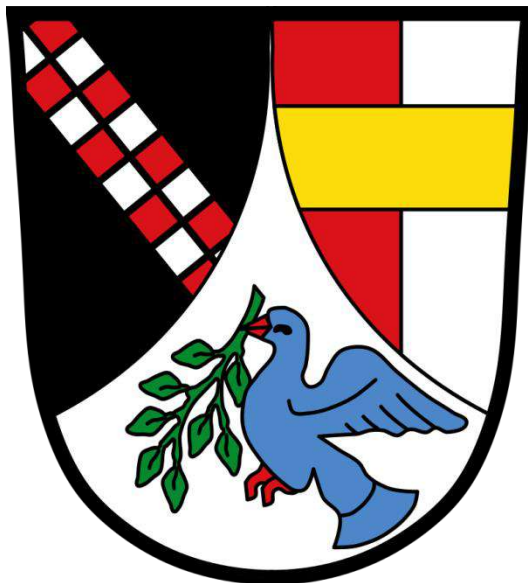


Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 10
„WA Gießhübl“

Erneuter Entwurf

08.10.2021



Gemeinde Gotteszell
über VG Ruhmannsfelden
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Grünordnung:

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 10 „WA Gießhübl“	6
1.	Rechtsgrundlage	6
2.	Anlass und Zweck der Planung	6
3.	Bedarfsermittlung	7
4.	Alternativenprüfung	17
5.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	17
6.	Lage und Bestandssituation	18
6.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	18
6.2.	Ver- und Entsorgung	20
6.2.1.	Wasserversorgung	20
6.2.2.	Abwasserbeseitigung	20
6.2.3.	Energieversorgung	20
6.2.4.	Telekommunikation	20
6.2.5.	Abfallentsorgung	20
7.	Planungsrechtliche Vorgaben	21
7.1.	Landes- und Regionalplanung	21
7.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	21
7.1.2.	Ziele der Regionalplanung	22
7.1.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	23
7.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	23
7.3.	Verbindliche Bauleitplanung	23
7.4.	Naturschutzrecht	24
8.	Denkmalschutz	25
9.	Planinhalte	27
9.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	27
9.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	27
9.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	28
9.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung	28
9.1.4.	Konzept Grünordnung	28
9.1.5.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	29
10.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	29
II.	UMWELTBERICHT	30

1. Einleitung	30
1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	30
1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	32
2. Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	34
2.1. Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:	34
2.2. Landes- und Regionalplanung.....	36
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	36
2.2.2. Ziele der Regionalplanung	37
2.2.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	38
2.3. Vorbereitende Bauleitplanung	38
2.4. Verbindliche Bauleitplanung	38
2.5. Schutzgebiete	39
2.5.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000).....	39
2.5.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	39
2.5.3. Biotopkartierung	40
2.5.4. Bindung BNatSchG und BayNatSchG	40
2.5.5. Ökoflächenkataster	41
2.5.6. Überschwemmungsgebiet	42
2.5.7. Denkmalschutz.....	43
2.5.8. Potentielle natürliche Vegetation.....	44
2.5.9. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	44
2.5.10. Altlasten	45
3. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	46
3.1. Bestandsaufnahme	46
3.2. Bestandsbewertung	56
3.3. Vermeidungsmaßnahmen.....	57
3.4. Eingriffsermittlung.....	58
3.5. Ausgleichsmaßnahmen	60
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	63
4.1. Bei Durchführung der Planung	63
4.2. Bei Nichtdurchführung der Planung	63
5. Prüfung der Planungsalternativen	63
6. Zusätzliche Angaben	64
6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	64
6.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	64
6.3. Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	65
6.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	66

III.	Verfahren	68
IV.	FESTSETZUNGSPLAN.....	70
V.	Anlage	71

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 10 „WA Gießhübl“

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Gotteszell hat am 19.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gießhübl“ aufzustellen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

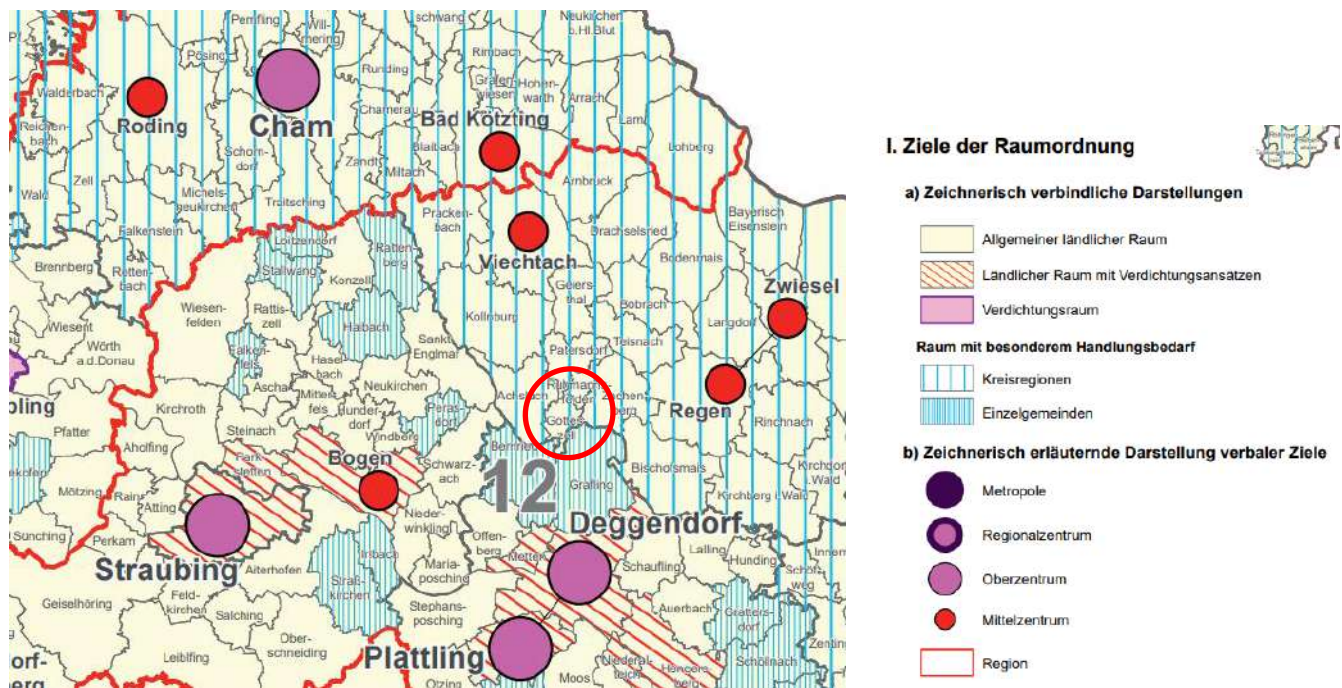
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Die neuen überbaubaren Flächen liegen innerhalb der dargestellten Wohngebietsflächen.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans somit weiterverfolgt. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig, wodurch eine städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten, aber bereits für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen erfolgt. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut.

3. Bedarfsermittlung

Landesentwicklungsplanung (LEP)

Gotteszell befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Deggendorf – Viechtach– Bad Kötzing mit regionaler Bedeutung und wird als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Als „RmbH“ gelten Kommunen und Landkreise, die laut Landesentwicklungsplan wegen Strukturschwäche besonders zu entwickeln sind.

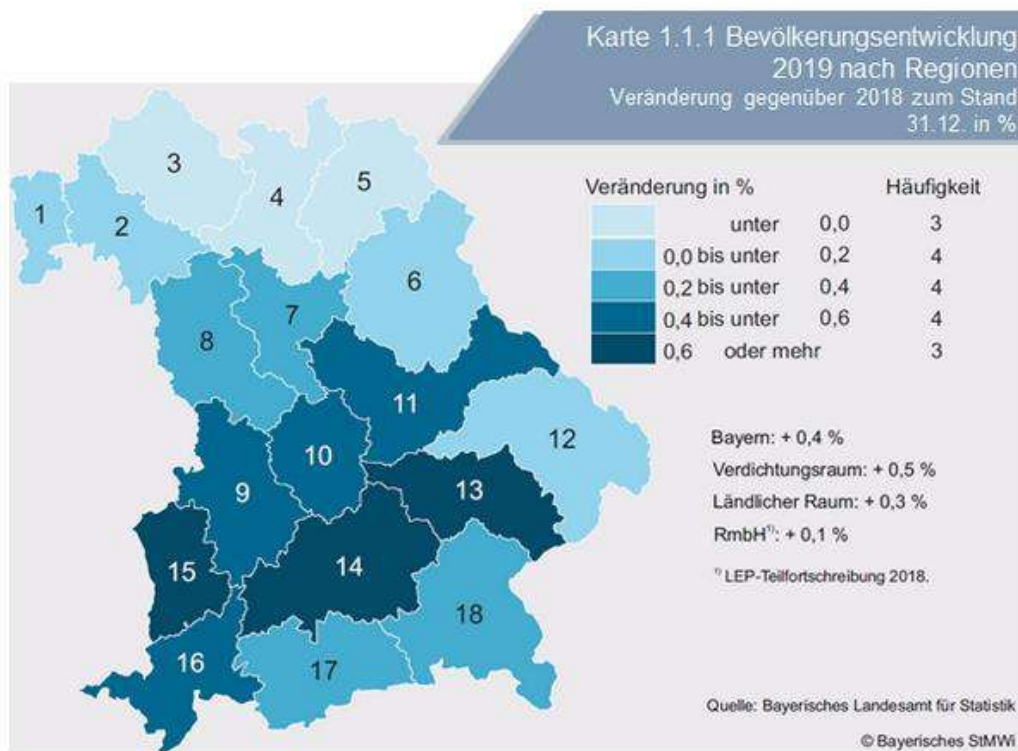


Graphik 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach LEP-Gebietskategorien
 Index 2011=100; Stand 31.12.



*) LEP-Teilfortschreibung 2018.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen
 © Bayerisches StMWI



Das LEP erläutert die Bevölkerungsentwicklung wie folgt:

„Die bayerische Bevölkerung nahm zwischen 2011 (Zensus) und 2019 (Stand 31.12.) um 5,9 % zu. Dabei wuchs die Bevölkerung im Verdichtungsraum um 8,1 %, im ländlichen Raum um 4,2 % und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) um 1,8 %.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Bevölkerung Bayerns im Jahr 2019 um insgesamt 0,4 % zu. Im Verdichtungsraum waren es +0,5 %, im ländlichen Raum +0,3 % und im RmbH +0,1 %.

Alle nordbayerischen Regionen wiesen Bevölkerungsrückgänge oder nur geringe Bevölkerungszuwächse auf.

Die Regionen Oberfranken-Ost (5) (- 0,3 %), Oberfranken-West (4) und Main-Rhön (3) (jeweils - 0,1 %) verzeichneten eine Bevölkerungsabnahme. Alle anderen bayerischen Regionen wiesen im Jahr 2019 einen Bevölkerungszuwachs auf. Prozentual am stärksten war der Anstieg in den Regionen Donau-Iller (15) mit + 0,8 %, sowie Landshut (13) und München (14) mit jeweils + 0,7 %. Die geringsten Anstiege verzeichneten die Regionen Würzburg (2) und Bayerischer Untermain (1) mit jeweils + 0,1 %. Die Region München hatte am 31.12.2019 einen Anteil von 22,3 % an der bayerischen Bevölkerung.“

Die Region und damit auch die Gemeinde Gotteszell unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, auf die in naher Zukunft eine Abnahme der Bevölkerung einher gehen wird.

Um der Entwicklungstendenzen entgegenwirken und den Zuzug junger Familien zu fördern sowie die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern, braucht es Bauland.

Aktuell stehen der Gemeinde keine freien Bauparzellen zur Verfügung, da die Gemeinde keinen Zugriff auf Flächen für eine Innenentwicklung hat. Alle vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren immer wieder Besitzer von Grundstücken, die auf F-Planebene als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, angeschrieben. Dabei wurde abgefragt, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht oder der Eigentümer selbst eine Baulandentwicklung beabsichtigt. Konkret handelte es sich dabei um die Bereiche Weihmannsried, Gießhübl, Kalvarienberg und Mutter-Anna-Berg.

Aufgrund dieser Bestrebungen ergibt sich nun die Gelegenheit, dass mittels eines Investors eines dieser Grundstücke als Baugebiet erschlossen und zügig vermarktet werden kann. Eine Warteliste von Interessenten liegt dem Unternehmen bereits vor und übersteigt die Anzahl der möglichen Bauparzelle bei weitem. Somit besteht die Chance den derzeitigen Entwicklungstendenzen zügig entgegenzuwirken.

Auf Flächennutzungsplanebene wird die Gemeinde im parallellaufenden Verfahren Flächen, die Alternativflächen herausnehmen, da der Bedarf mit vorliegender Planung mittelfristig ausreichend gedeckt ist. Konkret handelt es sich um die Flächen Gießhübl, Kalvarienberg und Weihmannsried. Durch diese Maßnahme soll das über den Bedarf hinaus ausgewiesene Angebot an allgemeinen Wohngebietsflächen auf F-Planebene reduziert werden. Die langfristige Strategie „Herausnahme von Flächen, die nicht entwickelt werden können“, soll die Gemeinde wieder in die Lage versetzen, aktiv die städtebauliche Entwicklung gestalten zu können

Zudem versucht die Gemeinde, dass sie mittels Leerstandsmanagement langfristig Potentiale der Innenentwicklung nutzen kann. Derzeit besteht allerdings noch keine Zugriffsmöglichkeit. Die Gemeinde kann das bestehende Interesse an Bauland somit nicht bedienen.

Langfristige Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potenziale sind:

- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft
- ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden, um dem steigenden Wohnflächenbedarf Rechnung zu tragen.

Es werden Festsetzungen getroffen, die dazu führen, dass es zu einer bedarfsgerechten Entwicklung kommt, die einer Zersiedlung entgegenwirkt. Eine Maßnahme dabei ist die Belegung der Flächen mit Bauzwang. So kann verhindert werden, dass potenzielle Bauwerber Parzellen nur zur „Vorrathaltung“ erwerben, beispielsweise als Geldanlage oder um sie für kommende Generationen ihrer Familie vorzuhalten. Als weitere Maßnahme wird vertraglich festgelegt, dass der Vorhabenträger den Verkauf der Parzellen in zwei Bauabschnitten tätigt. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Parzellen 1-8. Erst wenn ein Abverkauf zu 80% erfolgt, kann der 2. Bauabschnitt (Parzelle 9-22) begonnen werden. Im Sinne des Anbindegebots erfolgt die Umsetzung ausgehend von der bestehenden Bebauung.

Gotteszell – attraktiver Arbeitsort

Zudem hat sich Gotteszell zu einem attraktiven Arbeitsstandort entwickelt. Der Umfang der Neuausweisung trägt zur positiven Entwicklung des Ortes bei.

Ablesbar wird diese positive Entwicklung z.B. anhand der Zahlen, die das statistische Bundesamt zum Thema „Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, sowie Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen (- Stichtag 30.06. - regionale Tiefe: Gemeinden“).

Grundsätzlich zeigt nachfolgender Überblick, dass die Region Donau-Wald traditionell eher einen höheren Auspendleranteil hat als Einpendler zu verzeichnen sind. Dies wird unterstrichen, wenn man die Pendlerbewegungen der vergangenen Jahre vergleicht.

3.6 Landkreis Regen



Auspendlerquote

8.984 Aus- und 5.587 Einpendler ergeben im Landkreis Regen in Summe einen Auspendlerüberschuss von 3.397. Die Hälfte aller Auspendler ist in den Nachbarlandkreisen Deggendorf und Cham in Beschäftigung. Darüber hinaus finden viele eine Arbeitsstelle in den Landkreisen Dingolfing-Landau, Straubing-Bogen und Freyung-Grafenau. Bemerkenswert ist auch, dass 360 Einwohner in der Stadt München arbeiten.

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Regen absorbiert relativ wenig Erwerbsfähige aus dem Umland – die Einpendlerquote von 21 Prozent gehört zu den niedrigsten im IHK-Bezirk. Jeder fünfte Einpendler wohnt in der Tschechischen Republik und damit ähnlich viele, wie jeweils in den Landkreisen Deggendorf und Cham.

Auspendler aus dem Landkreis Regen

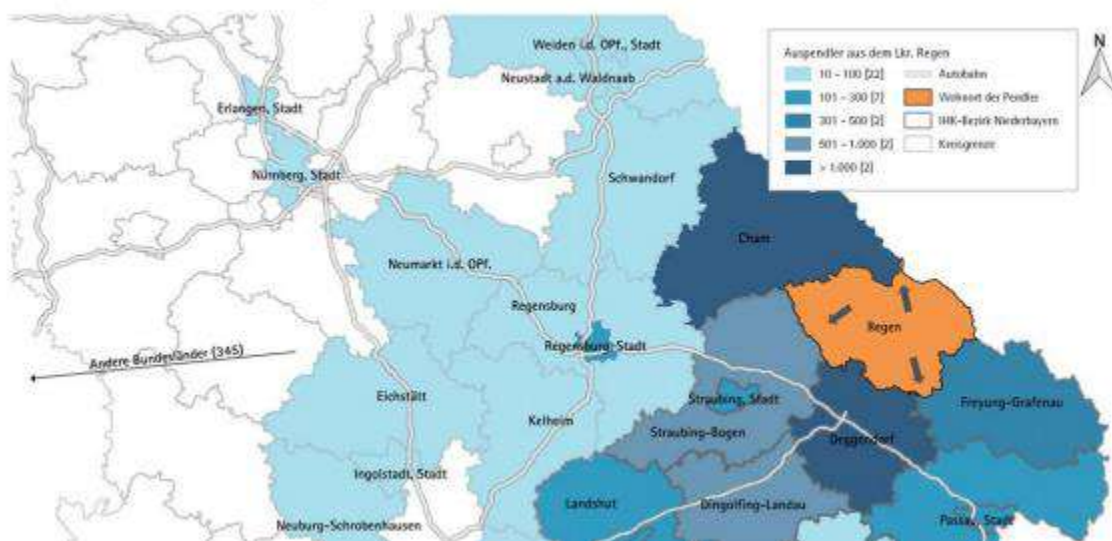


Abbildung 1:Quelle: „Pendlerströme 2017 – IHK Niederbayern“

2017 wurden bei einer Einwohnerzahl von 1.226 523 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort verzeichnet. Das sind 42 %. Davon arbeiteten am Wohnort 36, 487 mussten auspendeln.

Einpendler wurden mit 216 angegeben, so dass sich 252 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort ergeben.

2020

Die IHK hat nach 2017 erneut eine Pendlerstudie in Auftrag gegeben.

Daraus geht hervor, dass im Jahr 2020 Gotteszell 233 Einpendler und 535 Auspendler verzeichnete. D.h. die Einpendlerzahl hat sich um ca. 8% erhöht.

Gotteszell verfügt zwar immer noch über einen negativen Pendlersaldo, allerdings deutet die gestiegene Einpendlerzahl auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde hin.

Die Einwohnerzahl ist zwar gegenüber 2017 von 1226 auf 1213 um 1% gesunken, allerdings stieg die Zahl der Einpendler von 216 auf 233 an. D.h. es konnte ein Anstieg um 8% verzeichnet werden und damit stieg natürlich auch die Zahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Demografischer Wandel

Ergebnis - 12411-004z

Tabelle

Optionen:



Diagramm

Bevölkerung: Gemeinde, Altersgruppen (9)											
Altersgruppen (17), Geschlecht, Stichtage											
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes											
Bevölkerung (Anzahl)											
Gotteszell											
Stichtag Geschlecht	Altersgruppen (unter 6, 65 oder älter)										
	Insgesamt	unter 6	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 65	65 oder mehr Jahre	
31.12.2009	männlich	579	32	52	19	43	32	65	124	117	95
	weiblich	659	30	68	26	48	35	82	112	134	124
	Insgesamt	1 238	62	120	45	91	67	147	236	251	219
31.12.2010	männlich	565	31	44	23	41	29	54	129	117	97
	weiblich	635	24	65	26	48	33	72	108	135	126
	Insgesamt	1 200	55	109	49	87	62	126	237	252	223
31.12.2011	männlich	563	32	44	18	50	22	53	133	119	92
	weiblich	619	16	62	28	43	31	65	109	135	130
	Insgesamt	1 182	48	106	46	93	53	118	242	254	222
31.12.2012	männlich	573	27	53	15	50	23	55	128	128	94
	weiblich	629	17	60	23	56	30	67	111	132	133
	Insgesamt	1 202	44	113	38	106	53	122	239	260	227
31.12.2013	männlich	572	24	50	15	54	23	56	121	134	95
	weiblich	613	19	54	21	53	31	63	109	132	131
	Insgesamt	1 185	43	104	36	107	54	119	230	266	226
31.12.2014	männlich	571	28	50	12	53	27	55	112	143	91
	weiblich	619	23	49	18	59	30	64	108	134	134
	Insgesamt	1 190	51	99	30	112	57	119	220	277	225
31.12.2015	männlich	584	31	48	16	49	32	60	103	151	94
	weiblich	615	20	49	20	56	35	62	105	135	133
	Insgesamt	1 199	51	97	36	105	67	122	208	286	227
31.12.2016	männlich	581	31	46	21	44	33	61	92	151	102
	weiblich	617	25	50	22	47	29	77	95	139	133
	Insgesamt	1 198	56	96	43	91	62	138	187	290	235
31.12.2017	männlich	602	32	53	20	42	40	63	88	158	106
	weiblich	624	25	48	22	53	28	77	93	144	136
	Insgesamt	1 226	57	101	42	95	68	140	181	302	242
31.12.2018	männlich	595	36	48	22	40	42	64	82	154	107
	weiblich	627	23	46	21	59	34	71	83	148	142
	Insgesamt	1 222	59	94	43	99	76	135	165	302	249
31.12.2019	männlich	600	36	48	18	39	43	66	75	161	111
	weiblich	613	23	41	24	53	34	69	79	151	139
	Insgesamt	1 213	59	89	42	92	77	138	154	312	250
31.12.2030			1,08		0,54		0,54				
31.12.2031			1,07		0,54		0,53				

Methodisch sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Dem wurde Rechnung getragen, indem für Gemeinden unter 5000 Einwohnern ein kürzerer Vorausberechnungshorizont, nämlich 2017 bis 2031, gewählt wurde. Für größere Gemeinden stehen in Anlehnung an die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Daten bis 2037 zur Verfügung.

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 | Stand: 15.04.2021 / 12:46:56

Betrachtet man die Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsvorausberechnungen, so wird deutlich, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung zunimmt.

Der demografische Wandel ist auch in Gotteszell spürbar. Betrachtet man das letzte Jahrzehnt, so ist ein leichter Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl ist laut bayerischen Landesamts für Statistik seit 2010 bis 2019 um 13 gestiegen, wobei sie im Jahr 2017 einen Höhepunkt von 1226 Personen zu verzeichnen hatte. Wie bereits

erwähnt, zählt die Gemeinde derzeit 1213 Einwohner. Betrachtet man nun die Statistik der Bevölkerungsvorausberechnung, sinkt die Zahl der Einwohner als Folge der Überalterung in Zukunft ab.

Die Statistik der Altersgruppen zeigt, dass in Gotteszell der Anteil der potenziellen Eltern (25- bis 39-jährige) derzeit bei 17,7 Prozent liegt. Dies ist leicht über dem Durchschnitt von 16,6%. Im Jahr 2017 war der Anteil der potenziellen Eltern noch bei 16,8 %. Dies ist demzufolge positiv zu bewerten.

Die Förderung und Unterstützung von Familien ist der Gemeinde Gotteszell besonders wichtig, wobei in diesem Zusammenhang Familie als eine Folge von Generationen verstanden wird, die stark miteinander verbunden sind und füreinander sorgen.

Diese Definition verdeutlicht, dass es der Gemeinde Gotteszell bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht vorrangig um den „anonymen“ Bevölkerungszuwachs geht. Sie möchte vielmehr aus den positiven Erhebungen heraus, den ortsansässigen, jungen Menschen die Möglichkeit geben, vor Ort zu bleiben und eventuell eine Familie zu gründen.

„Familien übernehmen viele Leistungen in einer Gesellschaft und sichern so ihr Funktionieren und Bestehen. Die familialen Leistungen für das Gemeinwesen und die Gesellschaft gehen somit weit über eine rein quantitative Nachwuchssicherung hinaus. Familien sorgen durch die Pflege, Erziehung und Versorgung der Kinder für deren Daseinskompetenzen. So erlernen Kinder eine Kultur des Zusammenlebens im Alltag, können ihre eigene Persönlichkeit entfalten und werden befähigt durch ihr Handeln die Gesellschaft mitzugestalten. Das Erlernen von Solidarität in einer Familie und im nächsten Schritt im weiteren größeren Umfeld hat eine stabilisierende Funktion für die Gesellschaft, auf die diese nicht verzichten kann (ebd. 76). Mit der Sicherung des Humanvermögens sorgen Familien für die Gesundheit, das Wissen und die Kompetenzen der Einzelnen und somit für das Kollektiv (ebd. 73). Die meisten Familien können diese Leistungen nur erbringen, wenn sie Unterstützung und Förderung (durch den Staat) erhalten. Das gilt umso mehr, als Familienleben und damit die familialen Problemlagen sich verändert haben. Familien, vor allem Alleinerziehende, Kinderreiche, aber auch erwerbstätige Eltern müssen unterschiedlichen, teilweise neuen Anforderungen gerecht werden. Dies betrifft sozial benachteiligte Familien und Kinder, die z. B. von Armut und Arbeitslosigkeit bedroht oder betroffen sind, besonders stark. Gerade Kinder aus diesen Familien müssen nachhaltig bessere Bildungs- und Entwicklungschancen bekommen. Dafür hat kommunale Familienpolitik dauerhaft und verlässlich Sorge zu tragen. Familien gilt es daher in besonderem Maße zu fördern.

Dazu sollte Familienpolitik in Kommunen einerseits Strukturen schaffen, die Menschen dazu ermutigen können, Familien zu gründen, andererseits ein integriertes und umfassendes Maßnahmenpaket für alle Familienbelange etablieren, um so Familien mit ihren Kindern in den verschiedenen Lebenslagen unterstützend zu begleiten.“

(Quelle: wegweiser-kommune, Kommunale Familienpolitik)

Thema Stadtfucht

Stadtfucht ist das Gegenteil von Landflucht und trat in der jüngeren deutschen Geschichte während der 1960er und 1970er Jahre auf. Viele Menschen wollten sich damals mit dem Geld des Wirtschaftswunders ein Eigenheim außerhalb der großen Städte bauen. Dieser Prozess fand jedoch ausschließlich in der Umgebung von größeren Städten statt, so dass die Einpendelzeit zur Arbeit 60 Minuten nicht überschritt. Als Beispiel für die Stadtfucht kann München-Germering hierzu genannt werden.

Mit steigenden Energie- und Kraftstoffpreisen wurde diese Entwicklung dann allerdings wieder gestoppt.

Die momentanen Entwicklungen am Immobilienmarkt lassen den Trend von damals nun erneut aufkommen.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes am Oberzentrum Deggendorf lässt einen ähnlichen Trend erwarten.

Ein Vergleich der Bodenrichtwertliste der Stadt Deggendorf aus dem Jahr 2014 mit den Zahlen von 2016 zeigen die massiven Preissteigerungen.

Zone	Richtwertgebiet	31.12.2014	31.12.2016	Preissteigerung in %
		Gemischte Bauflächen	Gemischte Bauflächen	
I	Stadtkern – Mitte	850,--	1.000,--	+ 18%
II	Stadtkern – innerer Ring	400,--	650,--	+ 44 %
III	Stadtkern – äußerer Ring	350,--	450,--	+ 28 %
IV	Stadtfeld- Kleinschaching	250,--	400,--	+ 60 %
V	Baugebiete Stadt-Au, Scheuring, Ruselstraße usw.	230,--	230,-- - 300,--	Bis zu + 30 %
VI	Ort Mietraching, Baugebiet Itzling, Kleinfilling, usw.	170,--	200,--	+ 18 %

Ähnliche Preissteigerungen werden in den Oberzentrum Straubing und Cham verzeichnet. Den massiven Preissteigerungen am Immobiliensektor wird die Statistik über das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland entgegengesetzt.

Daraus geht hervor, dass es im vergleichbaren Zeitraum (2014 – 2016) eine Steigerung um lediglich 6 % gab.

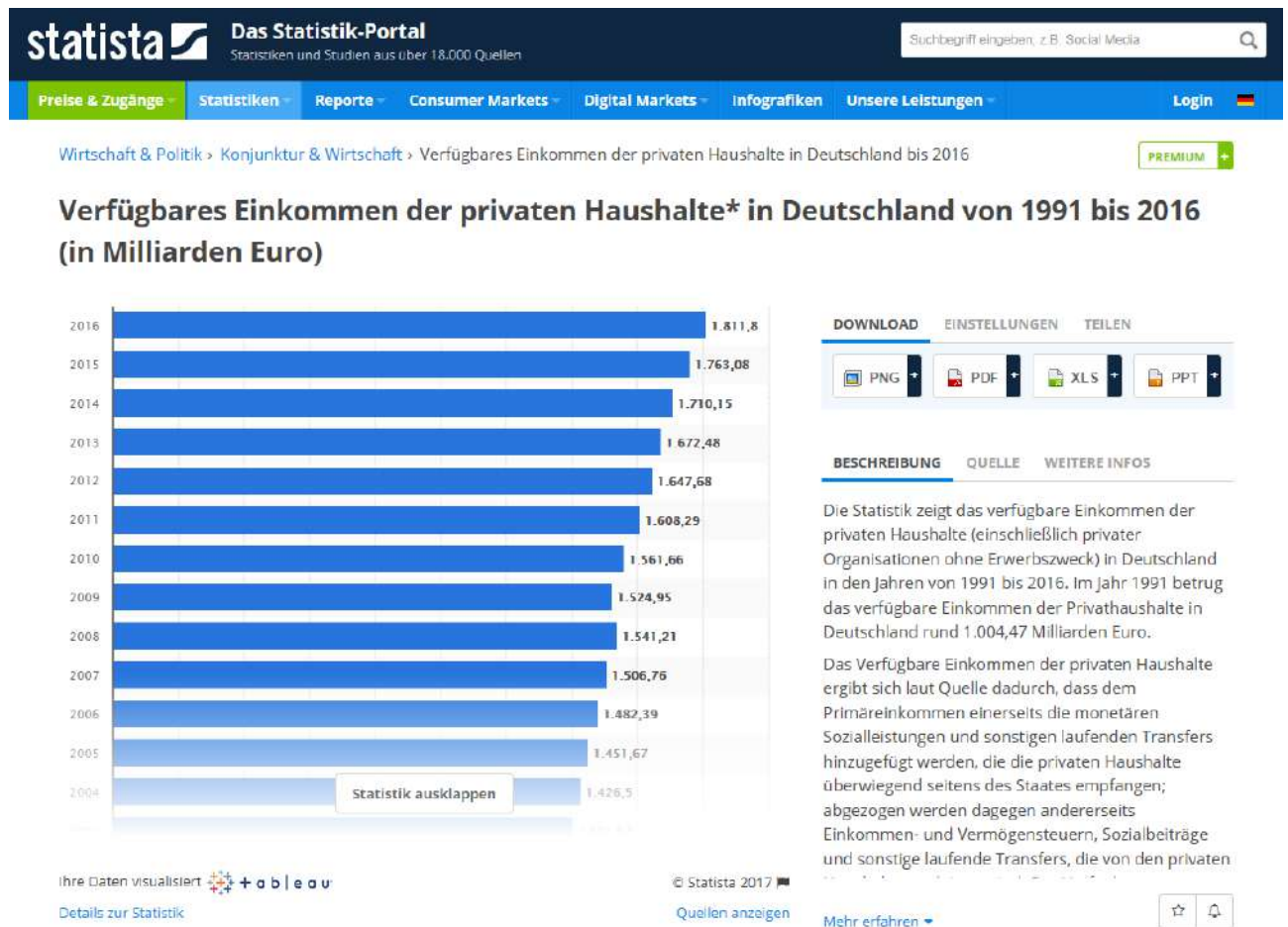


Abb. 1: www.statista.com

Die Folge wird sein, dass die Menschen aus dem Oberzentrum ins Umland abwandern werden. Profitieren werden dann vor allem die angrenzenden Orte, die nicht nur bezahlbaren Wohnraum bieten, sondern sich auch mit guter Infrastruktur als attraktive Alternative zur Stadt präsentieren.

Eine gute Verkehrsanbindung mit entsprechend kurzer Einpendelzeit, eine Nahversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs, Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder eine Grundschule und Freizeitangebote mit Naherholungsfaktor machen einen Pendlerwohnort attraktiv.

Die Gemeinde Gotteszell bündelt diese Eigenschaften zum einen durch die verkehrstechnisch gute Anbindung, mit entsprechend kurzer Einpendelzeit. Von Deggendorf sind es 18 Minuten, Regen und Viechtach sind ca. 20 und Straubing 45 Autominuten entfernt. Zum anderen macht die gute Infrastruktur mit Freizeit- und Naherholungsangeboten, Nahversorgung durch Einzelhandelsgeschäfte sowie der Grundschule und dem Kindergarten den Standort attraktiv.

Allein aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich kein größerer Bedarf an Wohnbauflächen ablesen. Schließt man jedoch den demographischen Wandel mit dem drohenden Bevölkerungsrückgang und die Nachfrage an Bauflächen mit ein, so wird deutlich, dass die Gemeinde hier dringend Handlungsbedarf hat, um die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern und so dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können.

Aus der Summe der genannten Gründe heraus, möchte sich die Gemeinde mit attraktivem Bauland um junge Familien bemühen. Und somit den Standort Gotteszell stärken.

Die Gemeinde Gotteszell hat sich dazu entschieden im Bereich von Gießhübl ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Mit nachfolgender Alternativenprüfung wird die Standortwahl näher betrachtet.

4. Alternativenprüfung

Im parallellaufenden Verfahren, Änderung des Flächennutzungsplans Gotteszell Deckblatt Nr. 6 wurden mögliche alternative Standorte untersucht. Schlussfolgernd daraus wird das WA Gießhübl ausgewiesen.

Die westlich angrenzende Bebauung ist durch private Erschließungsstraßen erschlossen, so dass hier keine Anbindung möglich ist.

Die Anbindung des neuen Baugebiets wird somit von der bestehenden Gemeindestraße in einem flachen, geraden Straßenabschnitt mit ausreichend Abstand zu einer unübersichtlichen Kurve erfolgen. Die Anbindung an die Gemeindestraße über zwei Einmündungen ergibt sich aus dem Geländeverlauf und der Forderung einer Ringstraße, so dass jederzeit auch in Notfallsituationen die Erreichbarkeit gegeben ist.

5. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen.

Die Ausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien und führt damit langfristig zu einer Stärkung des Ortes. Zudem werden mit der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung die Vorgaben des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

6. Lage und Bestandssituation

6.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Gießhübl der Gemeinde Gotteszell.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 3,04 ha großen Fläche umfasst die Flurnummer 760 der Gemarkung Gotteszell.



Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 11.12.2019) – Maßstab 1:25.000

Derzeitige Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar. Im Süden verläuft eine öffentliche Erschließungsstraße Richtung Westen nach Tafertsried bzw. nach Osten/Südosten in Richtung Gotteszell mit auf der Südseite bestehenden Grünstrukturen. Nördlich verläuft der Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölzstrukturen, an welchen eine kleine Waldfläche anschließt. Im Westen grenzt bestehende Bebauung des Ortsteils Gießhübl an. Östlich schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

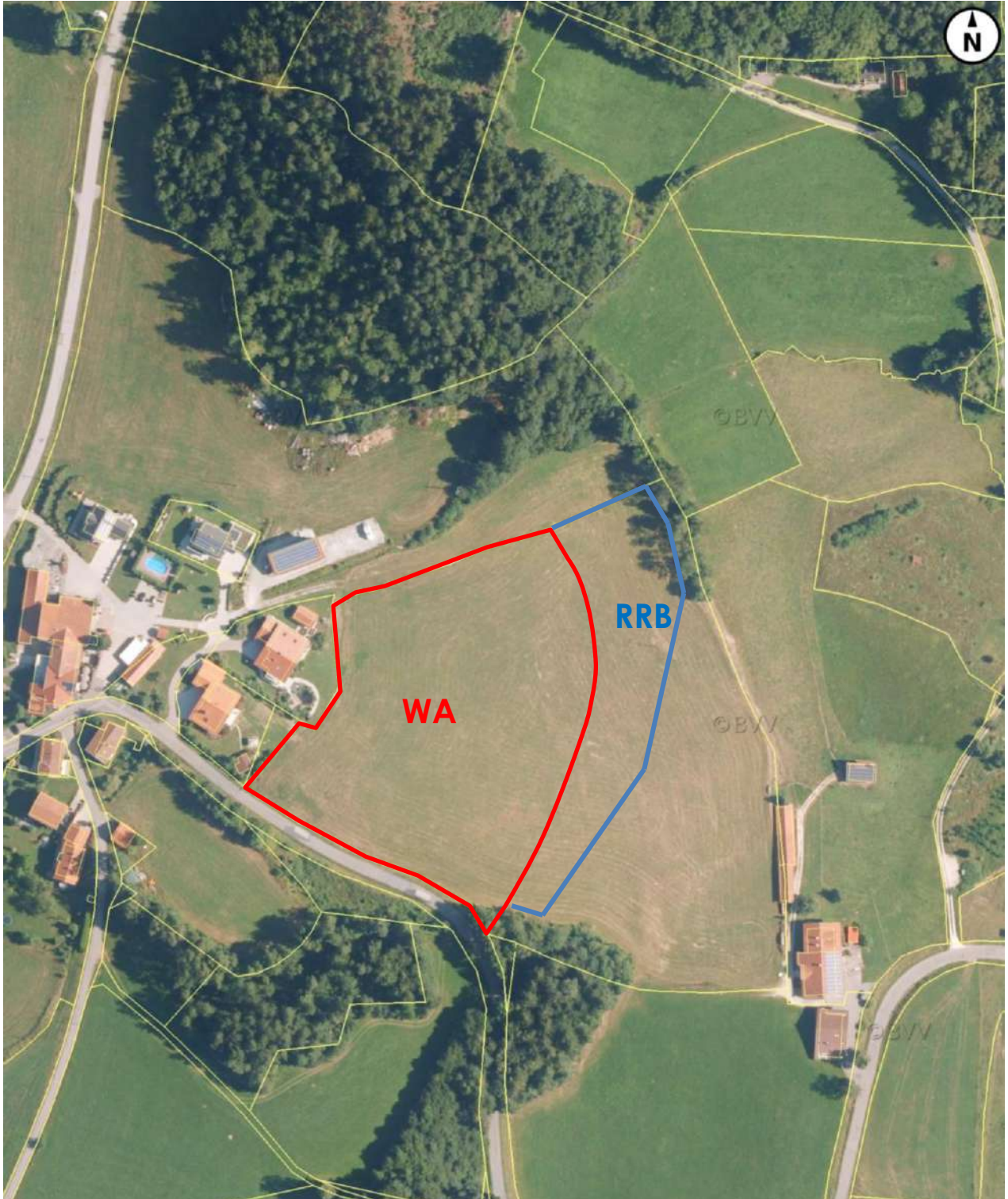


Abb. 3: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 11.12.2019 –Maßstab 1:2.500

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

6.2.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

6.2.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

6.2.4. Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz oder durch das vorhandene Mobilfunknetz erfolgen.

6.2.5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

7. Planungsrechtliche Vorgaben

7.1. Landes- und Regionalplanung

7.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Gotteszell liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01.01.2020) mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum. Dem LEP Bayern ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7.1.2. Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13. April 2019) stellt die Gemeinde Gotteszell im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, im Bereich der Entwicklungsachse Oberzentrum Deggendorf – Mittelzentren Viechtach/Regen, dar und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

- 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- 1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

7.1.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht die Bereitstellung einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine wirtschaftliche Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. In der Neuplanung werden Grünstrukturen zur Siedlungsgliederung und als Verknüpfung der angrenzenden Freiräume vorgesehen.

7.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet (Planung) dargestellt. Entlang der Nord-, Ost- und Südseite ist eine gliedernde Grünfläche mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als Eingrünung der Bauflächen vorgesehen. Eine Erweiterung in Richtung Osten wird durch den Flächennutzungsplan ausgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan.

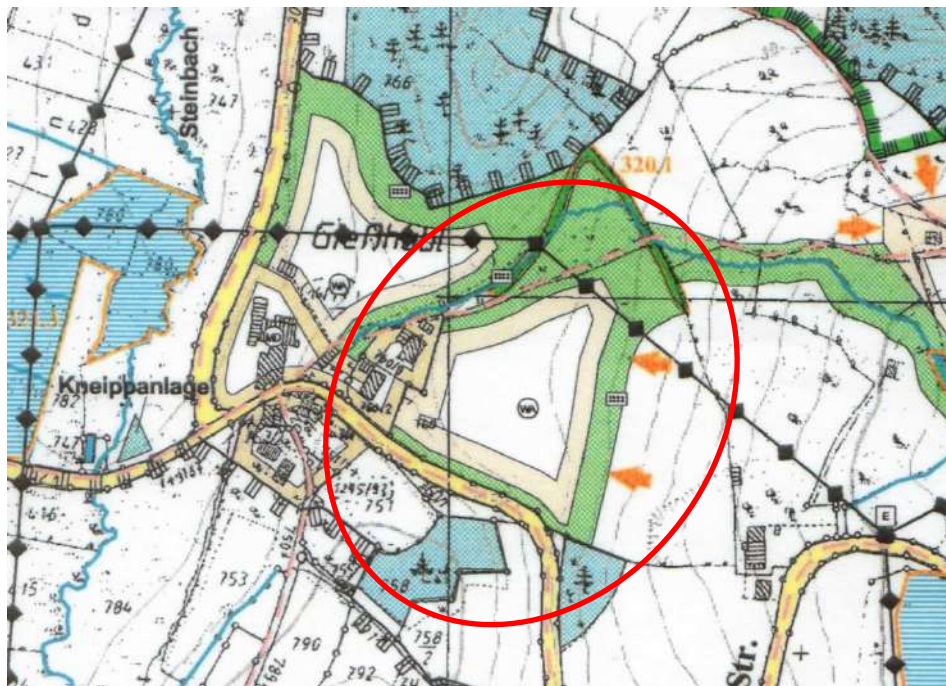


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Maßstab 1:5.000

7.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Bereich gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

7.4. Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt gemäß FIN-Web innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sowie amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen. In der Umgebung sind Biotop vorhanden, werden jedoch von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

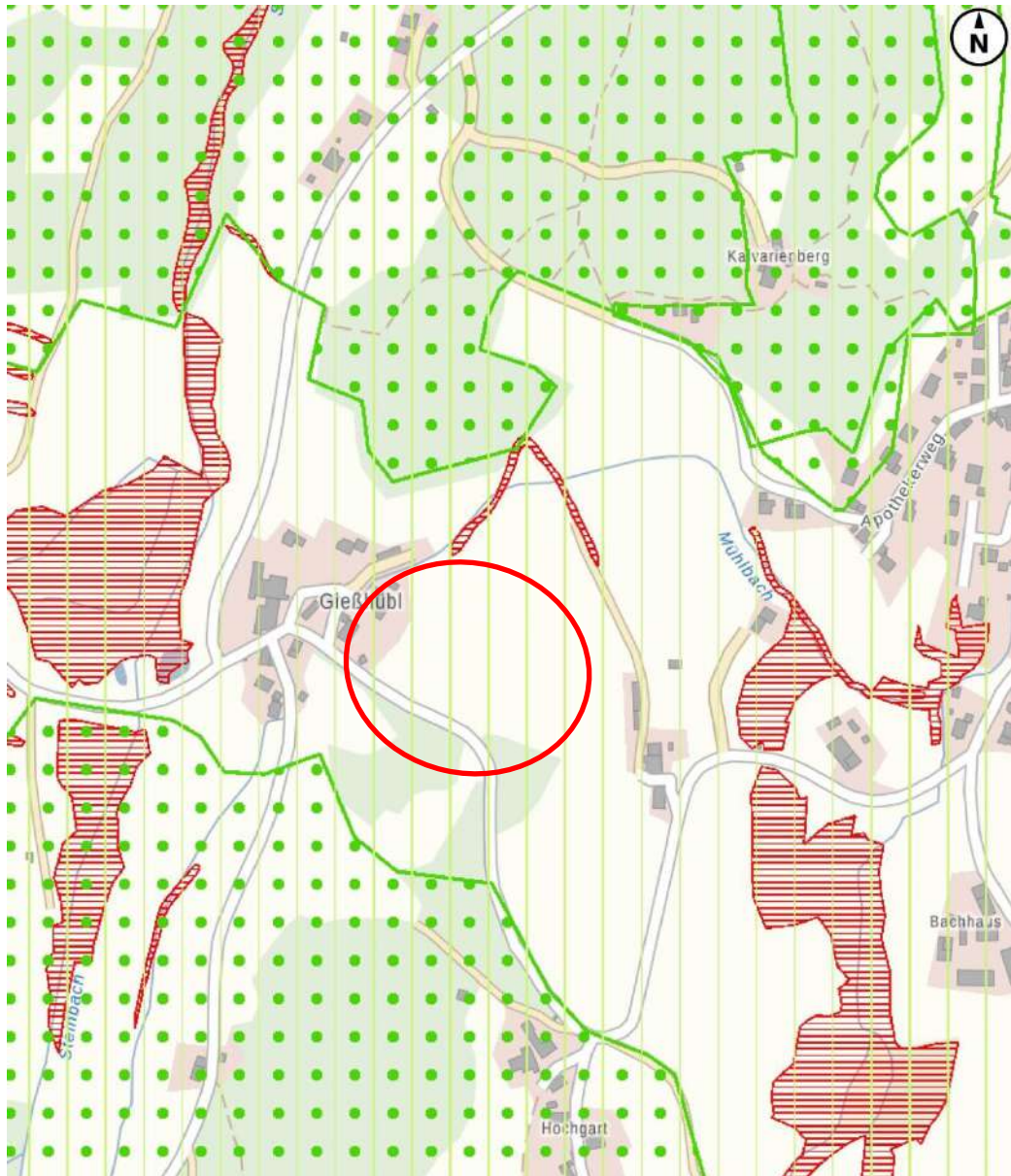


Abb. 5: Auszug aus dem BayernAtlas vom 11.12.2019 Schutzgebiete national und amtliche Biotopkartierung

Rot: Biotopkartierung

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“ bzw. „Kalvarienberg“

Grün: Naturpark „Bayerischer Wald“

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen: Es erfolgt eine Eingrünung des Wohngebietes, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Das in der Nähe befindliche Wohnstallhaus aus dem 1. Drittel des 19. Jh. liegt südwestlich des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 60 m zum nahegelegensten Baufenster des Baugebiets. Betrachtet man die topografische Situation liegt das Gelände des Baudenkmals auf gleiche Höhenlinie wie das nahe gelegenste Baufenster. Das Baugebiet entwickelt sich ausgehend vom Standort des denkmalgeschützten Gebäudes hangabwärts in Richtung Osten und wird im Süden durch einen 8 Meter breiten öffentlichen Grünstreifen begrenzt. Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt aus südöstlicher Richtung. Die Blickbeziehung wird dementsprechend nicht beeinträchtigt.

Unmittelbar angrenzend an das denkmalgeschützte Gebäude befinden sich bereits neuere Bauten.

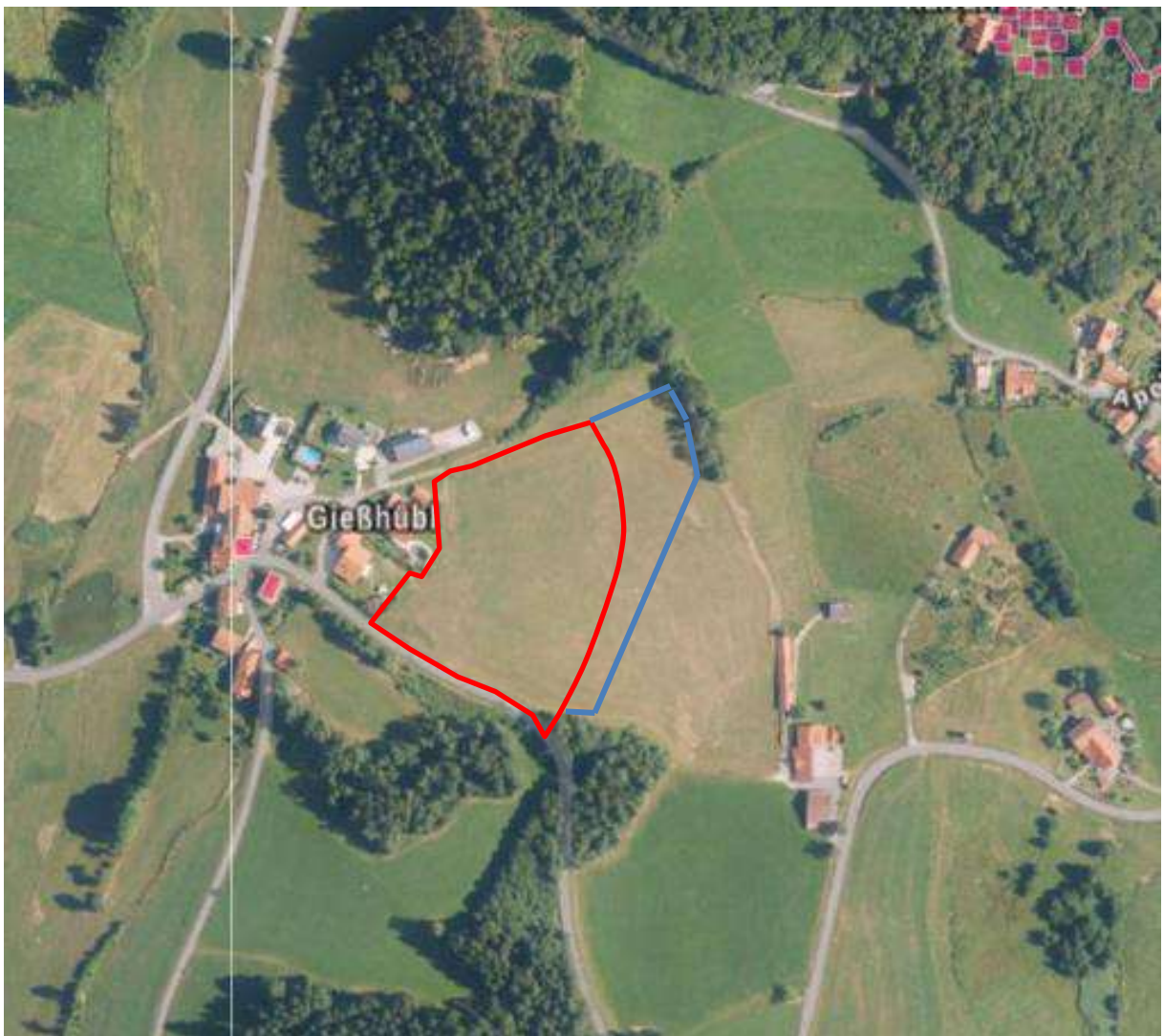


Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 11.12.2019 – ohne Maßstab

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass 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.

9. Planinhalte

9.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

9.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebauliche Erweiterung mit ca. 22 Bauparzellen am östlichen Ortsrand von Gießhübl im Anschluss an bestehende Bebauung dar. Zur maximalen Flexibilität in der Einteilung der Grundstückszuschnitte werden möglichst große Baufenster geschaffen, um flexible Gebäudestellungen zur optimalen Ausnutzung der einzelnen Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen zu können. Alle Parzellen können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 bebaut werden. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Der Geltungsbereich wird dabei in fünf Bereiche (WA1, WA2, WA3, WA4 und WA 5) unterteilt, so dass auf die topografischen Verhältnisse mittels textlichen und planlichen Festsetzungen entsprechend eingegangen werden kann. Alle Bereiche sind für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Grundsätzlich sind in allen fünf Bereichen die Hauptgebäude mit einem Sattel- und Walmdach bei einer Dachneigung von 15° bis 38° zu errichten. Zusätzlich sind in WA1 und WA 3 Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 12° zulässig, wobei die Traufe talseits anzuordnen ist, so wird vermieden, dass es straßenseitig zu überhöhten Außenwänden kommt. In WA 2 und WA 4 sind zusätzlich versetzte Pultdächer ebenfalls mit einer Dachneigung von 5°-12° zulässig. Der Versatz zwischen den beiden Pultdachfirsten darf dabei max. 1,50 m betragen. Die Firstrichtung muss in allen Bereichen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Ab 27° Dachneigung können giebelständige Dachgauben errichtet werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich grundsätzlich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika ab Oberkante angrenzender Erschließungsstraße. Unterschieden wird die maximal zulässige Wandhöhe hinsichtlich der gewählten Dachform. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdach beträgt sie 6,50 m bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern 5,50 m. In WA 5 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 8,50m, da sich in diesem Bereich die Straße talseitig befindet. Die Möglichkeit, Garagen im Gebäude zu integrieren, wird hier eingeräumt.

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit jeweils ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Grenzgaragen können unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung errichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben dem Sattel-, Pult- und Walmdach auch Flachdächer zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,50 m ausgehend von der OK Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand betragen.

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu 1,00 m möglich. Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von 1,00 einzuhalten. Zur baulichen Nutzung darf das Gelände bis zur Grundstücksgrenze verändert werden. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 35 ° auszuführen, um einen harmonischen Übergang zum Urgelände

zu erhalten. Böschungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Abstandsflächen werden nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt

9.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der südlichen bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße mittels einer neuen Ringstraße mit begleitendem befahrbarem Seitenstreifen.

Der Straßenquerschnitt der geplanten Erschließung weist eine absolute Breite von 6,25 m bzw. von 7,75 m auf. Dabei verläuft die Fahrbahn durchgängig mit einer Breite von 4,10 m, beidseitig werden öffentliche Randstreifen in 1,50 m, 1 m bzw. 0,50 m vorgesehen.

9.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Überschusswasser wird anschließend mittels Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken, welches für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt wird, im Nordosten abgeleitet. Von diesem aus erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Mühlbach.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

9.1.4. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Dabei sind je Parzelle pro 200 m² nicht überbaubarer bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Norden wird die Anpflanzung von Streuobstbäumen, im Osten die Anlage einer freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Entlang der südlichen Grenze wird ein 8 m breiter öffentlicher Grünstreifen zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Strauchgruppen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße in den breiteren Randstreifen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt unmittelbar talseitig angrenzend. Eine Streuobstwiese kann Gießhübl zugleich eingrünen und das Klosterdorf im Tal von Gießhübl auf dem Berg voneinander absetzen.

9.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da dieser den Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Ortsrandeingrünung festsetzt.

10. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Da die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden können, möchte die Gemeinde Gotteszell mit der Ausweisung von neuen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln. Durch die Umsetzung des auf Flächennutzungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine städtebauliche Abrundung des Ortsteiles. Eine Erweiterung in Richtung Osten ist nicht mehr vorgesehen.

Alternative Straßenführungen mit Wendehämmern etc. wären grundsätzlich denkbar, allerdings stellt die geplante Ringstraße die wirtschaftlichste Form, auch in Bezug auf den Unterhalt (Winterdienst/Müllentsorgung), dar.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Wohngebietes Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

Um zu verhindern, dass potenzielle Bauwerber Parzellen nur zur „Vorratshaltung“ erwerben, beispielsweise als Geldanlage oder um sie kommenden Generationen ihrer Familien vorzuhalten, wird durch die Gemeinde ein 5-jähriger Bauzwang auf die Grundstücke im Baugebiet „Gießhübl“ auferlegt.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Gießhübl der Gemeinde Gotteszell. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 1,41 ha großen Fläche umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 760 der Gemarkung Gotteszell. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3 ha.



Abb. 7: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 11.12.2019) – Maßstab 1:25.000

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar. Im Süden verläuft eine öffentliche Erschließungsstraße Richtung Westen nach Tafertsried bzw. nach Osten/Südosten in Richtung Gotteszell mit auf der Südseite bestehenden Grünstrukturen. Nördlich verläuft der Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölzstrukturen, an welche eine kleine Waldfläche anschließt. Im Westen grenzt bestehende Bebauung des Ortsteiles Gießhübl an. Östlich schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

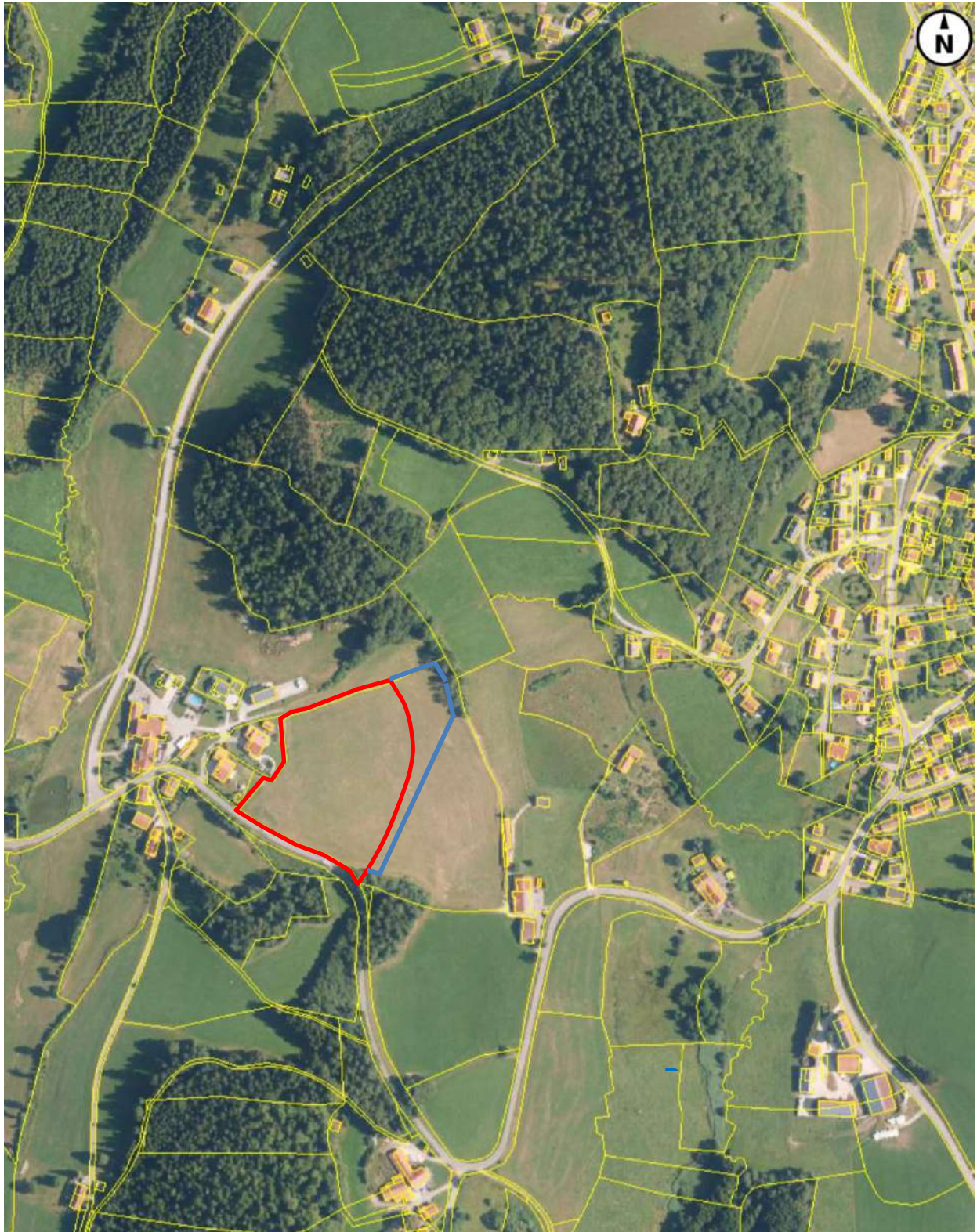


Abb. 8: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 11.12.2019 –Maßstab 1:5.000

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes. In dem bereits bestehenden Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet bereits vorgesehen. Mit der geplanten Ausweisung im Anschluss an bestehende Bebauung soll eine Weiterentwicklung erreicht werden.

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich Erweiterung mit ca. 25 Bauparzellen am östlichen Ortsrand von Gießhübl im Anschluss an bestehende Bebauung dar. Zur maximalen Flexibilität in der Einteilung der Grundstückszuschnitte werden möglichst große Baufenster geschaffen, um flexible Gebäudestellungen zur optimalen Ausnutzung der einzelnen Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen zu können. Alle Parzellen können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 bebaut werden. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Der Geltungsbereich wird dabei in fünf Bereiche (WA1, WA2, WA3, WA4 und WA 5) unterteilt, so dass auf die topografischen Verhältnisse mittels textlichen und planlichen Festsetzungen entsprechend eingegangen werden kann. Alle Bereiche sind für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Grundsätzlich sind in allen fünf Bereichen die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Zeldach bei einer Dachneigung von 15° bis 38° zu errichten. Zusätzlich sind in WA1 und WA 3 Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 12° zulässig, wobei die Traufe talseits anzuordnen ist, so wird vermieden, dass es straßenseitig zu überhöhten Außenwänden kommt. In WA 2 und WA 4 sind zusätzlich versetzte Pultdächer ebenfalls mit einer Dachneigung von 5°-12° zulässig. Der Versatz zwischen den beiden Pultdachfirsten darf dabei max. 1,50 m betragen. Die Firstrichtung muss in allen Bereichen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Ab 27° Dachneigung können giebelständige Dachgauben errichtet werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich grundsätzlich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika ab Oberkante angrenzender Erschließungsstraße. Unterschieden wird die maximal zulässige Wandhöhe hinsichtlich der gewählten Dachform. Bei Sattel-, Walm- und Zeldach beträgt sie 6,50m bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern 5,50 m. In WA 5 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 8,50 m, da sich in diesem Bereich die Straße talseitig befindet. Die Möglichkeit, Garagen im Gebäude zu integrieren, wird hier eingeräumt.

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit jeweils ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Grenzgaragen können unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung errichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben dem Sattel-, Pult- und Walmdach auch Flachdächer zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,50 m ausgehend von der OK Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand betragen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu 1,50 m möglich. Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zur baulichen Nutzung darf das Gelände bis zur Grundstücksgrenze verändert werden. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 35 ° auszuführen, um einen harmonischen Übergang zum Urgelände zu erhalten. Böschungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Abstandsflächen werden nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes. In dem bereits bestehenden Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet bereits vorgesehen. Mit der geplanten Ausweisung im Anschluss an bestehende Bebauung soll eine Weiterentwicklung erreicht werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der südlichen bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße mittels einer neuen Ringstraße mit begleitendem befahrbarem Seitenstreifen.

Der Straßenquerschnitt der geplanten Erschließung weist eine absolute Breite von 6,25 m bzw. von 7,75 m auf. Dabei verläuft die Fahrbahn durchgängig mit einer Breite von 4,75 m, beidseitig werden öffentliche Randstreifen (Bankett) in 1 m bzw. 0,50 m vorgesehen. An der nördlichen Erschließungsspanne wird der Randstreifen auf 2,50 m verbreitert und bietet Platz für eine Baumreihe.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücken zu versickern und anschließend wird es in den Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken, welches für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt wird, im Nordosten abgeleitet. Von diesem aus erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Mühlbach.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Dabei sind je Parzelle pro 200 m² nicht überbaubarer bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Norden wird die Anpflanzung von Streuobstbäumen, im Osten die Anlage einer freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Entlang der südlichen Grenze wird ein 8 m breiter öffentlicher Grünstreifen zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Strauchgruppen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße in den breiteren Randstreifen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

2. Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1. Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Gebietsausweisung auf natürlich gewachsenem Boden. Durch den unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung kann vorhandene Erschließung und Versorgung genutzt werden. Festlegung einer max. GRZ von max. 0,4 im WA. Dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ kann entsprochen werden. Im Flächennutzungsplan bereits als WA geplant.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücken zu versickern und anschließend wird es in den Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken, welches für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt wird, im Nordosten abgeleitet. Von diesem aus erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Mühlbach. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Mit der Neuplanung gehen eine geringfügig zusätzliche Verkehrsbelastung, sowie eine leichte Steigerung des Energieverbrauchs einher. Ausgehend von der Neuplanung sind keine Überschreitungen der zulässigen Lärmorientierungswerte zu erwarten.
5	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Die Flächen befinden sich im Naturpark „Bayerischer Wald“. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht bereits die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Grünzüge durch das Gebiet und eine randliche Eingrünung sorgen für eine harmonische Eingliederung in die Landschaft.
8	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.
9	Flächensparen	Raumordnung und Landesplanung	Das Wohngebiet wird im Anschluss an vorhandene Bebauung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet dar.
10	Vermeidung von Zersiedelung und organische Siedlungsentwicklung	Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich mehrere Bauparzellen vorgesehen, die eine Ergänzung und einen Abschluss zur vorhandenen Bebauung darstellen (Umsetzung des FNP's), wodurch keine Zersiedelung der Landschaft erfolgt.

2.2. Landes- und Regionalplanung

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Gotteszell liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01.01.2020) mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum. Dem LEP Bayern ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2.2. Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13. April 2019) stellt die Gemeinde Gotteszell im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, im Bereich der Entwicklungsachse Oberzentrum Deggendorf – Mittelzentren Viechtach/Regen, dar und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

- 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- 1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht die Bereitstellung einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine wirtschaftliche Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. In der Neuplanung werden Grünstrukturen zur Siedlungsgliederung und als Verknüpfung der angrenzenden Freiräume vorgesehen.

2.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet (Planung) dargestellt. Entlang der Nord-, Ost- und Südseite ist eine gliedernde Grünfläche mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als Eingrünung der Bauflächen vorgesehen. Eine Erweiterung in Richtung Osten wird durch den Flächennutzungsplan ausgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan.

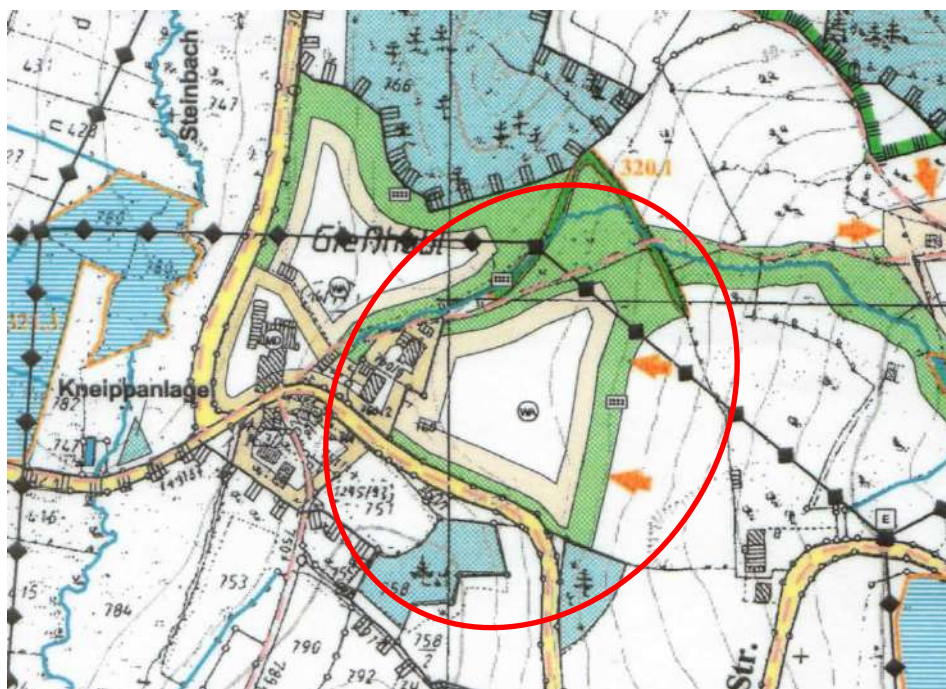


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Maßstab 1:5.000

2.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Bereich gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.5. Schutzgebiete

2.5.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

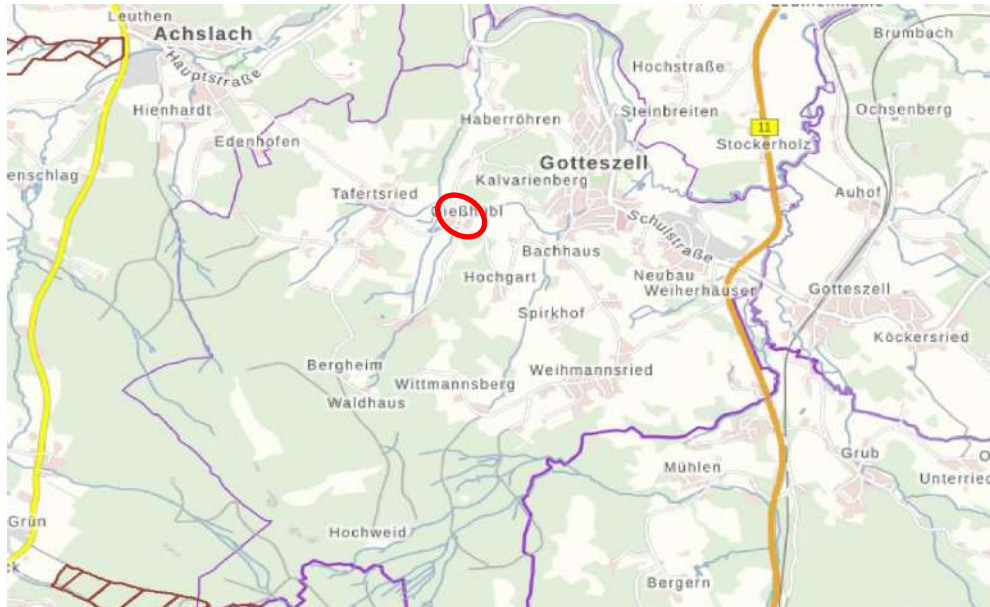


Abb. 10: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der FFH-Gebiete und SPA-Gebiete – ohne Maßstab

2.5.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet liegt gemäß FIN-Web innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“ (grün schraffiert). Weitere Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete (grün gepunktet) oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

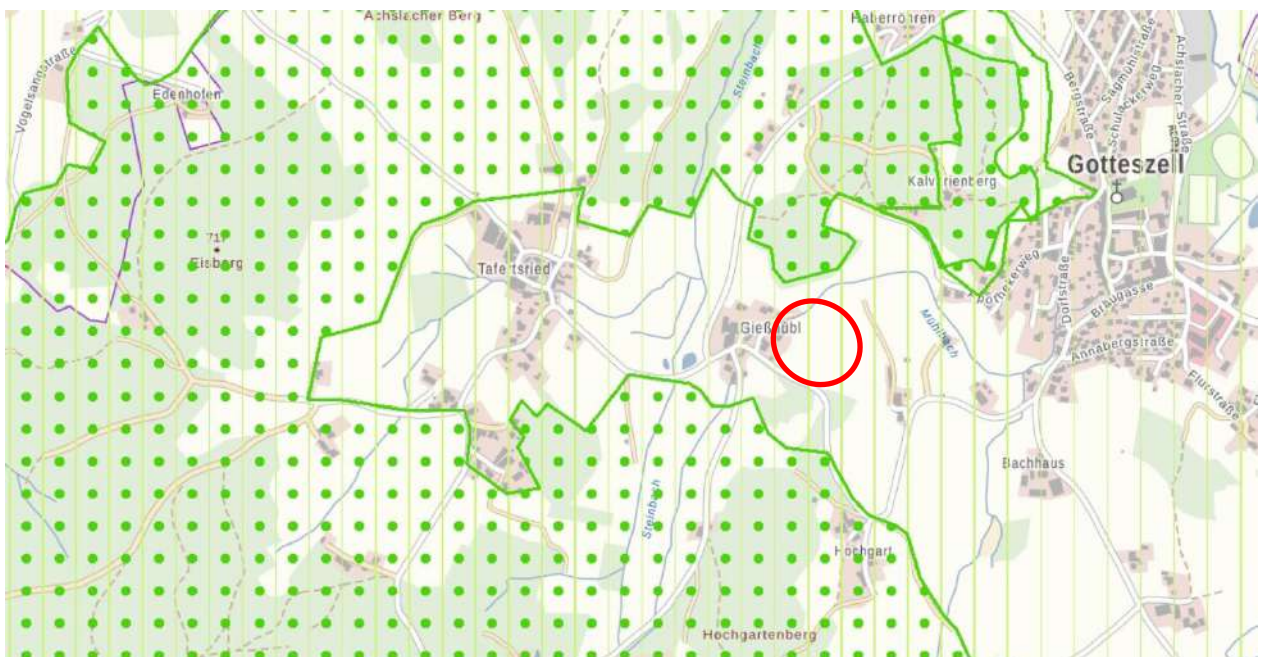


Abb. 11: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der LSG-Flächen und der Naturparke – ohne Maßstab

2.5.3. Biotopkartierung

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. In der Umgebung sind jedoch einige amtlich ausgewiesene Biotope vorhanden, werden jedoch von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

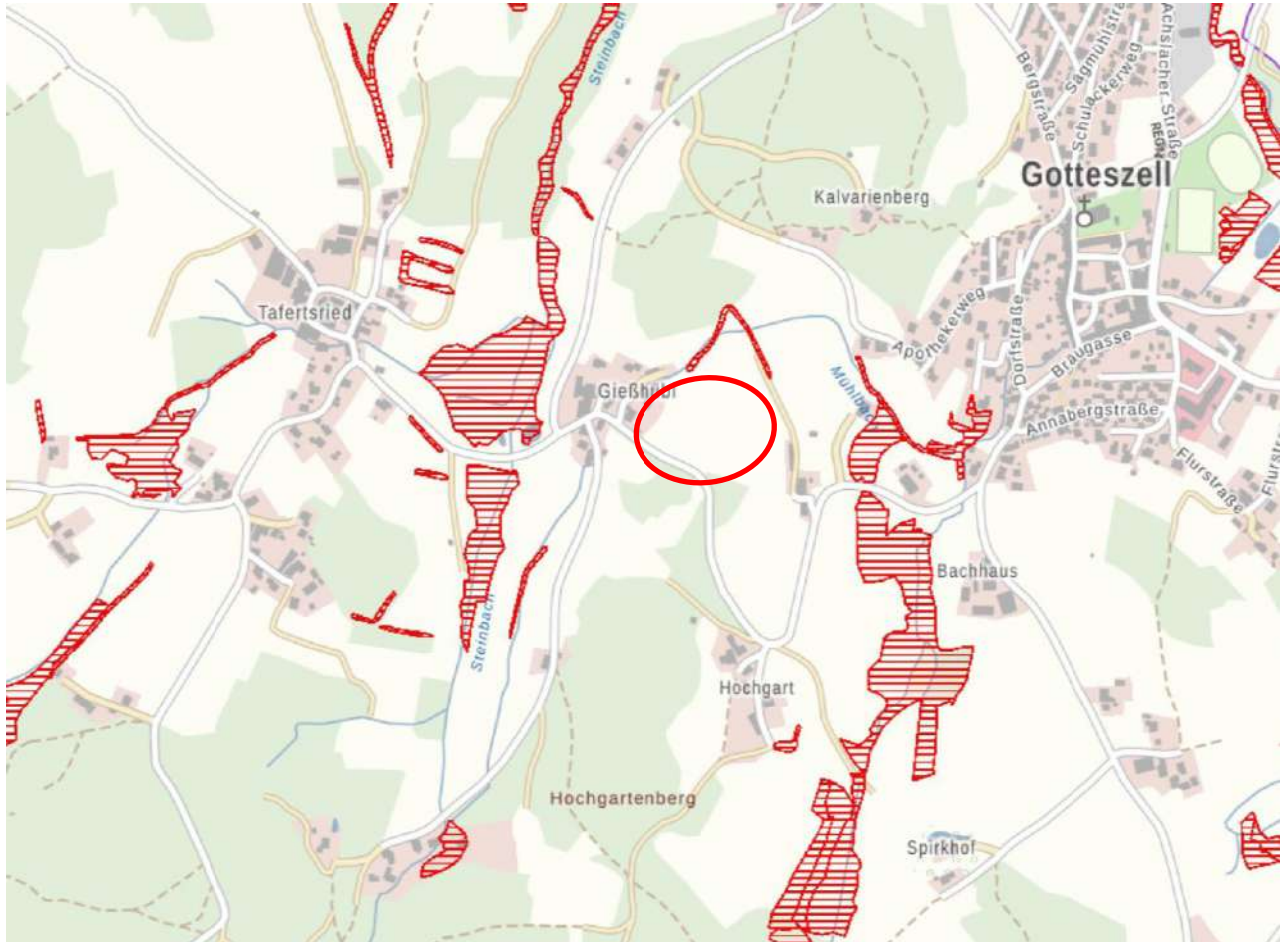


Abb. 12: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope – ohne Maßstab

2.5.4. Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,

- offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

2.5.5. Ökoflächenkataster

Das Ökoflächenkataster (ÖFK) ist eine Datenbank zur Verwaltung ökologisch bedeutsamer Flächen, die in keinem anderen Verzeichnis geführt werden.

Im Ökoflächenkataster werden eingetragen:

- Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung (grün)
- zu Naturschutzzwecken angekaufte, gepachtete oder dinglich gesicherte Grundstücke (rosa)
- Sonstige Flächen (v.a. Landschaftspflegeflächen aus Verfahren der Ländlichen Entwicklung) (lila)
- Ökokonten nach BNatSchG und BauGB (orange).

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Ökoflächenkatasterflächen betroffen.

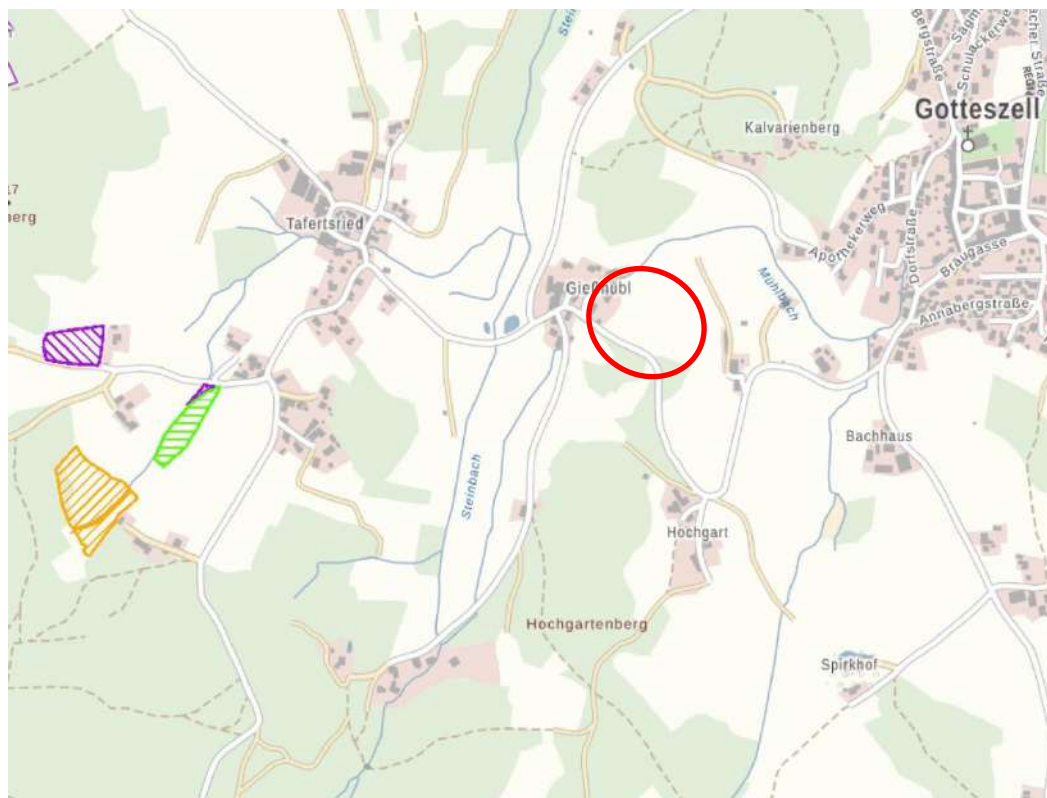


Abb. 13: Ausschnitt aus dem FIN-Web vom 10.12.2018 mit Darstellung der Ökokatasterflächen – ohne Maßstab

2.5.6.Überschwemmungsgebiet

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sowie Vorranggebiete „Hochwasserschutz“ sind nicht von der neuen Bebauung betroffen.



Abb. 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan vom 13.04.2019 mit Darstellung der Vorranggebiete „Hochwasserschutz“ – ohne Maßstab



Abb. 15: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen – ohne Maßstab



Abb. 16: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche – ohne Maßstab

2.5.7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld sind einige Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass 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.

Das in der Nähe befindliche Wohnstallhaus aus dem 1. Drittel des 19. Jh. liegt südwestlich des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 60 m zum nahegelegensten Baufenster des Baugebiets. Betrachtet man die topografische Situation liegt das Gelände des Baudenkmal auf gleiche Höhenlinie wie das nahe gelegenste Baufenster. Das Baugebiet entwickelt sich ausgehend vom Standort des denkmalgeschützten Gebäudes hangabwärts in Richtung Osten und wird im Süden durch einen 8 Meter breiten öffentlichen Grünstreifen begrenzt. Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt aus südöstlicher Richtung. Die Blickbeziehung wird dementsprechend nicht beeinträchtigt.

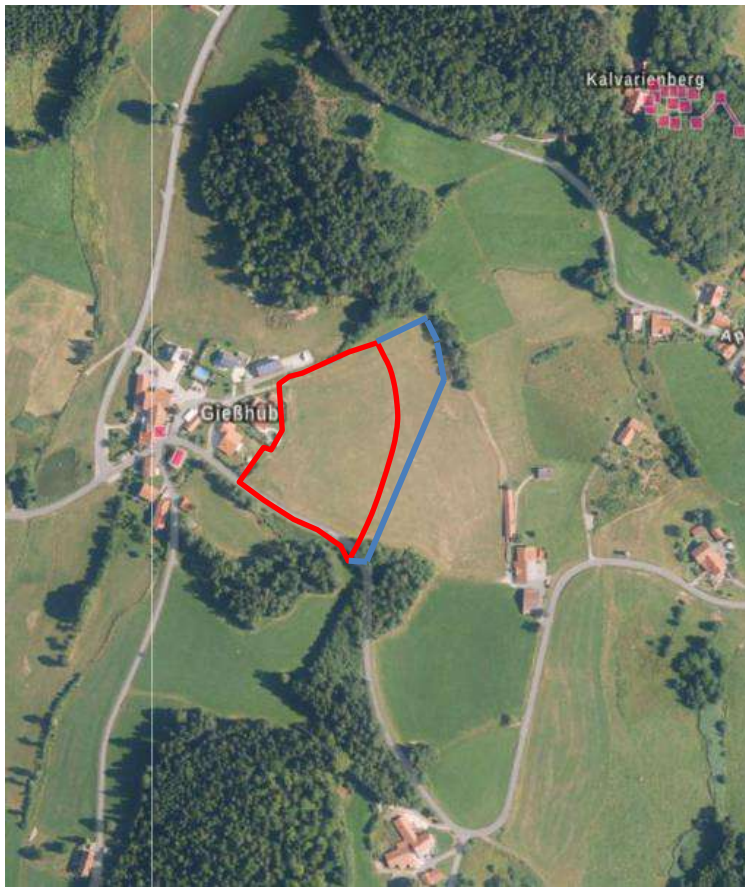


Abb. 17: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 16.11.2018 – ohne Maßstab

2.5.8. Potentielle natürliche Vegetation

Gemäß FINWeb tritt als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald in Erscheinung.

2.5.9. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland. Grünstrukturen sind nur am südöstlichen Bereich vorhanden, welche zum Erhalt festgesetzt werden. Weitere naturnahe Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Auf Grund des Erhalts des Baum- und Strauchbestandes wird ein Großteil der Habitats für Vögel und Fledermäuse erhalten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für diese Tierarten verloren gehen.

Nachdem keine nennenswerten Verluste an Gehölzen entstehen, kann in Abstimmung zu umliegenden bzw. zu erhaltenden, ebenfalls als Brutplätze nutzbaren Gehölze davon ausgegangen werden, dass für die Arten der Vögel und Fledermäuse die ökologische Funktion der betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang mit hoher Prognosesicherheit weiterhin sichergestellt ist. Damit kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentrfernung** festgesetzt, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Auf Grund des zum Großteil festgesetzten Erhalts der vorhandenen Gehölzbestände und den vorsorglich getroffenen Festsetzung zur Vermeidung bzw. Verminderung ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung deshalb nicht erforderlich.

2.5.10. Altlasten

Auf der überplanten Fläche sind der Gemeinde Gotteszell keine Altlasten in Form von ehemaligen Deponien bekannt.

3. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ aufgrund einer geplanten Umsetzung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietes nicht angewandt werden, da die GRZ mit 0,4 über 0,3 liegt. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen.

3.1. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 3,04 ha großen Fläche umfasst einen Teilbereich der Flurnummern 760 der Gemarkung Gotteszell.

Schutzgut Arten und Biotop

Der Planungsbereich besteht derzeit größtenteils aus intensiv genutzten Grünlandflächen, sowie im südöstlichsten Bereich mit einer kleinen Fläche von Bäumen der angrenzenden Waldfläche.

Weitere eingewachsene Grünstrukturen (Sträucher und Bäume) sind nicht vorhanden.

Im Süden verläuft eine öffentliche Erschließungsstraße Richtung Westen nach Tafertsried bzw. nach Osten/Südosten in Richtung Gotteszell mit bestehenden Grünstrukturen auf der Südseite.

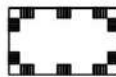
Nördlich verläuft der Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölzstrukturen. Hier schließt eine kleine Waldfläche an. Im Westen angrenzend befindet sich bestehende Bebauung des Ortsteiles Giebhübl. Östlich schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Legende



intensiv genutztes Grünland



Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"



Waldfläche



Amtlich kartierte Biotope
(Nachrichtliche Übernahme aus dem BayernAtlas)



bestehende Gehölze



Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG

wp gesellschaft von
architekten mbH

stadtplatz 9 | 94 209 regen | tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | fax: 97 17 06 -10
e-mail: info@arch-weber.de | www.arch-weber.de

Bestandsplan
Stand: Dez. 2019



M 1 : 2000

Auswirkungen

Int. genutztes Grünland:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung sowie umfangreiche Pflanzaufgaben. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Waldfläche:

Im Südosten ragt eine kleine Waldfläche in den Geltungsbereich hinein. Dieser Bereich wird zum Erhalt festgesetzt. Es findet dementsprechend kein Eingriff statt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe Erheblichkeit.

Gemäß Leitfadensliste 1 a handelt es sich bei den als WA ausgewiesenen Flächen um Flächen mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I+).

Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs steht.

Aus der Bodenübersichtskarte Bayern (M 1:200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis) vorherrscht.

Zudem wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungskarte (M 1: 25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um sL4V.

Die Bezeichnung sL4 gibt folgende Auskunft:

- **sL** steht für die Bodenart **sandiger Lehm**.
- **Die Zustandsstufe 4** beschreibt eine mittlere - geringe Ertragsfähigkeit. Sie ist gekennzeichnet durch eine nur 20 cm mächtige Krume.
- **V** steht für Verwitterungsböden. Das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.

Im Planungsgebiet sind demnach Böden mit mittlerer-geringer Ertragsfähigkeit betroffen.

Auswirkungen

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Bei diesen Flächen handelt es sich in den noch nicht versiegelten Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand.

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nördlich verläuft entlang der biotopkartierten Heckenstruktur der Mühlbach, der schon weit oberhalb von Gießhübl vom Steinbach abgezweigt wurde um bei Gießhübl den Höhenrücken zu überwinden. Er führt direkt ins Zentrum des Klosterdorfes, wo er in historischer Zeit Mühlen antrieb. Der Mühlbach folgt nicht dem natürlichen Gefälle.



Der Mühlbach und sein südlich aus Weihmannsried zufließender Nebengraben fließen durch die bebauten Ortsteile von Gotteszell. Der Bach verläuft im Bereich der Braugasse auf einer Länge von ca. 150 m im sogenannten „Drosslachkanal“ als verrohrter Kanal unterirdisch. Ein Teilbereich des Drosslachkanals wurde im Rahmen der Dorferneuerung mit der Neugestaltung von Dorfstraße und Braugasse erneuert. Etwa die Hälfte des Kanals im Bereich vom Gasthaus Hacker konnte allerdings wegen fehlender Grundbereitstellung nicht erneuert werden.

Auswirkungen

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Zudem besteht das Risiko eines Eintrags von Nähr- und Schadstoffen.

Zur kontrollierten Ableitung von Überschusswasser werden ein Regenwasserkanal sowie ein Regenrückhaltebecken, das für HQ₁₀₀ dimensioniert wird, im Nordosten errichtet. Von diesem aus erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Mühlbach.

Für die Regenwasserrückhaltung wird ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Klima

Beschreibung

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen

Die Versiegelung von einem Teil der Flächen wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Bayerischer Wald“ und besteht derzeit größtenteils aus intensiv genutzten Grünlandflächen, sowie im südöstlichsten Bereich mit einer kleinen Fläche von Bäumen der angrenzenden Waldfläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Süden verläuft eine öffentliche Erschließungsstraße Richtung Westen nach Tafertsried bzw. nach Osten/Südosten in Richtung Gotteszell mit auf der Südseite bestehenden Grünstrukturen.

Der aktuelle Ortsrand von Gießhübl ist nicht eingegrünt:



Nördlich verläuft der Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölzstrukturen. Hier schließt eine kleine Waldfläche an. Im Westen angrenzend befindet sich bestehende Bebauung des Ortsteiles Gießhübl. Östlich schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Baugebiet liegt an einem Südosthang mit hervorragender Fernsicht vom Geißkopf bis zum Arbermassiv.



Eine direkte Blickbeziehung zum historischen Klosterdorf besteht nicht.



Auswirkungen

Mit der Bauphase ist örtlich mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung, stellt bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Ausgehend vom Bestand wird mit der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild auf Grund der Ortsrandlage trotz des vorhandenen Gebäudebestands beeinträchtigt. Daher wird Entlang der Nord-, Ost- und Südseite zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes ein 5 bzw. 8 m breiter Grünstreifen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung festgesetzt.

Die zusätzliche Festsetzung, dass pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind, erzeugt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eine harmonische Durchgrünung. Durch diese Festsetzung wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Die Ausgleichsfläche wird unterhalb des Baugebietes ausgewiesen und als Streuobstwiese gestaltet.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Landschaftsbild in Liste 1b in die Kategorie mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich vorrangig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie eine kleine Waldfläche.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist hier aufgrund der Ortsrandlage mit dauerhaften Änderungen im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Durch Festsetzungen zur Eingrünung, v. a. im Norden, Osten und Süden wird der Eingriff minimiert.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem - Umfang zu erwarten.

Lärm

Durch die angrenzende bestehende Bebauung sind bereits übliche Lärmemissionen wie PKW-Verkehr, Rasenmäher, Kinderspiel etc. gegeben.

Auswirkungen

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsstraßen und der Errichtung der Gebäude kommen. Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Von der geplanten Bebauung werden keine lärmtechnisch relevanten Emissionen ausgehen. Es ist mit dem üblichen Lärmaufkommen bei Wohnbebauung zu rechnen (hauptsächlich Pkw-Verkehr, Rasenmäher, Kinderspiel, etc.), daher ist mit keiner Beeinträchtigung der Nachbargebiete zu rechnen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten. Auf die angrenzende bestehende Bebauung sind im Vergleich zum Istzustand baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Ortszentrum von Gießhübl und damit in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Baudenkmal:

- D-2-76-123-12 Wohnstallhaus eines ehem. Hakenhofes, eineinhalbgeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebelschrot, oberer Teil Blockbau, 1. Drittel 19. Jh.

Zu diesem denkmalgeschütztem Haus besteht vom geplanten WA keine Sichtbeziehung. Das WA grenzt ausschließlich an neue Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude an.

Fläche:

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kann nicht erfolgen, da zum einen der Flächennutzungsplan das Wohngebiet in diesem Umfang bereits vorsieht und zum anderen erst die Planung bzw. Umsetzung in dem geplanten Umfang wirtschaftlich sinnvoll ist. Durch die vorliegende Planung kann mittels entsprechender Festsetzungen trotzdem ein sparsamer Umgang mit der Fläche nachgewiesen werden.

Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

3.2. Bestandsbewertung

Einstufung des Bestandes	Intensiv genutztes Grünland
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ortsrand ohne eingewachsene Grünstrukturen bzw. Agrarlandschaft → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert))
Kultur- und Sachgüter	Denkmalgeschütztes Wohnhaus im Ortskern von Gießhübl Keine Sichtbeziehung – nicht betroffen
Gesamtbewertung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild (oberer Wert)

3.3. Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden (Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung und Pflanzung von Strauchgruppen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- zeitliche Vorgaben evtl. Gehölzentfernung

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten.
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, ausgelegt für HQ100 zur kontrollierten Ableitung von Oberflächenwasser und Schutz des Klosterdorfes.

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung von versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zufahrten bzw. Stellplätze

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden
- Festsetzung und Erhalt der bestehenden Waldfläche
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Textliche grünordnerische Festsetzungen
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden
- Ausweisung der Ausgleichsfläche als Streuobstwiese am talseitigen Rand des Baugebietes

3.4. Eingriffsermittlung



WA mit GRZ 0,4	13.970 m ²
Fläche für Regenwasserrückhaltung	3.032 m ²
Öffentliche Grünfläche entlang der Straße	672 m ²
Wald	864 m ²
Biotopkartierte Hecke mit Saum	621 m ²
Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)	7.855 m ²
Übrige Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)	3.395 m ²
	30.409 m²

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ von maximal 0,4 ist das WA gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete mittlerer Bedeutung (= Kategorie II) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,8 bis 1,0 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Wohngebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 5) getroffen. So wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau festgesetzt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich für die Eingriffe in Bereiche von Gebieten geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Deshalb wird die Verwendung des Faktors 0,8 hierfür als gerechtfertigt angesehen.

Die Fläche für Regenrückhaltung wird nicht versiegelt. Es werden umfangreiche Festsetzungen für die naturnahe Gestaltung getroffen. Sie ist gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebieten mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ B einzuordnen.

Die vorhandene Grünfläche auf der Straßenböschung der Gemeindeverbindungsstraße wird nicht in der Ausgleichbilanzierung des WA berücksichtigt. Ihr grundsätzlicher Charakter bleibt erhalten, durch die Festsetzung von Bäumen erfolgt eine Aufwertung.

Für Gebiete geringer Bedeutung (= Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 angegeben. Für das unversiegelte RRB wird die Verwendung des Faktors 0,2 als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Aktuelle Nutzung	Geplante Nutzung	Kompensationsfaktor	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Int. genutztes Grünland	WA GRZ 0,4	0,8	13.970 m ²	11.176 m ²
Int. genutztes Grünland	Fläche für RRB, Leitungen	0,2	3.032 m ²	606 m ²
Ausgleichsbedarf anrechenbare Fläche				11.782 m ²
= Reale Ausgleichsfläche		Faktor 1,5		7.855 m ²

Die über den Ausgleichsbedarf hinausgehende Fläche wird als übrige Ausgleichsfläche ausgewiesen.

3.5. Ausgleichsmaßnahmen

Die talseitige „Restfläche“ des Flurstücks wird als „Fläche zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Auf dem südostexponierten Grünland wird eine Streuobstwiese mit Hochstamm-Bäumen angelegt.

Streuobstwiese:

Pflanzabstand der Gehölze 8-10 m, Reihenabstand 12 m.

Pflanzqualität Hochstamm StU 14-16.

Geeignete Apfelsorten: Alkmene, Berlepsch, Berner Rosen, Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Florina, Fromms Goldrenette, Gelber Edelapfel, Gerlinde, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kalco, Melrose, Muskatrenette, Oldenburg, Ontario, Prinz Albrecht, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Wiltshire, Winterrambur

Geeignete Birnensorten: Bunte Juli, Doppelte Philipps, Herzogin Elsa, Köstliche von Charneu, Madame Verte, Pastorenbirne

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Rubin

Walnussorten z.B.: Geisenheimer Walnuss, Moselaner Walnuss, Rote Donaunuss

Extensivwiesenpflege

Die Ausgleichsfläche ist extensiv landwirtschaftlich als Mähwiese mit Heugewinnung zu bewirtschaften. Düngung, Kalkung, Mulchen und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig. In der ca. 5 Jahre dauernden Aushagerungsphase ist das Grünland 3 bis 4 mal jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Anschließend ist das Grünland 2 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Alternativ ist eine extensive Kurzzeit-Beweidung z.B. mit Schafen sowie die extensive Hühnerhaltung mit mobilem Stall zulässig. Bei einer Beweidung sind die Obstbäume mit 3-Bockgestellen auszuzäunen. Details einer Beweidung (Art / Rasse / Dauer / Zaunart etc.) ist mit der UNB vorab abzustimmen.

Hecke

Entlang der hangseitigen Grenze der Streuobstwiese zur Fläche für die Regenrückhaltung ist die südostexponierte Böschung mit einer 3 bis 5 reihigen Hecke mit ausschließlich autochthonen heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Großsträucher sind ausschließlich in den mittleren Reihen im Abstand von 6 bis 10 m zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Abstand der Reihen 2 m. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume: Heister 2xv, 10-12, mittlere Reihe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher: v., 100-125, mittlere Reihe:

Cornus mas	Hartriegel / Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	2-griffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	1-griffliger Weißdorn
Salix caprea mas	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher: v., 100-125, äußere Reihen:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Schneeball

Die Pflege der Hecke hat durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“ der Sträucher im Abstand von 8 bis 10 Jahren im zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02 zu erfolgen. Die Bäume sind von Schnittmaßnahmen auszunehmen.

Zauneidechsen-Habitate am Rand der Hecke und des Waldes: Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen im Abstand von maximal 15 m.¹

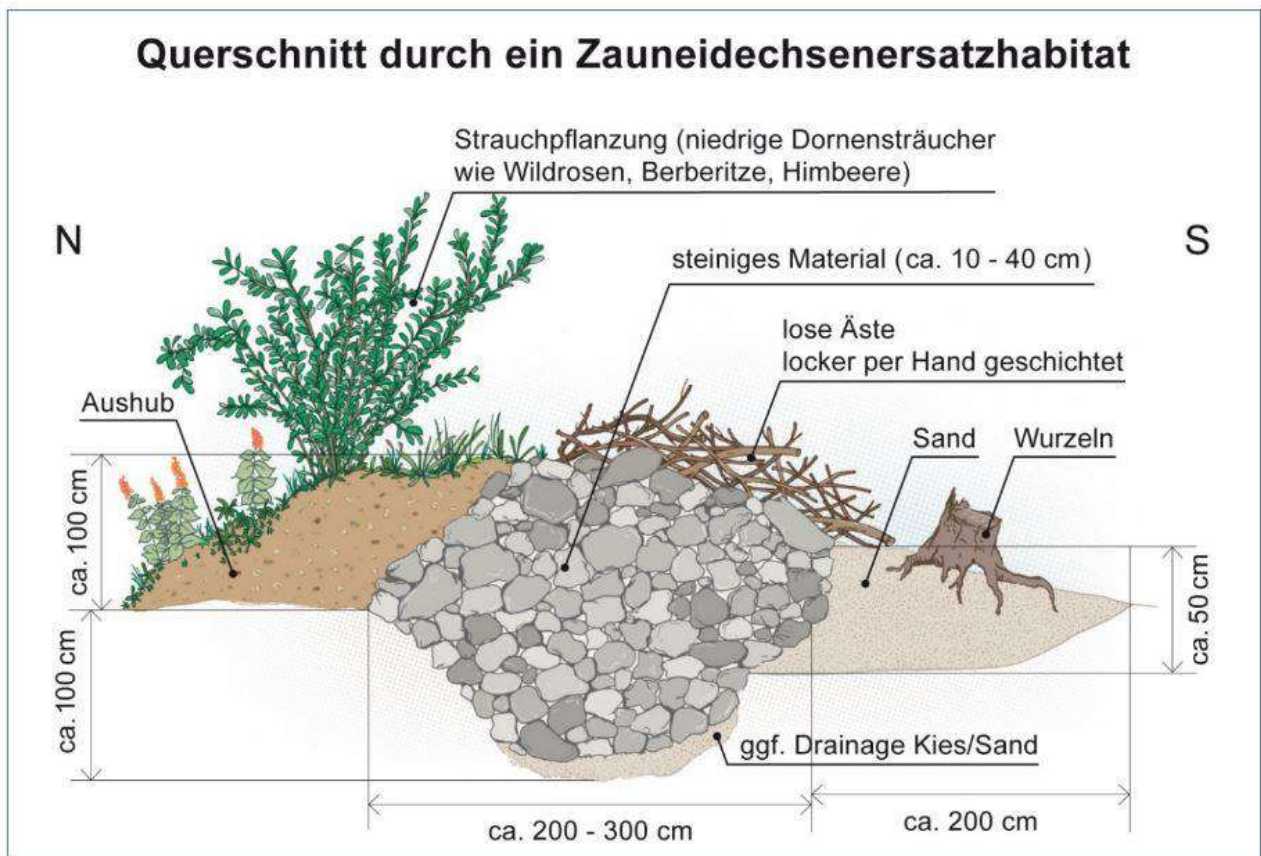


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablage substrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020

¹ Alle Angaben zur Zauneidechse aus: LfU: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Kap. 8.2.3, S. 25ff



Abb. 5: Beispiel eines Zauneidechsenersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit bei der Herstellung und im fertigen Zustand. Fotos: Andrea Hildenbrand

Für die Anlage der kombinierten Stein-, Baumstubben- und Totholzhaufen wird das bei der Erschließung des Baugebietes anfallende Material von Feldsteinen (kein Bauschutt!), sowie Baumstubben, Holz und Reisig verwendet.

- Der Oberboden im Bereich der Zauneidechsen-Riegel ist abzutragen
- Unter dem Steinriegel ist ein 1 m tiefes Überwinterungshabitat auszuheben und mit Steinen Größe 10 bis 40 cm aufzufüllen.
- Größe 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe; Baumstubben mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig.
- Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (autochthones Material) und mit Totholz (Baumstubben) kombinieren.
- Bei Totholz-/ Steinhäufen inklusive Sandkranz sollten 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).
- Auch die Verwendung von Baumstubben ohne Gesteinsmaterial ist möglich. Diese in den Boden einbauen und mit Astmaterial und nährstoffarmen Boden-/Sandgemisch überdecken.
- Im Randbereich einen Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm auftragen.
- Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine ausbringen.

Das kleinräumige Mosaik aus vegetationsfreien, grasig-krautigen und dornig-verbüshten Bereichen ist dauerhaft durch Pflege zu erhalten. Umfangreiche Pflegemaßnahmen sind im Winterhalbjahr oder Schlechtwetterperioden durchzuführen. Gehölzschnitthaufen mit dem Pflegeschnittmaterial der Streuobstwiese sind regelmäßig aufzustocken oder zu erneuern. Das direkte Umfeld der Ast- und Steinhäufen ist jährlich freizuschneiden, im weiteren Umfeld sind Altgras- und Krautsäume zu belassen.“

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen hat die gesamte Ausgleichsfläche ein Aufwertungspotential von 1,5.

$$11.250 \text{ m}^2 \text{ reale Fläche} \times 1,5 = 16.875 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Ausgleichsfläche}$$

Anteilige Fläche für den B-Plan 10 „WA Gießhübl“:

$$11.782 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsbedarf} / 1,5 = 7.855 \text{ m}^2$$

Verbleibende anrechenbare übrige Ausgleichsfläche:

$$16.875 \text{ m}^2 - 11.782 \text{ m}^2 = 5.093 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Restfläche}$$

Dies entspricht einer realen Ausgleichsfläche:

$$5.093 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Fläche} / 1,5 = 3.395 \text{ m}^2 \text{ reale Ausgleichsfläche für übrige Ausgleichsfläche.}$$

Zur Sicherung des Ausgleichs wird die 11.250 m² große Ausgleichs- und die übrige Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich der Bebauungspläne WA Gießhübl integriert. Ausgleichsfläche und übrige Ausgleichsfläche werden durch voneinander abgegrenzt dargestellt. Herstellung, Pflege und Nutzung sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

Die Kompensationsfläche wird seitens der Gemeinden an das Ökoflächenkataster des LfU gemeldet (spätestens mit Bekanntmachung). Zusätzlich wird die Kompensationsfläche rechtlich gesichert (Grundbucheintrag: dingliche Sicherung mit Reallast), da sie in Privateigentum verbleibt. Pflege und Monitoring der Ausgleichsfläche wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinden und Grundeigentümer geregelt.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1. Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile des Grundstücks werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung auf den noch nicht versiegelten Flächen durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich kleinflächig als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die städtebauliche Abrundung an dieser Stelle von Gießhübl.

4.2. Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung unterläge das Gebiet weiterhin der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen.

5. Prüfung der Planungsalternativen

Das WA Gießhübl wird an die vorhandene Bebauung im Ortsteil angebunden.

Das bestehende Baugebiet ist durch private Erschließungsstraßen erschlossen, so dass hier keine Anbindung möglich ist.

Die Anbindung an die Gemeindestraße erfolgt in einem flachen, geraden Straßenabschnitt mit ausreichend Abstand zu einer unübersichtlichen Kurve. Die Anbindung an die Gemeindestraße über 2 Einmündungen ergibt sich aus dem Geländeverlauf und der Forderung einer Ringstraße, so dass jederzeit auch in Notfallsituationen die Erreichbarkeit gegeben ist.

Die Grenzen des Baugebietes und der Eingrünung ergeben sich aus den vorhandenen Biotopstrukturen.

Mit der Ausweisung der Ausgleichsfläche unmittelbar talseitig angrenzend wird die Eingrünung des Baugebietes zusätzlich verbessert und ein endgültiger Abschluss der Siedlungsentwicklung erreicht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandsbeschreibung wurden u.a. folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Regionalplan Donau-Wald RP 12
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern: Boden
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gotteszell
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
- Bayerischer Denkmatalas

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt. Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

6.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.

- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

6.3. Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB² ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Auch die Gemeinde Gotteszell, ist durch die Nähe zum Oberzentrum Deggendorf zu den Städten Regen und Viechtach ein attraktiver Wohnstandort.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich und auch in diesem Umfang bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Die neuen überbaubaren Flächen liegen innerhalb der dargestellten Wohngebietsflächen.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans somit weiterverfolgt. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig, wodurch eine städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten, aber bereits für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen erfolgt. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut.

Ebenso handelt es sich bei den Böden nicht um Böden mit hoher Ertragsfähigkeit, es sind nur Böden mit mittlerer-geringer Ertragsfähigkeit betroffen.

Bei der Gestaltung der neuen Bauflächen wurde darauf geachtet, dass Richtung Norden, Osten und Süden ein klar definierter Ortsrand zur anliegenden freien Landschaft entsteht. Nach Westen hin grenzt bereits bestehende Bebauung an.

Die Gemeinde erachtet den Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

² (BauGB, 2013)

6.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand von Giebhübl, westlich von Gotteszell ist im Anschluss an bestehende Bebauung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 25 Bauparzellen auf einer ca. 1,4 ha großen Fläche vorgesehen. Nach Norden, Osten und Süden erfolgt eine entsprechende Ortsrandeingrünung. Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird umgesetzt.

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich stellt sich, bis auf eine kleine Waldfläche im Südosten als intensiv genutztes Grünland dar. Weitere Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Außer diesem befinden sich keine landschaftsökologisch oder wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches

Eingriffsminimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen wird eine reale Ausgleichsfläche von 7.855 m² ausgewiesen.

Talseitig südöstlich des Baugebietes wird eine Fläche zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es wird eine 11.250 m² große Streuobstwiese mit Habitaten für Zauneidechsen am Waldrand entwickelt. Die Ausgleichsfläche übersteigt den Ausgleichsbedarf, so dass die überschüssige Fläche als übrige Ausgleichsfläche eingebucht werden soll.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: <i>www.statista.com</i>	15
Abb. 2: <i>Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 11.12.2019) – Maßstab 1:25.000</i>	18
Abb. 3: <i>Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 11.12.2019 – Maßstab 1:2.500</i>	19
Abb. 4: <i>Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan– Maßstab 1:5.000</i>	23
Abb. 5: <i>Auszug aus dem BayernAtlas vom 11.12.2019 Schutzgebiete national und amtliche Biotopkartierung</i>	24
Abb. 6: <i>Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 11.12.2019 – ohne Maßstab</i>	25
Abb. 7: <i>Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 11.12.2019) – Maßstab 1:25.000</i>	30
Abb. 8: <i>Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 11.12.2019 – Maßstab 1:5.000</i>	31
Abb. 9: <i>Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan– Maßstab 1:5.000</i>	38
Abb. 10: <i>Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der FFH-Gebiete und SPA-Gebiete – ohne Maßstab</i>	39
Abb. 11: <i>Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der LSG-Flächen und der Naturparke – ohne Maßstab</i>	39
Abb. 12: <i>Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope – ohne Maßstab</i>	40
Abb. 13: <i>Ausschnitt aus dem FIN-Web vom 10.12.2018 mit Darstellung der Ökokatasterflächen – ohne Maßstab</i>	41
Abb. 14: <i>Ausschnitt aus dem Regionalplan vom 13.04.2019 mit Darstellung der Vorranggebiete „Hochwasser-schutz“ – ohne Maßstab</i>	42
Abb. 15: <i>Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen– ohne Maßstab</i>	42
Abb. 16: <i>Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.12.2019 mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche – ohne Maßstab</i>	42
Abb. 17: <i>Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 16.11.2018 – ohne Maßstab</i>	44

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 16.06.2021 in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.06.2021 in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis

8. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom, in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gotteszell,

.....

Georg Fleischmann

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 11.09.2020

Entwurf vom 14.05.2021

Erneuter Entwurf vom 08.10.2021

Fassung vom

IV. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Gießhübl“ mit integrierter Grünordnung

V. Anlage

1. Merkblatt: Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2
2. Merkblatt zum Schutz der Verteileranlagen
3. Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Grünordnung:

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

.....
Dorothea Haas

Ablauf:

Vorentwurf vom 11.09.2020
Entwurf vom 08.10.2021
Fassung vom