

Änderung des Bebauungsplanes
„Rohrbachholz“
durch Deckblatt Nr. 17



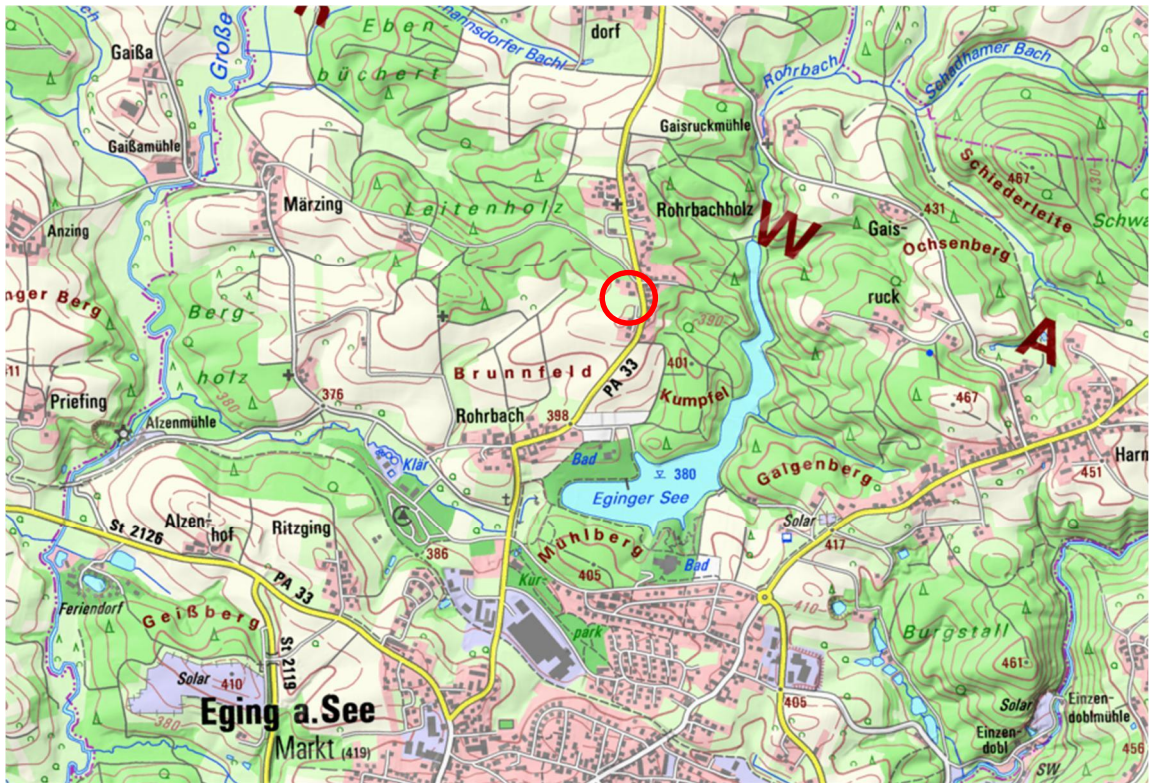
Fassung vom 06.02.2025

Gemarkung Eging am See
Gemeinde Eging am See
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung.....	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung.....	5
1.3.1.	Anlass der Änderung.....	5
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung.....	6
1.3.3.	Auswirkungen der Planung.....	7
1.3.4.	Infrastruktur.....	8
1.3.5.	Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen.....	9
1.3.6.	Einfriedungen.....	9
1.3.7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
1.3.8.	Hinweise zum geplanten Vorhaben.....	16
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan.....	18

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung
- 1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



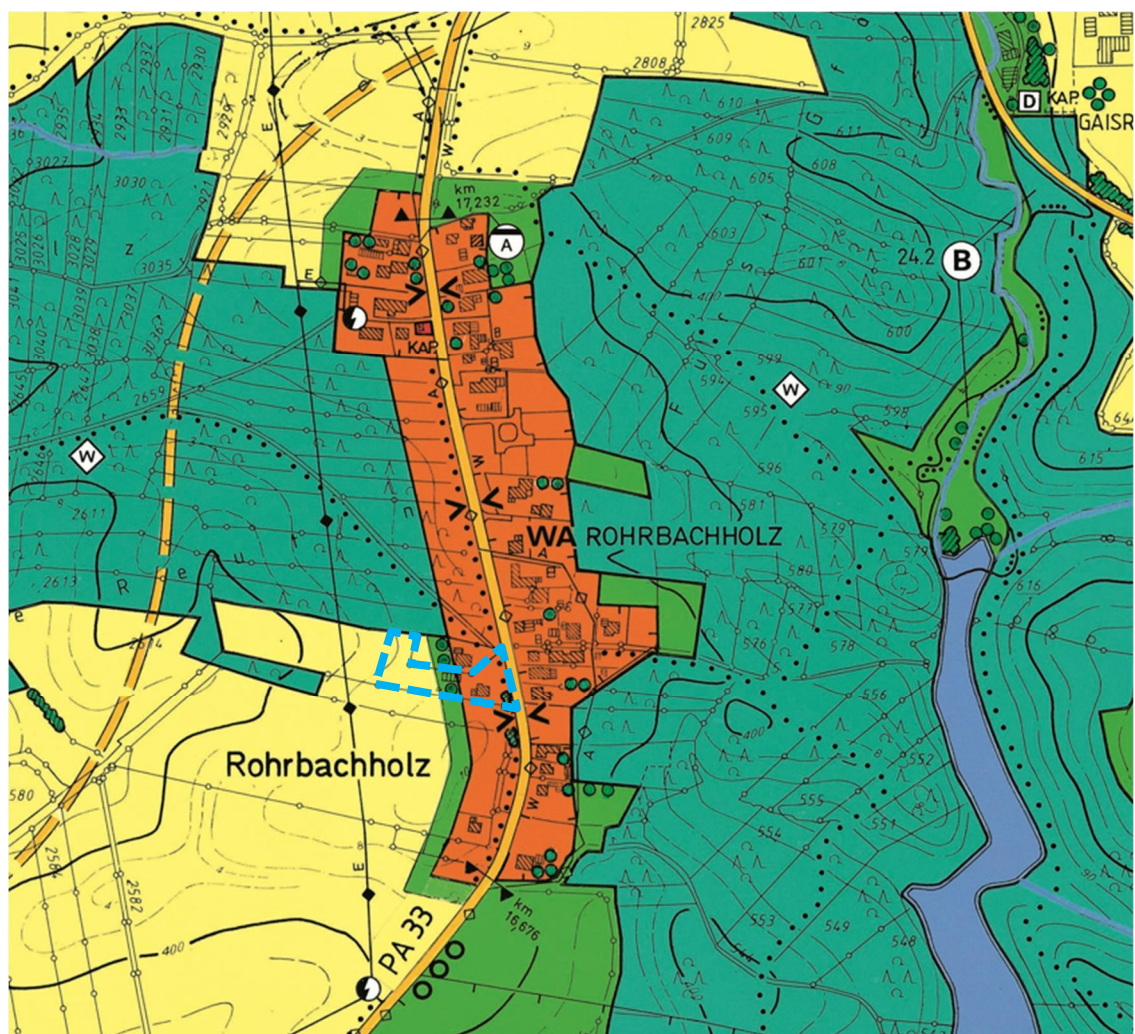
Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 7/2024)

Das geplante Flurstück (FI.Nr 2608 TF, Gemarkung Eging am See) befindet sich in der Gemeinde Eging am See, nördlich des Ortskerns im Gemeindeteil Rohrbachholz und ist an der Thannberger Straße gelegen. Das Flurstück liegt laut Flächennutzungsplan bereits teilweise in einem allgemeinen Wohngebiet „WA Rohrbachholz“. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan handelt es sich ebenso um ein allgemeines Wohngebiet.

Im Umgriff befinden sich Wohngebietsflächen, sowie landwirtschaftliche Flächen und Wald. Derzeitig wird das Flurstück durch eine Wohnbebauung mit umgebenden Gartenflächen sowie landwirtschaftlich genutzt.

1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)

Das Flurstück liegt laut Flächennutzungsplan bereits teilweise in einem allgemeinen Wohngebiet „WA Rohrbachholz“. Des Weiteren befindet sich westlich davon gemäß Flächennutzungsplan auf einem Teilbereich „gliedernde, abschirmende, ortsgestalterische Freiflächen“ und „Fläche für die Landwirtschaft“. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind, da die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Die Ortsrandeingrünung verschiebt sich nur geringfügig nach Westen. Somit entsteht eine wirksame Ortsabrundung, welche den Inhalten des Flächennutzungsplanes entsprechen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der geringfügigen Änderung auch in Abstimmung mit dem Landratsamt Passau nicht notwendig.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Eging am See, blau: Geltungsbereich

1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.3.1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Eging am See hat am 06.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Rohrbachholz“ durch Deckblatt Nr. 17 zu ändern. Die durch das Deckblatt betroffene Fläche befindet sich auf den Flurnummern Fl.Nr. 2608 Gemarkung Eging am See, Gemeinde Eging am See und bemisst eine Fläche von 2.992 m². Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b enthalten sind.

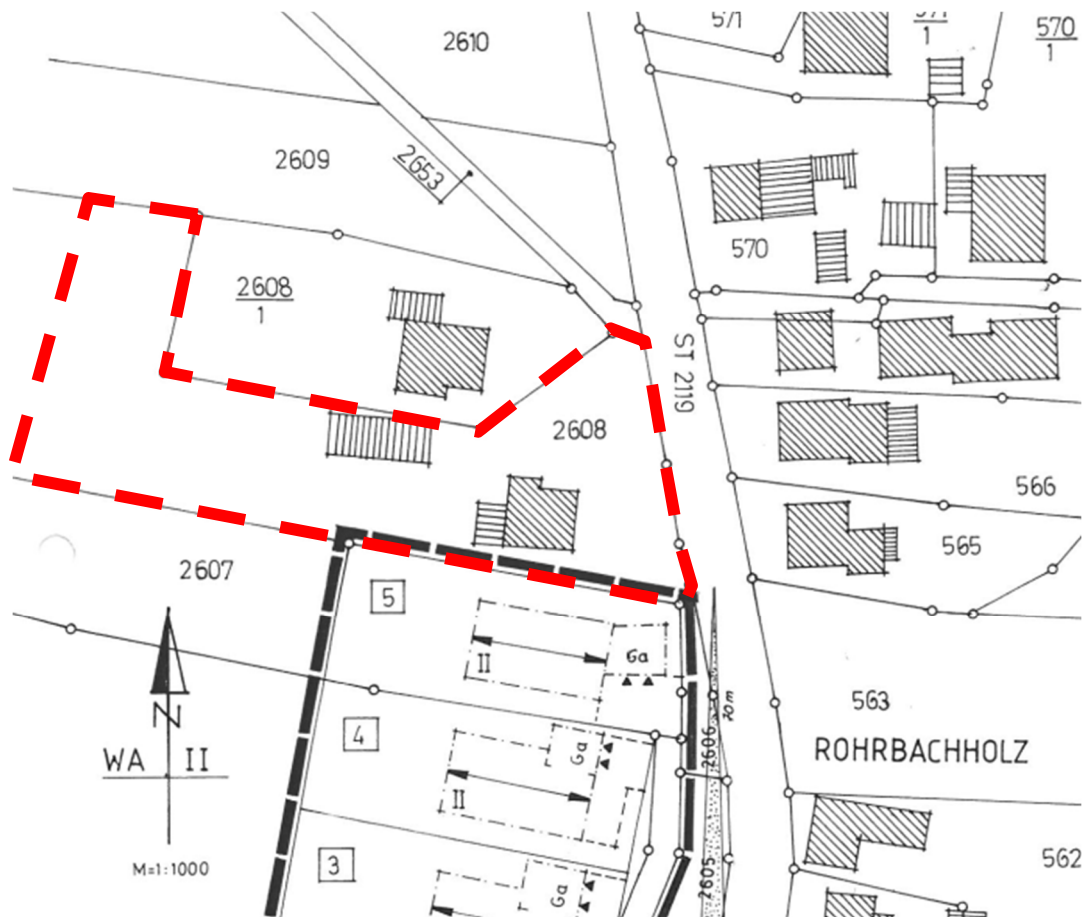
Das Vereinfachte Verfahren kann also aufgrund der Ergänzung einer Teilfläche im Westen eines bestehenden Wohnhauses angewendet werden. Im Norden befindet sich ebenso bereits bestehende Bebauung, an dessen Grenzen sich orientiert wird. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Ortsrandeingrünung wird dabei nach Westen verschoben und umgesetzt. Den Grundzügen der Planung wird somit entsprochen.

Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Es erfolgte eine Abstimmung mit dem Naturschutz, dass eine Untersuchung des vorhandenen Grünlands vorzunehmen ist. Eine Betroffenheit eines Biotopes konnte ausgeschlossen werden. Außerdem können Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter aufgrund des Vorhabens ausgeschlossen werden. Durch die Errichtung eines Einfamilienhauses im bereits umliegend bebauten Raum sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 50 BImSchG) zu erwarten.

Zudem erfolgte vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Passau, in welcher aufgrund des Einbeziehens einer Außenbereichsfläche das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden ist.



Bestehender Bebauungsplan „Rohrbachholz“ / Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 17 (rot)
(nicht maßstäblich)

1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Vorgesehen ist das Einbeziehen einer Teilfläche der Flurnummer 2608, um dort ein Einfamilienhaus zu errichten. Ziel ist es, den Wohnungsbedarf der Gemeinde Eging am See durch ein höheres Wohnungsangebot gerecht zu werden und dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen.

Die Gemeinde Eging am See ist angehalten, in den Siedlungsgebieten Potentiale vorrangig zu nutzen. Die Marktgemeinde versucht hierzu regelmäßig, Baugrundstücke von Grundstückseigentümern zu erwerben. Leider stehen keine Grundstücke zum Ankauf zur Verfügung.

Deswegen ist durch die Änderung eine Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Bauparzelle nach Westen vorgesehen. Auf diese Weise kann einer Inanspruchnahme von neuem Siedlungsraum in der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

Im vorliegenden Vorhaben handelt es sich lediglich um die Errichtung eines Einfamilienhauses im Garten eines bestehenden Wohnhauses. Aufgrund der geringfügigen Erweiterungsfläche der Wohnbaufläche, welche sich ins Landschaftsbild integriert, hält die Gemeinde ausnahmsweise abweichend des LEP 3.2 an der Planung fest.

Durch die bestehende Infrastruktur und die bestehende angrenzende Bebauung, welche im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens bereit. Ebenso werden durch die Planung die Ziele einer sinnvollen Nachverdichtung und einer Zersiedelung entgegengewirkt. Mit der umzusetzenden Streuobstwiese im Westen wird der gliedernden, abschirmende, ortsgestalterischen Freifläche, welche auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt ist, Rechnung getragen.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „WA Rohrbachholz“ bleibt inhaltlich im vollen Umfang bestehen.

Durch die Bebauungsplanänderung soll Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Dafür ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches sowie der Baugrenze erforderlich. Im Vorfeld wurde mit dem Landratsamt Passau das Vorhaben sowie das entsprechende Verfahren abgestimmt.

Vorgesehen ist die Erweiterung des Bebauungsplanes um eine weitere Bauparzelle. Dabei sind beim geplanten Gebäude 2 Vollgeschosse vorgesehen. Die vorgesehenen Ausmaße sind mit bereits bestehenden Wohnhäusern im direkten Umfeld vergleichbar.

1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung um eine Bauparzelle nach Westen fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung weiterhin gut in das Ortsbild ein. Zur Erweiterung erfolgt eine Anpassung der Baugrenze, die im Zuge dessen nach Westen erweitert wird. Im Rahmen der gesellschaftlich geforderten Nachverdichtung und in Hinblick auf den geringen Umfang sind die Auswirkungen aus städtebaulicher Sicht als verträglich einzustufen.

Durch die Festlegungen zur Gebäudegestaltung bindet sich das neue Vorhaben optimal in die vorhandenen Strukturen ein.

Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der angedachten Nutzungsform und der verkehrsgünstigen Lage ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrs ist aufgrund der Zulässigkeit eines einzelnen weiteren Wohnhauses zur derzeit zulässigen Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Garagen- und Stellplatzverordnung ist möglich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt, welche auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Durch die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem überplanten Bereich ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung in und Lage des Geltungsbereiches wird von keiner bzw. einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ausgegangen.

Aufgrund der umgebenden Infrastruktur und der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

1.3.4. Infrastruktur

- Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt.

Es soll auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser geachtet werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch Wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

- Abwasserentsorgung

Für den kompletten Ortsteil Rohrbachholz werden bereits Unterlagen zum Wasserrecht erarbeitet.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der bestehenden Erschließung des Rohrbachholz bereits gegeben.

- Strom-, Gasversorgung

Die Strom- u. Gasversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist gesichert.

- Abfallwirtschaft

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Wohneinheiten ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll,

Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Hinweis dazu: Die Abfallbehälter sind in einer Reihe nebeneinander aufzustellen, da mit sie mit dem Greifarm aufgenommen werden können.

- Regenabfluss von Dachflächen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die genannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

- Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird durch entsprechende Festlegung die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt, d.h. neu zu erstellende Zufahrten, Parkplätze usw. sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

1.3.5. Abstandsflächen zu den bestehenden Bebauungen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.3.6. Einfriedungen

Abstand < 1,50 m zum öffentlichen Straßenraum: keine Einfriedung zulässig

Abstand zwischen 1,50 m und 3 m zum öffentlichen Straßenraum: Zaunhöhe maximal 80 cm

Ab 3 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum: Zaunhöhe maximal 1,20 m

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten. Der Mindestabstand zum Straßenrand beträgt 1,50 m.

1.3.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 ist im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Eine Eingriffsermittlung ist aufgrund der Errichtung eines Wohnhauses trotzdem notwendig. Dazu wurde zunächst eine Vegetationskartierung zur Einstufung des vorhandenen Grünlandes vorgenommen.

Bestandaufnahme Vegetation:

Um den Bestand der Fläche aufzunehmen, wurde am 23.09.2024 nachmittags eine Vegetationskartierung durchgeführt. Die Witterung war dabei sonnig und leicht bewölkt bei 22 °C.

Folgende Pflanzen konnten auf der Fläche nachgewiesen werden:

Hauptbestand:

Wiesentypische krautige Blütenpflanzen:

- Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)
- Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)
- Rotklee (*Trifolium pratense*)
- Steifhaariger Löwenzahn (*Leontodon hispidus*)

Sonstige Arten:

- Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*)

Die Deckung dieser Arten liegt bei > 12,5 % der Fläche.

Vereinzelte Vorkommen:

Wiesentypische krautige Blütenpflanzen:

- Wiesen-Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*)
- Tüpfel-Hartheu/ Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*)
- Kriechender Günzel (*Ajuga reptans*)
- Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*)

Stickstoffzeiger und Ruderalpflanzen:

- Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)
- Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*)
- Weiß-Klee (*Trifolium repens*)

Aus der oben beschriebenen Artenzusammensetzung auf der vorliegenden Fläche kann der Biotop- und Nutzungstyp „G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ festgestellt werden. Durch die Erfüllung der Kriterien „Deckung Magerkeitszeiger 1 bis < 25 %“ sowie „Deckung wiesentypischer krautiger Blütenpflanzen $\geq 12,5\%$ “ ist eine eindeutige Zuordnung möglich.

Aufgrund des aktuellen Bestandes „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212 gemäß BayKompV) muss anschließend noch geprüft werden, ob es sich bei der betrachteten Fläche um den möglichen Biotoptyp GU651L oder GU651E handelt.

Hierfür werden die drei im „Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“ genannten Kriterien betrachtet und deren Erfüllung untersucht.

Folgende drei Kriterien müssen zutreffen:

- Kriterium 1: „In dem Bestand ist mindestens eine der folgenden Kennarten des *Arrhenatherion* eingestreut“

☐ Das Kriterium wird durch das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) erfüllt.

- Kriterium 2: „(Frühere) Mahdnutzung ist (noch) nachvollziehbar“

☐ Das Kriterium wird erfüllt (siehe Fotodokumentation).

- Kriterium 3: „Blüten- und Artenreichtum: Typisch für artenreiches Grünland sind viele Arten mit niedrigen und mittleren Deckungswerten (+,1 oder 2) und nur sehr wenige oder keine Arten mit den Deckungswerten 4 oder 5. Blüten- und Artenreichtum setzt die Kombination folgender zwei Punkte voraus“:

a) „Es sind in einem repräsentativen, ca. 3 m breiten Streifen der Wiese mindestens 11 typische, krautige Wiesenarten anzutreffen.“

☐ Auf der gesamten Fläche wurden lediglich 10 verschiedene typische krautige Wiesenarten, davon 3 nur vereinzelt, nachgewiesen. Aus diesem Grund ist es unwahrscheinlich 11 Arten auf dem vorgeschriebenen Probestreifen von 3 m Breite anzutreffen.

Oder: „Bei mageren Wiesen-Ausprägungen, in denen die Magerkeits-Kriterien von Tafel 31 oder 34 des §30-Schlüssels erfüllt sind, sind 9 krautige Wiesenarten ausreichend.“

☐ Sowohl die Bedingungen der Tafel 31 als auch der Tafel 34 werden nicht erfüllt.

Bei beiden Tafeln treten nicht die erforderlichen Mindestartnachweise auf.

Da beide Kriterien nicht erfüllt werden, ist eine Betrachtung des letzten Kriteriums nicht mehr notwendig. Zur Vollständigkeit wird dieses nochmals aufgeführt.

b) „Die Gesamtdeckung der Stickstoff- und sonstigen beeinträchtigenden oder den Lebensraumtyp abbauenden Arten (Beweidungs-, Brachezeiger) bleibt unter 3a“

Da nicht alle notwendigen Kriterien aus dem „Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“ erfüllt wurden, wird der östliche Teilbereich der Fläche nicht als Lebensraumtyp eingestuft. Gemäß BayKompV ist lediglich ein G212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ vorhanden. Ein Schutzstatus gem. §30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG ist nicht gegeben.

Fotodokumentation:



eigenes Bildarchiv (09/2024)



eigenes Bildarchiv (09/2024)



eigenes Bildarchiv (09/2024)

Eingriff:

Bezeichnung Fläche/Teilfläche	AUSGANGSZUSTAND					EINGRIFFS- SCHWERE		ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS	
	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- Code	WP	WP nach Leitfaden	Fläche in m ²	GRZ	Planungs- faktor	WP Fläche für Gesamtfläche	Grundete WP-Werte für Gesamtfläche
1001 TF	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	8	847	0,40	0,10	2.439,36	2.439
Gesamt					847			2.439,36	2.439

Der Eingriff in das derzeit mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) im Geltungsbereich beträgt demnach 2.439 Wertpunkte. Der Planungsfaktor von 0,1 ist gerechtfertigt, da vorhabenbedingt eine Bebauung nur im unbedingt notwendigen Maß stattfindet, wie im Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vorgesehen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß den gängigen Leitfäden sind im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu gehört die Eingrünung mit robusten heimischen Obstbäumen, die Anlage von mindestens 1 Baum Grundstück und das Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen, falls technisch möglich.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme (Feststellung der Bezugsfertigkeit) folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Ausgleich:

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bzw. der Aufwertung der Flächen wurde die Verordnung der Bayerischen Staatsregierung über die naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung - BayKompV) herangezogen.

Der Ausgleich in Höhe von 2.607 Wertpunkten wird im Geltungsbereich durch folgende Maßnahmen erbracht.

Bezeichnung Fläche/Teil- fläche	AUSGANGSZUSTAND				ZIELZUSTAND				ERMITTLUNG DES ERBRACHTEN AUSGLEICHS
	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- Code	WP	Fläche in m ²	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- Code	WP	Timel ag	
2608 TF	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	869	B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	B441	12	1	2.607
	Gesamt			869					2.607

Ausgleichsfläche:

Entwickeln einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland

Im gekennzeichneten Bereich der Fl.Nr. 2608 TF, Gemarkung Eging am See, ist eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland herzustellen. Um den Zielzustand zu erreichen, hat eine Artanreicherung zu erfolgen. Hierzu sind ca. 2/3 der Fläche (streifenweise) umzubrechen und zu eggen. Auf das vorbereitete Saatbett ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion 19 oder Mähgut einer geeigneten Spenderfläche) einzusäen und anzuwalzen. Die gesamte Wiese ist 2-schüurig zu mähen: 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. In den ersten 3 Jahren ist ein zusätzlicher Schröpfschnitt zur Aushagerung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bei jeder Mahd sollen ca. 20% als Altgrasstreifen bis zur Mahd beim nächsten Mähgang stehen bleiben (wechselnder Brachstreifen). Das Mähgut ist nach jedem Schnitt abzutransportieren. Gemäß Planzeichnung sind robuste heimische Obstbäume im Abstand von ca. 10 m mit einer Pflanzqualität m.v. H. StU 12-14 cm fachgerecht (Anpflocken, Wühlmauskorb, usw.) zu pflanzen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auswahl möglicher robuster heimischer Obstbäume:

Birne: Alexander Lukas, Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Gute Luise, Passauer Mostbirne, Williams Christbirne

Apfel: Wild-Apfel Alkmene, Beutelsbacher Rambur, Brettacher, Danziger Kant, Freiherr von Berlepsch, Fromms Goldrenette, Geflammtter Kardinal, Glockenapfel, Goldparmäne, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Idared, Jakob Leibel, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontario, Prinz Albrecht, Roter Boskoop, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen

Süßkirsche: Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Rote Späternte, Rottaler Sämling

Sauerkirsche: Beutelspacher Rexelle, Königin Hortense, Ludwigs Frühe, Schattenmorelle

Zwetschge: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflaume: Graf Althans, Große Grüne Reneklude, Mirabelle von Metz

Vermeidungsmaßnahmen

Nach §§ 13 ff. BNatSchG sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwenden von heimischen Gehölzen
- Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen

Schutzgut Boden und Wasser

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen, wenn technisch möglich.

Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Eingrünung durch robuste heimische Obstbäume

1.3.8. Hinweise zum geplanten Vorhaben

Denkmalpflege

Im näheren Umfeld befinden sich keine bekannten Denkmäler. Durch die derzeitige Prägung als Siedlungsfläche, die bestehende Wohnbebauung und Zuwegungen kann davon ausgegangen werden, dass keine Denkmäler beeinträchtigt werden.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände des Baugebietes keine oberirdisch sichtbaren und daher unbekanntes Bodendenkmäler befinden. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1. BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

Flächen für die Feuerwehr

Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind diese gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, (aktuelle Fassung), auszubilden und zu kennzeichnen.

Bodenschutz

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Planung:

Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. Umweltsicherung

.....
Teresa Freundorfer
B. Eng. Landschaftsarchitektur

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

- Änderung des Bebauungsplanes " Rohrbachholz" durch Deckblatt Nr. 17
(M 1:1.000)