

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## Allgemeines Wohngebiet “Am Lagerhaus“

### Begründung (Teil D)



#### **Gemeinde Mintraching**

Erster Bürgermeisterin Angelika Ritt-Frank

Friedenstraße 2

93098 Mintraching

#### **Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 19.09.2022

(Änderungen blau markiert)

Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Bedarfsdarlegung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
	5.1.1 Verkehr .....	9
	5.1.2 Entwässerung .....	9
	5.1.3 Weitere Sparten.....	10
	5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz .....	10
<b>5.2</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Schutzgebiete, kartierte Biotope</b> .....	<b>11</b>
<b>5.6</b>	<b>Überschwemmungsgebiet der Pfatter</b> .....	<b>11</b>
<b>5.7</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>12</b>
<b>5.8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnungsplanung</b> .....	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>13</b>
	6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt .....	13
	6.2.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen .....	14
	6.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	15
	6.2.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	15
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT – ANLAGE</b> .....	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>18</b>
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	18
	7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	19
	7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung .....	19
	7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans.....	20
	7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne .....	20
	7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	20
<b>7.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>21</b>
	7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	21

7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	21
7.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	21
7.2.4	Schutzgut Wasser .....	21
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	22
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
7.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	22
7.2.9	NATUR2000-Gebiete.....	22
<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....</b>	<b>23</b>
7.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	23
7.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	23
7.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	24
7.4.4	Schutzgut Wasser .....	24
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	25
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	25
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
7.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten .....	25
7.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	26
<b>7.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>26</b>
<b>7.6</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>26</b>
<b>7.7</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>27</b>
<b>7.8</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....</b>	<b>27</b>
<b>7.9</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>27</b>
<b>7.10</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>27</b>
7.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	27
7.10.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	28
<b>7.11</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>28</b>
<b>7.12</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....</b>	<b>28</b>
<b>7.13</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
7.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	28
7.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	28
7.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	29
<b>7.14</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen Teil E .....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>31</b>

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortes Mintraching. Im Norden befindet sich eine ehemalige Lagerhalle und ein Wohngebäude. Nördlich und westlich schließen bestehende Baugebiete an, sowie landwirtschaftliche Flächen im Osten und Süden. Direkt südlich liegt ein Graben.



Übersichtslageplan TK 1:25 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernViewerPlus)

Flächenbilanz in Tabelle

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	9.876 m <sup>2</sup>	42,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.445 m <sup>2</sup>	10,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Parkplatz, Zufahrt und Gehweg	1.175 m <sup>2</sup>	5,1 %
öffentliche Grünfläche	9.649 m <sup>2</sup>	41,7 %
davon Ausgleichsfläche:	5.565	
<b>Gesamt</b>	<b>23.145 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, mit Ausnahme des Bereiches des bestehenden Lagerhauses im Norden des Geltungsbereiches.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt, der Bereich des Lagerhauses ist als Mischbaufläche dargestellt.

Durch die 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren ein allgemeines Wohngebiet und die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

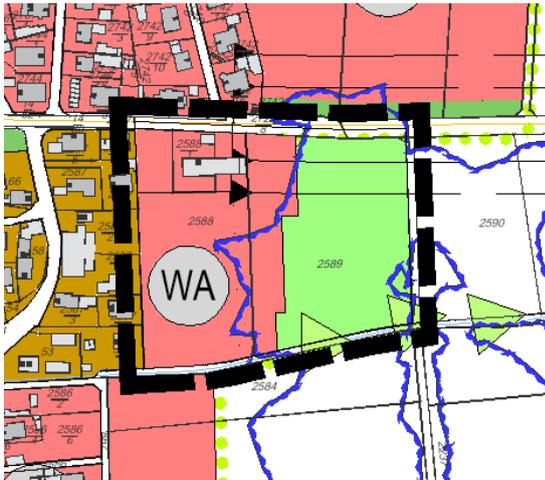


Abbildung: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2 Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Für die wohnbauliche Entwicklung am Hauptort Mintraching sind am östlichen Rand des Ortes im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan Entwicklungsflächen dargestellt.

Zwischenzeitlich besteht für die räumliche Entwicklung in diesem Bereich ein städtebaulicher Vorentwurf. In einem längeren Abwägungsprozess hat der Gemeinderat entschieden, dass bestehende Seniorenwohnheim im Ort Mintraching nicht weiterzuverfolgen bzw. aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu sanieren sondern stattdessen an einem neuen Standort zu entwickeln.

Der neue Standort befindet sich in Anschluss an die Hauptstraße des Ortes Mintraching. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung zum Wohnheim.

Der neu geplante Standort integriert sich in eine bauliche Entwicklungsfläche des gültigen Flächennutzungsplanes am östlichen Ortsrand von Mintraching, die auch eine größere, multifunktionale Grünfläche beinhaltet. Die Grünfläche soll für die Bewohner des Ortes und des geplanten Seniorenheimes als Aufenthaltsbereich im Freien dienen.

Im Planungsbereich besteht eine ehemalige Lagerhalle sowie ein Wohngebäude.

Wie alle Gemeinden im Umkreis der Stadt Regensburg unterliegt auch Mintraching einem hohen Siedlungsdruck, weshalb im Bebauungsplan Flächen für ein allgemeine Wohngebiet festgesetzt sind.

### 2.2 Bedarfsdarlegung

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist im gesamten Umfeld des Regionalzentrums Regensburg ausreichend dokumentiert. In fast allen Gemeinden, die direkt an das Regionalzentrum anschließen, übersteigt die Nachfrage bei weitem das Angebot an Wohnbauflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht ca. 7 Baufelder vor, ein größeres Baufeld ist für ein Seniorenwohnheim reserviert. Die Genehmigungsplanung dazu wird bereits parallel zum Bebauungsplan erarbeitet.

Eine ausführliche Darlegung des Wohnbaubedarfes fand im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes statt. Der gültige Flächennutzungsplan liegt in der Fassung vom 07.20.2019 vor.

In der Bedarfsdarlegung darin wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 27 – 35 ha berechnet. Dargestellt wurden ca. 39 ha in der Neufassung des Flächennutzungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 9.800 m<sup>2</sup> aus, davon entfallen 4.800 m<sup>2</sup> auf das geplante Seniorenwohnheim im Bereich WA 1.

Die vorliegenden Wohnbauflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Im Rahmen der Deckblattänderung findet damit lediglich eine Änderung der Mischbaufläche in ein allgemeines Wohngebiet statt. Neu hinzukommt in der Deckblattänderung lediglich die östliche Grünanlage.

Nach Begründung des Flächennutzungsplanes sind für den Hauptort Mintraching 12,7 ha neu dargestellt worden. Der vorliegende Bebauungsplan beansprucht davon eine Fläche von ca. 1 ha, was ca. 8 % der für den gesamten Ort Mintraching dargestellten Fläche für die nächsten 15 Jahre entspricht.

Der Bedarf kann damit aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

Eine gesonderte Bedarfsbegründung für die öffentliche Grünfläche ist aus Sicht des Planverfassers nicht erforderlich. Die Grünfläche dient dem städtebaulichen Ziel für das Seniorenwohnheim und die Wohnbaufläche ein attraktives Umfeld am neuen Ortsrand zu schaffen.

### **2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre**

Nach §1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich in einem kleinen Teil um eine bereits bebaute Fläche. Die Umnutzung in dringend benötigte Wohnbauflächen entspricht dem Grundsatz zum Vorrang der Innenentwicklung.

Die im Anschluss an das bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet vorgesehene öffentliche Grünfläche soll als multifunktionale, naturnah gestaltete Grünfläche für eine breite Bevölkerungsschicht dienen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltgüter sind durch diese Nutzung nicht zu erwarten.

Die Grünfläche dient dazu, die Wohnortsituation am östlichen Ortsrand, der auch für eine weitere Wohnbauentwicklung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, erheblich zu verbessern, naturnahe Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten zu schaffen und ein generationenübergreifendes Miteinander zwischen junger Bevölkerung und den zukünftigen Bewohnern des Seniorenheims zu ermöglichen.

Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet und die vorgesehene Grünfläche ist nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar. Durch die geplante Parkanlage entsteht im östlichen Teil eine naturschutzfachlich höherwertigere Fläche als die jetzige Ackerfläche.

### **2.4 Planungsalternativen**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich anderen Lösungen zur vorgelegten Planung. Es ist ein flächensparendes Konzept mit einem zum Teil verdichteten Konzept zur

Wohnbebauung vorgesehen. Die Alternative das bestehende Seniorenheim zu sanieren intensiv geprüft und nach Abwägung aller Aspekte nicht weiterverfolgt.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde im direkten Anschluss an bestehende Bauflächen und im Bereich einer ehemaligen Lagerhalle festgesetzt.

Die Parkanlage im östlichen Teil liegt vollständig in einem Überschwemmungsgebiet, der Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Pfatter. Ebenfalls stellt die Parkanlage eine Ortsrandeingrünung dar.

### **3 Ziele der Raumordnung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

##### 1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.5 Vorhalteprinzip (Z) *Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen*

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen.

##### 3 Siedlungsstruktur

3.2 (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potential der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]*

Die Deckblattänderung im Parallelverfahren weist keine neuen Siedlungsflächen aus.

##### 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales (Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

(Z) *Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.*

Im Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet geplant in dem ein Seniorenwohnheim vorgesehen ist.

#### **3.2 Regionalplan**

Laut Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2011) gilt Mintraching als Grundzentrum in der Nähe des Regionalzentrums Regensburg. Das Regionalzentrum Regensburg liegt in ca. 12 km Entfernung.

Als fachliche Ziele und Grundsätze werden im **Regionalplan Region Regensburg** des Weiteren genannt:

## *BII Siedlungswesen*

### *1 Siedlungsstruktur*

*Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen*

### *BVIII Gesundheits- und Sozialwesen*

*4.2 Einrichtungen der Altenhilfe Die Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe sollen insbesondere im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. und in den Mittelzentren Cham und Kelheim ausgebaut werden. Zur Verbesserung der stationären Altenhilfe sollen im Mittelzentrum Kötzing und\* im Unterzentrum Wörth a.d.Donau/Wiesent Altenheime errichtet werden. In der gesamten Region soll auf eine Erhöhung des Anteils der Pflegeplätze in Altenheimen hingewirkt werden.*

Die Bauleitplanung dient dazu, Flächen für den notwendigen Bedarf an Wohnbauflächen und für ein mögliches Heim für Senioren zu decken.

Die vorliegende Planungsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen sind nicht vorhanden. Waldrodungen sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden.

## 4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Grünfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4, bzw. 0,45 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt im WA2.1 und WA2.2 Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an. Im WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA1 sind nur Einzelhäuser in abweichend offener Bauweise zulässig, da in diesem Bereich der Bau eines Seniorenwohnheimes geplant ist. Die Außenmaße des Heimes werden 50 m überschreiten. Diese Größe ist für die benötigte Anzahl der Pflegeplätze und Gemeinschaftsräume notwendig.

Im WA 1 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, im WA2.1 und WA2.2 und WA3 max. 2 Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebung, für das Seniorenheim werden für eine optimale Ausnutzung und Notwendigkeit einer Mindestgröße des Heimes 3 Vollgeschosse zugelassen.

Im WA 2.1, WA2.2 und WA 3 wurden die max. zulässigen Wohneinheiten beschränkt. Dadurch soll gesichert werden, dass in diesem Bereich nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen, da diese Struktur auch im Umgriff vorliegt. Für eine kompakte flächensparende Nutzung sind auch Hausgruppen im WA 2.1 und WA2.2 zugelassen, aber mit einer Beschränkung der Wohneinheiten um den umgebenden dörflichen Charakter zu wahren. Für WA1, für das geplante Seniorenheim, ist eine Festsetzung von Wohneinheiten aufgrund der geplanten Bebauung entbehrlich.

Durch die großzügigen Baugrenzen sind vor allem im Bereich des geplanten Seniorenwohnheims großzügige Gestaltungsvarianten möglich. Begrenzt nach Osten hin sind die Baufelder durch das Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde weit gefächert, um den Bauwilligen mehr gestalterischen Spielraum einzuräumen. Flache Dächer sind aber nur zu mind. 60% begrünt zulässig, mit Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um einer nachhaltigen Lebensweise und dem Klimawandel Rechnung zu tragen. **Im Bereich WA2.1 und WA2.2 sind beim flachen Satteldach geringere Dachneigungen zulässig um dem Bestandsgebäude mit 14° Dachneigung Rechnung zu tragen und damit die gleiche Neigung für die benachbarten Gebäuden zuzulassen.**

Weitere gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden wurden getroffen durch die Vorgabe von zulässigen Maßen für Dach- und Fassaden - An- und Vorbauten. Durch die Festsetzungen wird eine ansprechende Gestaltung der Fassaden sichergestellt und unterschiedliche und zu kleinteilige An- und Vorbauten vermieden.

Die zulässigen maximalen Höhen der Hauptgebäude wurden in Ableitung der zulässigen Dachformen festgesetzt um übermäßige Höhenentwicklungen zu vermeiden.

**Die Höhenlage der Erschließungsstraßen wurden festgesetzt und die Höhenlage der Gebäude darauf basierend konkret festgesetzt. Im Bereich WA2.1 wurde die Höhenlage an die Erdgeschossfußbodenhöhe des Bestandsgebäudes angepasst. In WA2.2 wurde wie im restlichen Planungsgebiet eine niedrigere Höhenlage zugelassen. Dadurch soll eine übermäßige Höhenentwicklung des Baugebietes vermieden werden.**

Erschlossen werden die Bauparzellen von Norden, der Hauptstraße. her. Innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Erschließung nach Süden, welche im Südwesten mit einem Wendehammer endet. Ein Stich nach Süden hin ist für eine mögliche Erweiterung vorgesehen. Zentral im Baugebiet sind Stellplätze mit Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

vorgesehen. Diese sollen den Besuchern des Seniorenwohnheims und der Parkanlage dienen. Entlang der Hauptstraße soll ein neuer Gehweg entstehen.

Für die Lage im Bereich eines Überschwemmungsgebiet HQ100 wurden Festsetzungen zum Schutz der Gebäude und Menschen getroffen. Weitere Schutzmaßnahmen wurden in Form von Ausschluss von Ölheizungsanlagen getroffen um bei Hochwasserereignissen das Oberflächenwasser und das hoch anstehende Grundwasser schützen.

Im östlichen Teil wird eine großzügige Grünfläche als Parkanlage mit Generationenspielplatz festgesetzt. Ein Teil der Grünanlage ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der Fläche sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Im Bereich der Ausgleichfläche sind keine Spielanlagen und Nebenanlagen zulässig.

## 5 Wesentliche Auswirkungen

### 5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

#### 5.1.1 Verkehr

Der Planungsbereich ist im Norden des Planungsgebietes über die Hauptstraße an den Ortsbereich von Mintraching angeschlossen.

Im Norden und Süden des Planungsgebietes sind auch fußläufige Verbindungen zum Ortskern vorgesehen.

Eine ÖPNV-Haltestelle ist fußläufig erreichbar.

Im Planungsgebiet sind Besucherparkplätze für das Seniorenwohnheim und die Parkanlage vorgesehen.

#### 5.1.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Herzogmühle in Mintraching.

Es ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken soll vorzugsweise versickert und verdunstet werden. Auf die hohen Grundwasserstände wird hingewiesen.

Die Unterkante von Versickerungsanlagen muss mindestens 1 m über dem Mittleren Grundwasserhochstand MHGW liegen, der als Mittelwert der jährlichen Hochwasserstände definiert ist. Dieser wird grob abgeschätzt mit **Mittlerer Grundwasserhochstand MHGW = 330,5 mNN**

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt für die Parzelle des Seniorenheims soweit sie nicht am Grundstück selbst durch Versickerung gewährleistet wird, im Bereich der Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Grünfläche soll neben der Funktion als Generationenspielplatz, Parkanlage, Retentionsraumausgleich auch die Funktion der Versickerung aufnehmen. Die Umsetzbarkeit der Versickerung ist nach Prüfung des Bodengutachtens gewährleistet. Ein Notüberlauf ist in den im Süden vorbeiführenden „Weihnachtsgraben“ möglich.

Für die nördlichen Parzellen 1 – 4 ist ebenfalls eine Versickerung auf dem eigenen Grund vorgesehen. Ein Notüberlauf in den nördlich in der Hauptstraße liegenden Mischwasserkanal ist möglich. Eine Ableitung in die Parkanlage ist als unwirtschaftlich anzusehen.

Die südlichen Parzellen 6 – 8 sollen auch das Niederschlagswasser überwiegend auf eigenem Grund versickern. Als Notüberlauf steht südlich der Grundstücke der „Weihnachtsgraben“ zur Verfügung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im wesentlichen östlich der geplanten Straße in Mulden versickert. Ein Notüberlauf an den Weihnachtsgraben

ist vorgesehen. Der Bereich des Wendehammers wird abweichend davon über einen Sinkkasten an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

### **5.1.3 Weitere Sparten**

Die **Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen der **Deutschen Telekom Technik GmbH** ist über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

### **5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Feuerwehr Mintraching ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Sondergebiet ausreichend vorbereitet. Die Grundversorgung mit Löschwasser ist gesichert.

Sollte ein höherer Löschwasserbedarf erzeugt werden, so ist dieser auf Kosten des jeweiligen Bauherrn eigenwirtschaftlich nach Vorgabe der Gemeinde Mintraching sicherzustellen.

## **5.2 Immissionsschutz**

In Bezug auf die nördlich des Planungsgebietes gelegene Staatsstraße St 2329 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Planungsgebiet zu beurteilen. Die Schalltechnische Untersuchung vom Büro GEO.VER.S.UM mit Stand vom 27.12.2021 liegt in Anlage E dem Bebauungsplan bei.

Vorberechnungen hatten ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im nördlichen Bereich überschritten werden.

Um aktive Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden wird vorausgesetzt, dass die nördliche Baugrenze 7,5 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze liegt. Mit dieser baurechtlichen Maßnahme kann am Tag der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV eingehalten werden. Die weitergehenden Überschreitungen von Orientierungswerte und Immissionsrichtwert (Nacht) können mit passiven Schallschutzmaßnahmen erreicht werden, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind. Für das WA 2 sind an Nord- Ost- und Westfassaden, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt.

## **5.3 Denkmalschutz**

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernViewer innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor, aber im Umgriff befinden sich mehrere großflächige Bodendenkmäler. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG.

## **5.4 Klimaschutz**

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Durchgrünung des Baugebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anlage eines Parkes mit Bepflanzung
- Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Zulässigkeit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen außerhalb der überbaubaren Flächen
- Festsetzungen zu Dachbegrünung

## 5.5 Schutzgebiete, kartierte Biotope

Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 350 m von der Änderungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Weitere Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von mind. 7 km.

Kartierte Biotope befinden sich nicht in der näheren und weiteren Umgebung.

## 5.6 Überschwemmungsgebiet der Pfatter

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pfatter. Es handelt sich dabei nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, sondern um eine Hochwassergefährdungsfläche HQ<sub>100</sub>. Die Höhe des HQ<sub>100</sub> liegt im Planungsbereich nach Angaben des Baugrundgutachtens (Anlage E) gem. Umweltatlas Bayern bei ca. 332 m üNN. Nach Berechnung der Erschließungsplaners und tatsächlicher Höhe des Geländes wird von einer Höhe für HQ<sub>100</sub> von 331,85 m üNN im Bebauungsplan ausgegangen.

Innerhalb des Planungsgebietes wird ebenfalls nachrichtlich die Hochwasserlinie HQ<sub>extrem</sub> nachrichtlich dargestellt.

In den textlichen Festsetzungen sind Vorgaben zum Schutz von Mensch und Gebäuden enthalten.

Die vorliegende erste Erschließungsplanung sieht Straßenhöhen im Planungsgebiet von ca. 332,0 – 332,23 m üNN vor. Die zulässigen Geländeauffüllungen und Gebäudehöhen wurden entsprechend angepasst. Daraus entsteht ein auf die Fläche berechneter Retentionsraumverlust von ca. 106 m<sup>3</sup>. Dieser verloren gegangene Retentionsraum kann auf der benachbarten Grünfläche mit einer Fläche von ca. 9.300 m<sup>2</sup> problemlos ausgeglichen werden. Alternativ kann die Gemeinde Retentionsraum auf der Flurnummer 276, Gemarkung Sengkofen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen. Für die genannte Fläche wird derzeit ein wasserrechtlicher Antrag für ein Retentionsraumbecken an der Pfatter gestellt.

Bei dem ersten Entwurf des Seniorenheims liegt nur ein sehr kleiner Teil von ca. 40 m<sup>2</sup> des geplanten Gebäudes innerhalb des Bereiches HQ<sub>100</sub>.

Durch den möglichen großzügigen Retentionsraumausgleich in der Parkanlage bzw. auf o.g. externer Fläche zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dadurch weder für das Planungsgebiet, noch für die benachbarten Wohngebiete von einer zusätzlichen Gefährdung durch Hochwasser ausgegangen werden.



## 5.7 Bodenordnerische Maßnahmen

Es sind derzeit keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

## 5.8 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

## 6 Grünordnungsplanung

### 6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

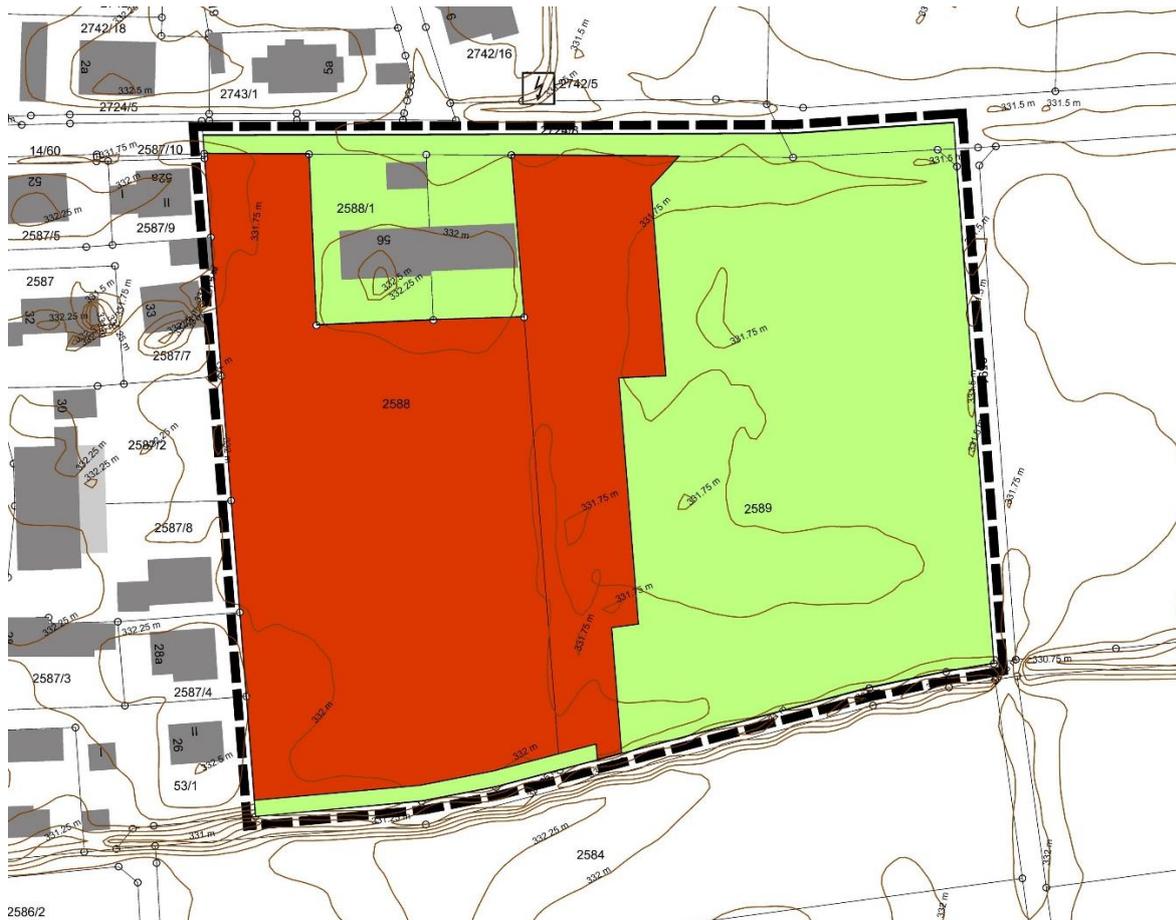
Die Durchgrünung der Baugrundstücke und der Parkanlage sind durch Festsetzungen gesichert.

### 6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

#### 6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die direkt beanspruchte Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Ackerfläche	gering
Boden	anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	gering
Wasser	Mittlerer bis niedriger intakter Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer südlich vorhanden, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Mittel - hoch
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittel
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich ohne Eingrünung, ebene Fläche in ausgeräumter Agrarlandschaft, kaum Fernwirkung	gering
Zusammengefasst:		gering bis mittel



**Hellgrün:** kein Eingriff  
**rot:** Eingriff auf Acker, hohe Versiegelung

**6.2.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche werden alle Flächen mit Ausnahme der bestehenden bebauten Fläche des ehemaligen Lagerhauses, geplanten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „gliedernde Grünfläche“ und „Parkanlage mit Generationenspielplatz“ und der bestehenden Hauptstraße. (siehe Darstellung **Eingriff** oben)

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Umweltbericht unter Punkt 2.5 beschrieben und werden nachfolgend aufgeführt:

Es werden folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Dachbegrünung zur Reduzierung des Niederschlagwassersabflusses
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

- Festsetzung der Höhenlage, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zur Durchgrünung und Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen

### 6.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Es wird folgende Einstufung vorgenommen:

Lebensraumtyp	Einstufung der Bedeutung	Versiegelungsgrad	Kompensationsfaktor
Acker	Gering-mittel	hoch	0,5

#### Einstufung des Kompensationsfaktors:

Nach Einstufung des Bestandes in Kapitel 1.6.1 erfolgt eine Einstufung in **Kategorie I – II** (Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Für das allgemeine Wohngebiet mit Verkehrsflächen wird ein **hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** angesetzt, da die geplante GRZ der baulichen Anlagen größer 0,35 liegen wird.

Da hier der besondere Fall vorliegt, dass bei Flachdächern ein Großteil der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung unterhalten werden muss, sowie auf den Freiflächen umfassende Pflanzungen vorgenommen werden, kann ein gemittelter Kompensationsfaktor im unteren Bereich zwischen geringer- und mittlerer Bedeutung von **0,5** angesetzt werden.

Durch die Planung einer Parkanlage im direkten Anschluss, die eine große Aufwertung der bisher landwirtschaftlichen Fläche darstellt, zusammen mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Wahl des Kompensationsfaktors in einem niedrigen Bereich als gerechtfertigt anzusehen.

#### Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs:

Eingriffsflächen	Flächengröße	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Acker, hohe Versiegelung	11.045 m <sup>2</sup>	0,5	5.523 m <sup>2</sup>

### 6.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von 5.565 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen sind nach Art. 9 BayNatSchG ins Ökoflächenkataster einzutragen.

### Ausgleichsfläche:



Derzeit wird der Bereich noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche werden die Bereiche entlang des Grabens geschützt. Durch den Verzicht auf Düngemittel werden Boden und Wasser vor einer Anreicherung geschützt.

#### Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen: Anlage eines Feldgehölzes mit extensiven Wiesenflächen:

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke auf 35 % der gesamten Fläche unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Neuansaat mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### Folgende Pflege ist für das Feldgehölz festgesetzt:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Pflegemahd des Krautsaums: max. 50% der Fläche pro Jahr in mehreren Teilflächen mit einem 1-maligen Schnitt (Staffelmahd), ab 15.09.,
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzgitter in den ersten zwei Jahren

#### Folgende Pflege ist für die extensive Wiesenfläche festgesetzt:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung

- Mahd der Extensivgrünlandfläche, keine Verwendung eines Schlegelmähers, zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (Neophyten)

### **6.3 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

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 Geltungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch die Bauleitplanung betroffen.

Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der feldgebundenen Arten.

Bei allen vom Geltungsbereich betroffenen Arten kann derzeit konstatiert werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Bezogen auf das gesamte Änderungsgebiet ist die Versiegelung von Flächen zu erwarten, die bereits im direkten Umfeld von bestehender Bebauung liegen. Der Erhalt und die Neuplanung der Ortsrandeingrünung wirken sich positiv auf den Artenschutz aus.

Angaben über die Feldlerche, das Rebhuhn oder den Feldhamster liegen derzeit nicht vor. Gezielte Artenerhebungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben auf Ebene des Bebauungsplanes nachzeitigem Stand nicht in Aussicht zu stellen sein.

## **7 UMWELTBERICHT – ANLAGE**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Fachstellen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrade Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Für die wohnbauliche Entwicklung am Hauptort Mintraching sind am östlichen Rand des Ortes im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan Entwicklungsflächen dargestellt.

Zwischenzeitlich besteht für die räumliche Entwicklung in diesem Bereich ein städtebaulicher Vorentwurf. In einem längeren Abwägungsprozess hat der Gemeinderat entschieden, dass bestehende Seniorenwohnheim im Ort Mintraching nicht weiterzuverfolgen bzw. aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu sanieren, sondern stattdessen an einem neuen Standort zu entwickeln. Im Umgriff des Seniorenheims werden im Norden beim bestehenden Lagerhaus und südlich des Heims ein paar Baufelder für Wohnbebauung ergänzt.

Der neu geplante Standort integriert sich in eine bauliche Entwicklungsfläche am östlichen Ortsrand von Mintraching, die auch eine größere, multifunktionale Grünfläche beinhaltet.

Im Planungsbereich besteht eine ehemalige Lagerhalle sowie ein Wohngebäude, ansonsten wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst den Umfang von ca. 2,3 ha.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	9.876 m <sup>2</sup>	42,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.445 m <sup>2</sup>	10,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Parkplatz, Zufahrt und Gehweg	1.175 m <sup>2</sup>	5,1 %
öffentliche Grünfläche	9.649 m <sup>2</sup>	41,7 %
davon Ausgleichsfläche:	5.565	
<b>Gesamt</b>	<b>23.145 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Die Nutzungsänderung des Planungsbereiches auf ein allgemeines Wohngebiet und Grünfläche erfolgt im Rahmen der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.

### **7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung**

Die Gemeinde Mintraching ist regionalplanerisch als Kleinzentrum eingestuft und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

Regionale Grünzüge des Regionalplanes sind nicht betroffen.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplan.

#### **7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans**

Ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist in diesem integriert vorliegend.

Die Anlage einer Parkanlage im östlichen Teil des Geltungsbereiches dient als großzügige Ortsrandeingrünung mit hoher Aufenthaltsqualität als Parkanlage und Generationenspielplatz.

#### **7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Das ABSP des Landkreises Regensburg. enthält keine konkretisierenden Aussagen für das Plangebiet.

#### **7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes**

Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 350 m von der Planungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Weitere Schutzgebiet befinden sich in einer Entfernung von mind. 7 km.

Kartierte Biotop befinden sich nicht in der näheren und weiteren Umgebung.

## **7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung des derzeitigen, tatsächlich vor Ort vorhandenen Bestandes, sowie die Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustandes des gültigen Bebauungsplanes mit einem bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

### **7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Das Planungsgebiet ist bisher im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die benachbarten Siedlungsflächen und das bestehende Lagergebäude geprägt.

Es liegen Vorbelastungen durch den Verkehr der St2329 vor. Messwerte über die Belastung der Luft liegen nicht vor.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche nur geringfügig zur Erholungsnutzung geeignet.

### **7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor. Die überwiegend vorhandene Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche lässt auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen.

Gesonderte faunistische oder floristische Gutachten sind nicht vorgesehen.

### **7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Der Umgriff des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha.

Die geplanten Bauflächen bestehen zum Teil aus Pararendzina und kalkhaltiger Kolluvisol aus Carbonatschluff (Schwemmlöss) und zu einem weiteren Teil aus Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig.

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den geplanten Bauflächen um anthropogen wenig veränderte Böden mit weitgehend natürlichen Bodenprofilen handelt.

### **7.2.4 Schutzgut Wasser**

Es ist von einem mittleren- niedrigen Grundwasserabstand auszugehen. Grundwasser steht im Planungsbereich ca. 2 m unter der Geländeoberkante, an und hängt zeitverzögert mit dem Wasserstand der Donau zusammen, sodass die höchsten Grundwasserstände im Gebiet zeitweise deutlich höher liegen können.

Das Oberflächenwasser fließt im wesentlichen breitflächig ab. Dauerhafte Oberflächengewässer bestehen nicht, aber südlich des Änderungsbereiches liegt ein Graben vor. Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

### **7.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima der Donauniederung ist eher kontinental geprägt mit großen tages- und jahreszeitlichen Schwankungen. Infolge der Beckenlage tritt häufig Nebel auf. Westwinde sind im Planungsgebiet vorherrschend.

Geringe Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Mintraching nicht vor.

Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

### **7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die geplanten Bauflächenausweisungen weisen nur in vergleichsweise geringem Maße landschaftsästhetisch relevante Strukturen auf. Überwiegend sind die Landschaftsbildqualitäten der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen vergleichsweise gering.

Prägend sind in den Randbereichen der geplanten Bauflächen die bestehenden Siedlungen sowie Straßen, die den Bereichen bereits eine relativ starke anthropogene Prägung verleihen.

Darüber hinaus bestimmen z.T. auch strukturarme, ausgeräumte landwirtschaftlich geprägte Bereiche die landschaftliche Wahrnehmung, bereichernde Strukturen fehlen weitgehend.

### **7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß Bayernviewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalschutz befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- und Baudenkmäler, aber im weiteren Umgriff.

### **7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Durch die vorliegende Planung für ein allgemeines Wohngebiet sind keine Überschreitungen von Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen nach 39. BImSchV zu erwarten.

Luftreinhaltepläne sind nicht vorhanden.

### **7.2.9 NATUR2000-Gebiete**

Die nächstgelegene FFH- oder SPA- Gebiet befinden sich in einer Entfernung von mind. 7 km vom Planungsgebiet.

## **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Aufwertung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen würde unterbleiben.

Bei Realisierung der wohnbaulichen Nutzung an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

## **7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

#### Lärm:

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Durch die Lage der Bauflächen an der Staatsstraße sind gem. schalltechnischem Gutachten durch Verkehr bedingte Lärmemissionen auf die Nutzungen zu erwarten. Durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz können die Lärmeinwirkungen vermindert werden.

Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer geringen Zunahme des Verkehrs innerhalb Mintrachings kommen, die jedoch nicht relevant ist, da der Verkehr aus den Bauflächen problemlos über die bestehenden Ortsstraßen abgeführt werden kann.

Bestehende Wohngebiete oder sonstige Siedlungsbereiche werden dadurch nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Rolle.

#### Erholung

Das Planungsgebiet ist für die örtliche Erholung ohne größere Bedeutung. Die Hauptstraße als Verbindungsweg zu den im Osten des Gemeindegebietes liegenden Badeseen wird weiterhin erhalten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bauliche Anlagen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen (Ausgleichsflächen, Eingrünung) können die Auswirkungen minimiert werden und durch die Festsetzung der östlich gelegenen Parkanlage sogar eher deutlich verbessert werden.

### **7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

In den bisher als Acker genutzten Planungsbereichen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert auf Ebene des Bebauungsplanes werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange (Kap. 6.3) untersucht. Zudem ist eine Parkanlage im Osten des Änderungsbereiches vorgesehen, die eine deutliche Verbesserung zum Istzustand darstellt. Damit kann ein Trittstein in die Landschaft sowie eine Verbesserung der Lebensraum- und Biotopverbundqualitäten erreicht werden. Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu erwarten ist der Verlust bisher landwirtschaftlicher Flächen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Potenziell betroffene Strukturen sind jedoch im Umfeld der geplanten Ausweisungen nicht vorhanden. Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von den Bauflächenausweisungen nicht

betroffen. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als vergleichsweise gering einzustufen. Hauptsächlich betroffen sind ohnehin geringwertige landwirtschaftliche Flächen.

Deshalb kann auch davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV (u.a. Fledermäuse) sind nicht betroffen. Für Amphibien und die weiteren Tiergruppen dürfte das Gebiet keine nennenswerte Rolle spielen.

Bei den europäischen Vogelarten ist zu erwarten, dass im Wesentlichen lediglich gemeine Arten Vorkommen. Es ist davon auszugehen, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird, soweit diese im Zuge der Bebauung überhaupt beseitigt werden. Für den Bereich der Parkanlage werden Lebensräume für weitere Arten auf der bisherigen Ackerfläche entstehen.

Im Hinblick auf die Störungsverbote wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtern.

Damit werden nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG hervorgerufen.

### **7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -Überbauung und -Versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang weit verbreitet.

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile verändert.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts zwar hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

### **7.4.4 Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können durch entsprechende Vorkehrungen in geringem Umfang vermindert werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen. Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.

Es finden vorhabenbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Umfang auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Detaillierte Konzepte zur Versickerung bzw. zum Rückhalt von Oberflächenwässern werden im weiteren Verfahren und der nachfolgenden Planungen erarbeitet.

Es ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszuschließen, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten wird. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in aus-reichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt. Oberflächengewässer sind durch die Ausweisungen nicht unmittelbar betroffen. Südlich der Planungsfläche verläuft der sog. Weihnachtsgaben.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering bis mittel anzusehen, im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz von Gebäuden und Menschen festgesetzt, sowie Zulässigkeiten getroffen zum Rückhalt bzw. zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Für die aufgefüllten Bereiche innerhalb des Bereiches HQ extrem wird ein Retentionsraumausgleich im Bereich der Parkanlage erbracht.

Das Niederschlagswasser soll im Planungsgebiet verdunstet und versickert werden. Nach Festsetzungen ist dies in den öffentlichen Grünflächen zulässig. Mit dem Weihnachtsgaben im Süden steht ein Vorfluter zur Verfügung.

#### **7.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Errichtung der Verkehrswege, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen ergeben sich kausal nachvollziehbare Veränderungen im Hinblick auf die für das Lokalklima relevanten Parameter. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich jedoch nur in relativ geringem Maße verändern. Für den Einzelnen wird dies faktisch nicht spürbar sein. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen und in geringem Maße der Gehölze zum Klimaausgleich wird reduziert. Durch im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Grünflächen werden die diesbezüglichen Auswirkungen wenigstens mittelfristig teilweise kompensiert. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr voraussichtlich geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden mit Sicherheit nicht überschritten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen

#### **7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich der Gebietsausweisungen grundlegend verändert. Die kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Durch die Parkanlage im Osten werden neue landschaftsbildprägende Elemente geschaffen.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabenbereich selbst hinaus werden keine erheblichen indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering, die Empfindlichkeit ist als relativ gering einzustufen.

#### **7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt, aber im weiteren Umgriff. Hier sind gegebenenfalls weitere Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und gegebenenfalls Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

#### **7.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten im weiteren Umgriff zu erwarten.

#### **7.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind. Wechselwirkungen mit Natura-2000-Flächen sind durch die Entfernung zum Planungsgebiet nicht zu erwarten

#### **7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem allgemeinen Wohngebiet und Parkanlage ist nicht von übermäßigen Emissionen auszugehen.

#### **7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Mintraching besteht. Eine Einleitung in den Kanal ist möglich, ggf. sind Maßnahmen zu Vorreinigungen auf dem Grundstück zu treffen.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken soll vorzugsweise versickert und verdunstet werden. Auf die hohen Grundwasserstände wird hingewiesen.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt für die Parzelle des Seniorenheims soweit sie nicht am Grundstück selbst durch Versickerung gewährleistet wird, im Bereich der Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Grünfläche soll neben der Funktion als Generationenspielplatz, Parkanlage, Retentionsraumausgleich auch die Funktion der Versickerung aufnehmen. Die Umsetzbarkeit der Versickerung ist nach Prüfung des Bodengutachtens gewährleistet. Ein Notüberlauf ist in den im Süden vorbeiführenden „Weihnachtsgraben“ möglich.

Für die nördlichen Parzellen 1 – 4 ist ebenfalls eine Versickerung auf dem eigenen Grund vorgesehen. Ein Notüberlauf in den nördlich in der Hauptstraße liegenden Mischwasserkanal ist möglich. Eine Ableitung in die Parkanlage ist als unwirtschaftlich anzusehen.

Die südlichen Parzellen 6 – 8 sollen auch das Niederschlagswasser überwiegend auf eigenem Grund versickern. Als Notüberlauf steht südlich der Grundstücke der „Weihnachtsgraben“ zur Verfügung.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien ist im Geltungsbereich zulässig.

## **7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Die Darstellung im Landschaftsplan zeigt im Bestand eine Ortsrandeingrünung auf, die durch die geplante großflächige Parkanlage ersetzt wird. Das Überschwemmungsgebiet der Pfatter verläuft im Geltungsbereich.

Weiter ist für den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Graben das Symbol für „kleinräumig linearen Biotopverbund anstreben“ enthalten.

Durch die geplante Parkanlage im Osten können die bisher dargestellten Grünstrukturen erweitert werden.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Wegen möglicher Lärmeinwirkungen der nördlichen Staatsstraße wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen zur Minimierung im Bebauungsplan getroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

## **7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Alarmschwellen oder Grenzwertüberschreitungen nach 39.BImSchVO zu erwarten.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung von Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände von 15 cm für eine Durchlässigkeit von Kleintieren.

- Rückhaltung des Niederschlagswassers mit Verdunstung und Versickerung auf Baugrundstück
- Festsetzungen zur Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firshöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
  - Festsetzung einer Dachbegrünung zur Reduzierung des Niederschlagswassersabflusses
  - Festsetzungen zur Durchgrünung und Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- 

### **7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen innerhalb des Bebauungsplans verbindlich zugeordnet.

## **7.11 Planungsalternativen**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich besseren Alternativen im Hinblick auf die Schutzgüter.

## **7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Für das geplante allgemeine Wohngebiet ist bei Einhaltung von technischen Standards keine spezielle Anfälligkeit eines Gefahrenpotentials für die Umwelt im Falle eines Unfalls oder Katastrophe zu erwarten.

## **7.13 Zusätzliche Angaben**

### **7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Es liegt ein Baugrundgutachten, sowie eine schalltechnische Untersuchung vor. (Anlage E)

Die Umweltauswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern wurden auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Gesonderte Gutachten sind nicht vorgesehen.

### **7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten. Angaben zu Altlasten oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

### 7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Mintraching sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sowie in Form einer fachlichen Begleitung.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Ausgleichsflächen und Qualitätskontrolle, Überwachung durch Fachbehörde
<b>Fläche, Boden</b>	erhebliche Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde
<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, Überwachung durch Fachbehörde

### 7.14 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, einen Teil des auf Flächennutzungsplanebene ermittelten Bedarfes an Wohnbauflächen und einer öffentlichen Parkanlage in der Gemeinde Mintraching an einer passenden und städtebaulich sinnvollen Stelle am Hauptort zu decken.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,3 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Ausgleichsflächen in einer Größe von 5.565 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Mintraching ein Allgemeines Wohngebiet mit multifunktionaler Grünfläche an einer zentralen Stelle am Hauptort, angrenzend an den Ortskern, zu entwickeln.

Die Flächen des Planungsbereiches werden derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt, bzw. sind im Nordteil bereits bebaut.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Planungsbereich schließen. Es sind typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Durch die Planung der Parkanlage entsteht eine Verbesserung der bestehenden Situation.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind, da zusätzliche Grünstrukturen entwickelt werden.

Zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben des Artenschutzes wurden geprüft. Nach derzeitigem Stand erkennt die Gemeinde Mintraching keine Vollzugshemmnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Wohngebietes die Bodenbeseitigungen sowie die -versiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima und das Schutzgut Luft sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die zu erwartende Wohnbebauung ändern. Das Ortsbild wird durch Festsetzungen u.a. zu Gebäudehöhen, Dachformen und Baumpflanzungen erhalten bleiben und eine Beeinträchtigung vermindert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nur während der Bauphase zu erwarten. Aktive Lärmschutzreinrichtungen sind nicht erforderlich, aber für den nördlichen Bereich sind gem. schalltechnischer Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Durch die Schaffung einer Parkanlage wird die Erholungseignung im Planungsgebiet langfristig erhöht.

Zur Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

## 8 Anlagen Teil E

- Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten), Geotechnisches Büro Geyer, Regensburg, Stand vom 12.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan WA „Am Lagerhaus“ in Mintraching, Büro GEO.VER.S.UM, Stand vom 27.12.2021, aktualisiert am 24.05.2022

## 9 Literaturverzeichnis

- **Regionalplan Region 11 Regensburg**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Änderung 2020**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern