohne die mögliche Nutzung als Privatgarten, die betroffenen Fläche weiterhin als Wiese erhalten werden. Eine Wiederaufforstung ist unwahrscheinlich, da sich die Fläche im Besitz des Hauseigentümers befindet und dieser keine Verschattung seines Wohnhauses wünscht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung von 3 Obstbäumen würde wahrscheinlich unterbleiben. Die Bauwerber würden eventuell auf ein für Familien besser nutzbares Baugrundstück ausweichen, was wiederum mit einem höheren Flächenverbrauch verbunden wäre. Die im Zuge der Eingriffsregelung geplante naturschutzfachliche Aufwertung im Hinblick auf Diversität und Lebensraumqualität im Bereich der Ausgleichsfläche würde ebenfalls unterbleiben.

3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

3.5.1. **Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung** (gem. Anlage 2 des Leitfadens)

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst gering zu halten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind rechtlich verbindlich gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Ausweisung einer Grünfläche und Festsetzung von offenporigen Befestigungen
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch folgende Festsetzungen: Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünflächen durch Pflanzung von mind. 3 Hochstamm-Obstbäumen im Änderungsbereich

3.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich

ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSERFORDERNISSES

Nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft ist der Ausgangszustand des Änderungsbereichs – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in einen Bereich mit mittlerer und einen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

EINGRIFFSBEREICH

Als Eingriffsbereich wird der südliche Teil des Geltungsbereichs gemäß untenstehender Abbildung in die Berechnung eingebracht, da hier durch die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft ausgelöst wird. Der Eingriffsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 2413 sowie 2413/2 der Gemarkung Oberkreuzberg und hat eine Größe von ca. 952 m² (s. Luftbild unten).

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurnummern 697 und 707/1 der Gemarkung Klingenbrunn) besitzt mit dem Genehmigungsbescheid vom 10.09.2021 bereits

Rechtskraft. Die durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 die in diesem Bereich geänderte Struktur der Bebauung löst gegenüber dem rechtskräftigen Plan kein Eingriffserfordernis aus.

Luftbild aus dem Jahr 2010: Lage und Größe des Eingriffsbereichs:

©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDS (gem. Anlage 1 des Leitfadens)

Im Ausgangszustand handelte es sich um standortgerechte Wälder (überwiegend Fichte, Tanne, Buche) alter Ausprägung sowie Waldmäntel trockener bis feuchter Standorte (überwiegend Hasel).

Die Flächen werden folgenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014):

- **Fichtenmischwald** alter Ausprägung mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird mit den Wertpunkten gem. Biotopwertliste (hier BNT 223) bewertet. Es ergibt sich eine Einwertung mit **14 WP**.
- **Waldmantel** unter anthropogener Beeinflussung am Siedlungsrand mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung gem. Biotopwertliste (hier BNT W12) wird pauschal mit **8 WP** bewertet.

ERMITTLUNG DER EINGRIFFSSCHWERE

Für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben sollen gemäß Leitfaden (S. 18) folgende Beeinträchtigungsfaktoren angewandt werden:

Bei Eingriffen in BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (hier Waldmantel unter anthropogener Beeinflussung am Siedlungsrand) ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = 0,4.

Bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (hier Fichtenmischwald alter Ausprägung) sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden: Beeinträchtigungsfaktor = 1.

Da jedoch im Geltungsbereich keine Bebauung und keine Vollversiegelungen geplant sind, sondern es sich vielmehr nur um die Anlage von Gartenflächen handelt, die zum Teil mit Stützmauern, Wegen und versiegelter Terrasse versehen sind und mit Obstbäumen bepflanzt werdne, kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Beeinträchtigungsfaktor halbiert werden.

Somit ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Nördlicher Eingriffsbereich (Ausgangszustand Waldmantel):

Beeinträchtigungsfaktor = 0,2

Südlicher Eingriffsbereich (Ausgangszustand Fichtenmischwald):

Beeinträchtigungsfaktor = 0,5

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**Beeinträchtigungs-faktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
Fichten(misch)wald silikatischer Standorte, alte Ausprägung (N223)	457	14	0,5	3199
Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12)	495	8	0,2	734
Summe				**3.933**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Ausweisung einer Grünfläche und Festsetzung von offenporigen Befestigungen	Eingriff wird teilweise vermieden	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch folgende Festsetzungen: Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BPL als Planzeichen und als textliche Festsetzung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünflächen durch Pflanzung von mind. 2 Hochstamm-Obstbäumen im Änderungsbereich	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BPL als Planzeichen und als textliche Festsetzung
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)		15 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP) (nach Abzug von 15 %)		**3.343 WP**

Gemäß Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME

Der Ausgleich erfolgt durch Erwerb von 3343 Wertpunkten aus dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen genehmigten "Privaten Ökokonto Wolf" auf der Ökokontofläche auf FlSt.-Nr. 800, Gemarkung Steinach, Landkreis Straubing-Bogen.

Der konkrete Flächenbezug kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

Die Flächen liegen innerhalb des Naturraumes D63.

Die Verkäuferin der Wertpunkte wird entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Biotopeinrichtung) für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem genannten Flurstück durchführen. Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen als "Privates Ökokonto Wolf" i.S.v. Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 3 BayKompV genehmigt. Die aus der ökologischen Aufwertung des Grundstücks resultierenden Wertpunkte sind auf dem Ökokonto verbucht und stehen Dritten zum Erwerb zur Verfügung, um ihren gesetzlichen Kompensationsverpflichtungen im Sinne des § 16 BNatSchG nachzukommen.

Der Kaufvertrag, vermittelt durch die ÖkoAgentur Bayern GmbH, wurde am 06.04.2023 unterzeichnet.

Durch den beschriebenen Kauf der Ökokonto ist ein Ausgleich für alle Schutzgüter gegeben. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht notwendig.

3.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt. Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

- Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung am 02.08.2022 sowie Aussagen der zuständigen Försterin zum Waldzustand vor der Rodung.
- Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:
- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiegelau
- Urplan des Bebauungsplans Schinabeckgründe vom 01.09.1967
- Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Schinabeck-Gründe vom 20.03.1992
- Baugenehmigung vom 05.07.2021 zur Nutzungsänderung einer Garage, Anbau von Wohnräumen und einer Überdachung - Bausachennummer 1-BGW-120-2021

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayernatlas plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

3.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“ will die Gemeinde Spiegelau die Nutzung eines Hinterliegergrundstücks für eine junge Familie ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Im nördlichen Geltungsbereich (Flurnummern 697 und 707/1) sollen bereits erfolgte und genehmigte Änderungen in die Darstellung des Bebauungsplans (Wohnhausanbau und Zufahrt) aufgenommen werden. Im südlichen, neu überplanten Bereich sind lediglich Gartenflächen mit offenporig befestigten Wegen und Stützmauern vorgesehen sowie die Aufstellfläche für einen Carport mit Fahrradschuppen (Flurstück Nr. 2413/2).

Der Geltungsbereich hat eine Flächenausdehnung von insg. 1375 m². Der Umweltbericht mit der Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Eingriffsregelung bezieht sich lediglich auf den neu überplanten, südlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Nach Bewertung des Ausgangszustand und Untersuchung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf alle Schutzgüter ergibt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichserfordernis von 3.343 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch Erwerb von Wertpunkten aus dem "Privaten Ökokonto Wolf" auf der Ökokontofläche auf FlSt.-Nr. 800, Gemarkung Steinach, Landkreis Straubing-Bogen.

4. Festsetzungen

4.1. Planzeichnung – Maßstab 1 : 1000

Deckblatt Nr. 2 zum
Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“

Entwurf vom 27.09.2023
Gemeinde Spiegelau

Flurnummern:
697, 707/1 der Gemarkung Klingenbrunn 2413/2
der Gemarkung Oberkreuzberg
Landkreis Freyung-Grafenau

Planung:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STADTEBAU
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I.W.
TELEFON
09928 / 9400-0

4.2. Planzeichen als Festsetzungen

	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
GA	Zweckbestimmung: Garage
GR_H 145 m²	Maximal zulässige Grundfläche Wohnhaus
GR_N 70 m²	Maximal zulässige Grundfläche Garage
E+1	Zulässig Erdgeschoss und Obergschoss
	Private Verkehrsfläche / Zufahrt
	Private Grünfläche
	zu Pflanzende Obstbäume

4.3. Planzeichen als Hinweise

	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1
	Bestehende Grundstücksgrenze
326	Flurstücksnummer
	Wohngebäude
	Nebengebäude
	Mischwaldbestand (nachrichtlich übernommen9

4.4. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Spiegelau erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) für Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nr. 697, Fl. Nr. 707/1 der Gemarkung Klingenbrunn und Fl. Nr. 2413/2 der Gemarkung Oberkreuzberg folgende Satzung:

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SCHINABECK-GRÜNDE" DURCH DECKBLATT NR. 2.

Für das Deckblatt Nr. 2 gelten neben den hier getroffenen planlichen und zeichnerischen Festsetzungen weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Schinabeck-Gründe" vom 13. Juli 1967 sowie die Festsetzungen des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Schinabeck-Gründe" für den Teilbereich Waldschmidtstraße Fl. Nr. 707/1 und Teifläche der Flurnummer 69, Gemarkung Klingenbrunn vom 20.03.1992, sofern diese durch die im vorliegenden Deckblatt Nr. 2 nicht geändert werden.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die als private Grünflächen festgesetzte Flächen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken zu bepflanzen sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Die Anlage eines pflegeintensiven Schottergartens bzw. geschotterte Böschungen sind unzulässig. Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferenarten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, …).

(2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7, BayBO).

(3) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind gemäß Plandarstellung 3 Obstbäume (auch Wildobst) zu pflanzen.

(4) Als Einfriedung sind nur senkrechte Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1 Meter ohne Zaunsockel und mit mind. 10 cm Abstand der Zaunlatten zum Boden zulässig.

4.6. Hinweise

4.6.1. Baumfall

Da eine potenzielle Gefährdung von Eigentum und Besitz (Sachschaden) durch Baumfall zusätzlich gegeben ist empfiehlt sich eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände, in welcher der zukünftige Bauherr auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger verzichtet und den Waldeigentümer sowie die Behörde von Haftungen gegenüber Dritten freistellt.

4.6.2. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Für eine manuelle Brandbekämpfung müssen mindestens 800 l/min Löschwasser für zwei Stunden zur Verfügung stehen, dass aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden kann. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

4.6.3. Kabelanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

4.6.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßen Waldschmidtstraße und Reithackerweg. Die Abfallbehälter sind an einer diesen Straßen bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

5. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Spiegelau hat in der Sitzung vom 15.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Deckblatts in der Fassung vom 24.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 09.09.2023 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Deckblatts in der Fassung vom 24.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 11.09.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 27.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2023 bis 27.11.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des [illegible]n Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2023 bis 24.11.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Spiegelau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.12.2023 den das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2023 als Satzung beschlossen.

Spiegelau, den 19.12.23 — Karlheinz Roth, Erster Bürgermeister — (Siegel)

7. Ausgefertigt

Spiegelau, den 20.12.23 — Karlheinz Roth, Erster Bürgermeister — (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“ wurde am 21.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Spiegelau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

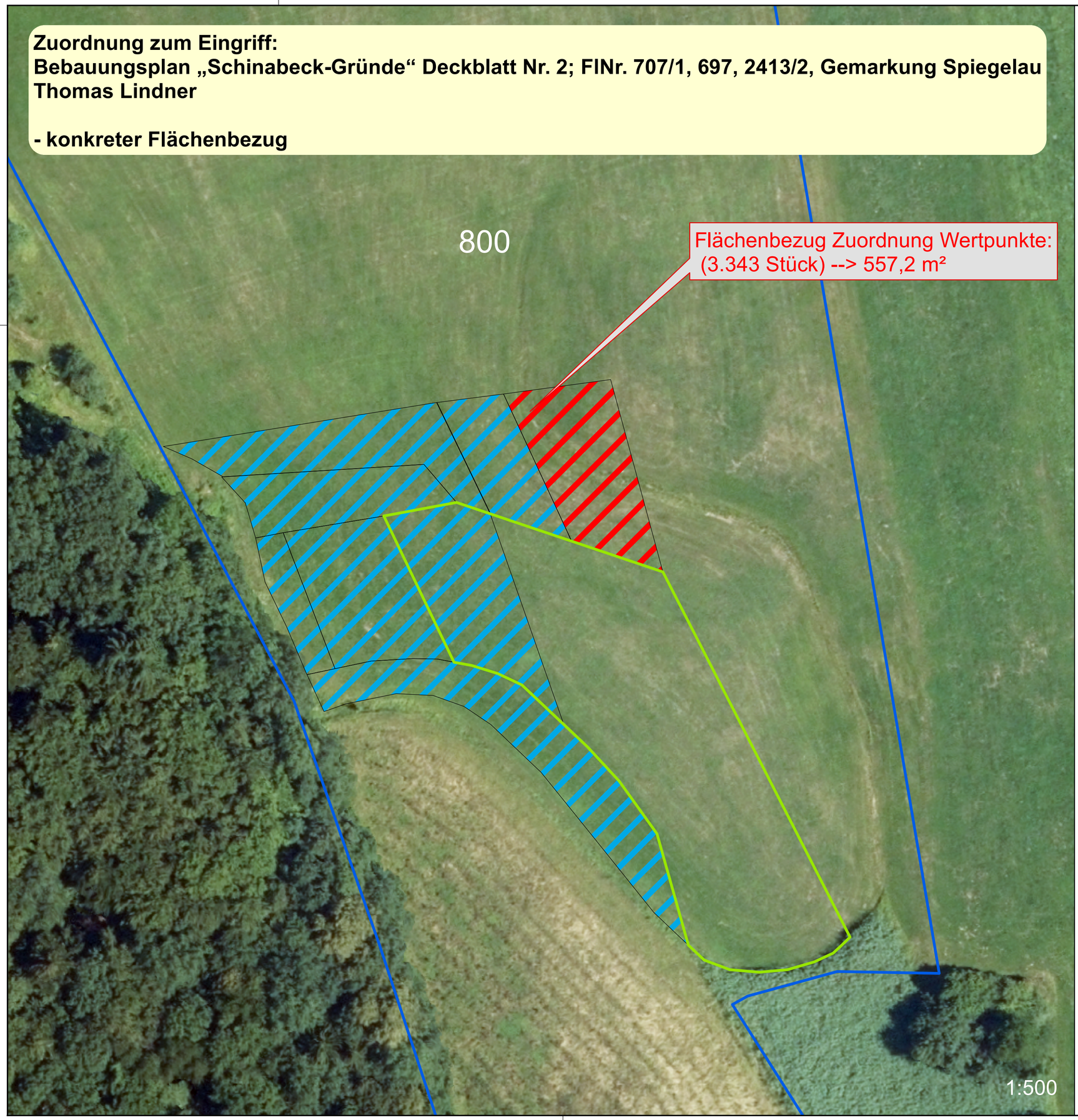
Spiegelau, den 21.12.23 — Karlheinz Roth, Erster Bürgermeister — (Siegel)

6. Anhang

Genehmigungsentwurf der ÖkoAgentur Bayern GmbH vom 05.04.2023 zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Ökokontos Wolf

Zuordnung zum Eingriff:
Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“ Deckblatt Nr. 2; FlNr. 707/1, 697, 2413/2, Gemarkung Spiegelau
Thomas Lindner

- konkreter Flächenbezug



Legende

Zielzustand

B432 - Streuobstbestand im Komplex mit Extensivgrünland

Abbuchungen

erfolgt: 18.933 Stück (= 3.126,9 m²)

aktuell: 3.343 Stück (= 557,2 m²)

Sonstiges

vorgezogenen Biotopersteinrichtung 2021 (2.836 m²)

Flurstücksgrenzen

Ökokonto Wolf - ÖFK-ID: 202425

Größe gesamt: 33.489 m²
Flnr. 800 (Tfl.)
Gemarkung Steinach
Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen

Aktueller BNT: G11 - Intensiv-Grünland
B52 - Obstkultur

Entwicklungsziel: BNT B432
Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland

N

GENEHMIGUNGSENTWURF		
Projekt	Bebauungsplan „Schinabeck-Gründe“ Deckblatt Nr. 2; FlNr. 707/1, 697, 2413/2, Gemarkung Spiegelau Thomas Lindner	
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)	Bearbeitung: Dr. Zehetmair
Fl.Nr./Gmk.	800, Steinach	Datum 05.04.2023
Auftrag-geber	Petra Wolf Trudendorf 8 94327 Bogen	Unterschrift
Planung	ÖkoAgentur Ökopunkte für BAYERN ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München	ÖkoAgentur Bayern GmbH Planverfasser