

UMWELTBERICHT

nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB

**PROJEKT: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“
Sondergebiet n. § 10 BauNVO
Gemeinde Postmünster, Landkreis Rottal- Inn**

Kurzdarstellung: Das geplante Sondergebiet n. § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) beinhaltet eine bisher als Wiese, Obstwiese und teils als Stellfläche genutzten Bereich inkl. der bisher. Zufahrt beim Einzelanwesen Schlettwagen in der Gemeinde Postmünster südlich des Rottauensees an der westl. Grenze des Gemeindegebiets. Es ist die Errichtung von 3 Ferienhäusern geplant. Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets trägt der Zielsetzung Rechnung, die Erholungsnutzung im Gemeindegebiet in Ergänzung zum Bestand um den Rottauensee zu fördern. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Postmünster wird dazu im Parallelverfahren durch Deckblatt 6 geändert. Die erforderlichen konkreten Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans getroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst Teilflächen von Flurnr. Flur-Nr. 195 Gemarkung Gangerbauer mit ca. 0,33 ha. Davon sind 0,179 ha als Sondergebiet mit gepl. Bebauung, ca. 0,036 ha bisher befestigte Flächen Fahrt u. Nebenanlagen, ca. 0,055 ha festgesetzte Grünfläche in Richtung Kreisstraße und ca. 0,062 ha Ausgleichsfläche geplant. Die eingeplanten grünordnerischen Maßnahmen und rahmenden Grünflächen dienen der Eingriffsminimierung und dem Ausgleich. Mit der Festsetzung einer 619 m² großen Fläche als extensiven Obstwiese im Westen des Gebiets wird dem Ausgleichserfordernis ausreichend Rechnung getragen.

Inhalte:

1) Einleitung
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3) Zusätzliche Angaben
a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
d) Quellenangaben

Kurze Zusammenfassung: Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese, Obstwiese bzw. bereits bestehenden Zufahrt und Stellfläche und der Lage ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bzw. mittel) anzusehen. Die Flächeninanspruchnahme für eine neue Nutzung/ Bebauung stellt den Hauptteil des Eingriffs dar. Die Schutzgüter werden nicht gravierend beeinträchtigt bzw. wieder ausgeglichen in der Fläche bzw. werden sogar aufgewertet. Es sind mit der geplanten Entwicklung eines Sondergebiets f. Erholung und Errichtung von 3 Ferienhäusern in Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen bleibende, nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Stand:
24.10.2022

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) **Einleitung**

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Das geplante Sondergebiet liegt im Gemeindegebiet von Postmünster im Landkreis Rottal-Inn südlich der Rottaue im Hügelland.

Es ist seitens des Grundstückseigentümers die Errichtung von Ferienhäusern geplant. Hierzu ist im Vorgriff zur hier vorliegenden Planung mit Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans zwischen der Gemeinde Postmünster und dem Eigentümer/ Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Demnach soll die Entwicklung von 3 Ferienhäusern a max. 50 m ermöglicht werden. Diese sind mit Sattel- oder Pultdach vorgesehen und mit je 2 Stellplätzen zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Sondergebiet will die Gemeinde Postmünster einen Beitrag leisten, die Entwicklung des Gebiets zu regeln und damit die Möglichkeiten zur Erholung und des Fremdenverkehrs in der Region um den Rottausee weiter zu unterstützen.

Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde für diese Entwicklung gut geeignet und steht nicht im Konflikt mit andere Entwicklungszielen im Gemeindegebiet.

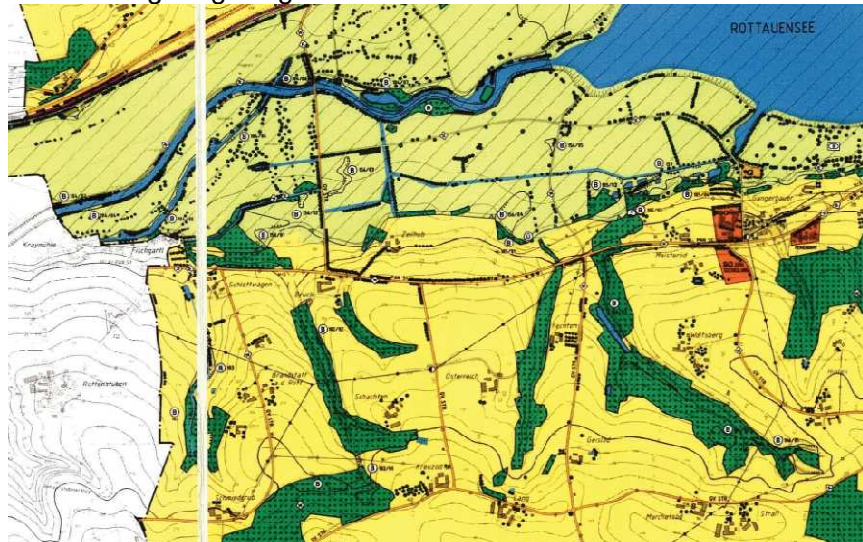
Es soll eine alsbaldige Konkretisierung und Umsetzung erfolgen.

Durch die eingeplanten Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, der Eingriffsminimierung und dem Ausbleich bzw. auch dem Artenschutz Rechnung getragen.

1b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

Flächennutzungsplan der Gemeinde

Es liegt ein kommunaler Flächennutzungsplan vor, der in den Jahren von 1996-1999 ausgearbeitet/ aufgestellt wurde. Er ist seit 29.11.1999 rechtswirksam. Es sind mittlerweile bereits einige Deckblätter erstellt worden. Bei Schlettwagen handelt es sich um ein Einzelanwesen/ Anwesen im Außenbereich. Es sind hier noch ein paar Bestandsgehölze und das Gewässer westlich eingetragen. Im Süden ist die Kreisstraße PAN 51 auch mit als Rad- und Wanderweg eingetragen.



Parallel zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird dazu die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 6 durchgeführt.

Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie geschützte Flächen Im Umgriff der Planung

Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen und auch nicht in räumlicher Nähe. Etwas weiter südlich ist an dem kleinen Gewässer/ Nebentälchen der Rott das Quellgebiet als Biotop 7543-103 erfasst.

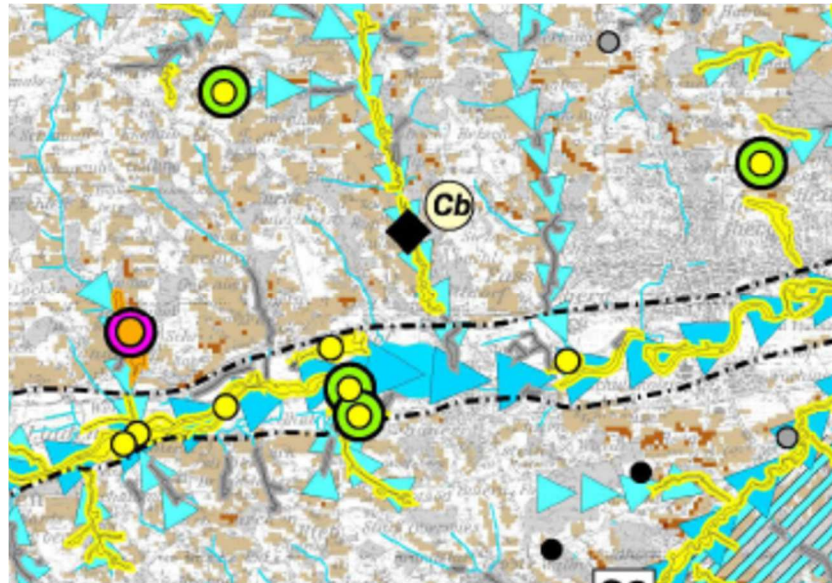
Amtl. festgesetzte Überschwemmungsgebiete/ Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wassersensiblen Bereiche oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Im nördlich der Kreisstraße PAN 51 anschließenden Bereich des Rottals/ der Rottaue reicht das HQ 100 bzw. das HQ extrem bis nahe an die Kreisstraße heran.

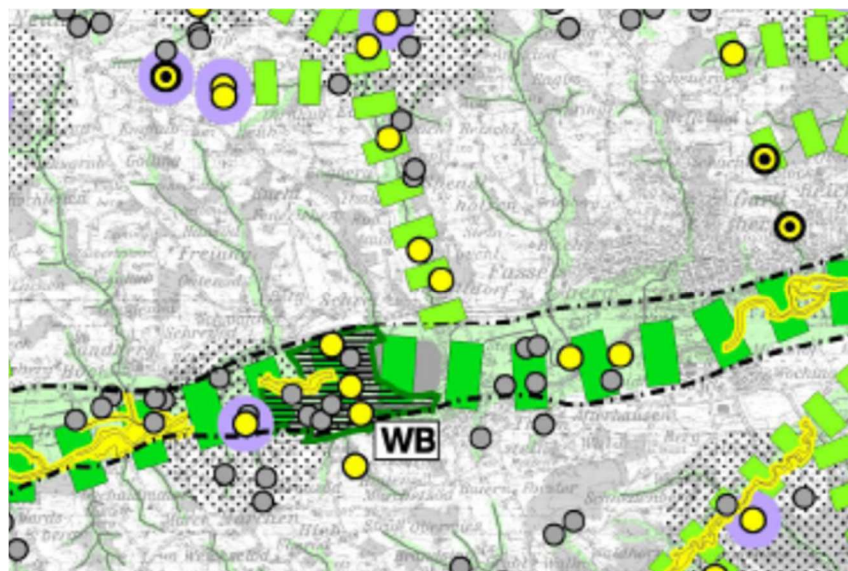
Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rottal- Inn

Das ABSP für den Landkreis Rottal- Inn (2008) formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele, allerdings für die räumlich angrenzenden Bereiche, insbesondere die Rottaue mit den kleinen zufließenden Gewässern (laut Zielkarten zum ABSP).

Zielkarte Gewässer



und Zielkarte Feuchtgebiete



Die Rottaue ist als Schwerpunktgebiet 060-D angegeben, der als wichtigster Gewässerachse im südlichen Isar-Inn-Hügelland mit regionaler Bedeutung als Biotopverbundachse den Zielen des Arten- und Biotopschutzes hier eine besondere Bedeutung zukommt. Das Überschwemmungsgebiet Stausee Postmünster ABSP Nr. 7543 C415 ist als überregional bedeutsam eingestuft. Die südlichen Seitentäler zur Rott sind als Schwerpunktgebiet G ausgewiesen, welche v.a. mind. regional bedeutsame Grundausstattungen an Lebensräumen und Artvorkommen (wie v.a. Rossbach, Geratskirchner Bach, Grasenseer Bach) aufweisen. Das kleine, relativ kurze Bächlein ist in dem Abschnitt westlich des Planungsgebiets ohne besondere Bedeutung.

In der Karte Feuchtgebiete ist über die vorrangige Sicherung wertvoller Reliktlebensräume (lila) in einem größeren Umgriff die vorrangige Erhaltung und Optimierung der Artenausstattung in den Florenkerngebieten mit Schaffung v. Pufferzonen, Reduzierung des Nährstoffeintrags im Einzugsgebiet (gepunktete Signatur) dargestellt, die damit auch über das Plangebiet reicht.

In der Zielkarte Trockengebiete bzw. Wälder und Gehölze finden sich keine spezifischen Aussagen für die beplante Lage. Für die Rottaue ist dort die Wahrung des Offenlandcharakters und der Erhalt und die Verbesserung der Arten- und Biotopschutzfunktion von Auwäldern und sonstigen Feuchtwäldern bzw. Streuwiesen angegeben.

Regionalplan Region 13 (Stand nach der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 22. April 2021)	Die Gemeinde gehört laut Regionalplan zum Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sie liegt an einer Entwicklungsachse (B 388). Das Gebiet gehört mit zu den Ausschlussgebieten für Windkraftanlagen. Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan sonst keine spezifischen Festsetzungen enthalten. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Maßgeblich für die Beurteilung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch BauGB	BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 Es handelt sich hierbei um die maßgebliche Grundlage für die Bauleitplanung mit den Vorgaben für das Verfahren, bez. Festsetzungen und Überwachung. Hier sind auch die Rahmenbedingungen für den Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB u.a. über Anlage 1 geregelt. Nach §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen.
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Grundlage für die Beurteilung/ Erfordernisse bildet in Bayern der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003 bzw. Aktualisierung 2021

BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nach Art. 3 Abs. 1 sind Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen

Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen nach Abs. 4 verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

LEP Bayern	<p>Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-F), geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) in Kraft getreten am 1. Januar 2020 Hier werden die Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene geregelt.</p>
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	<p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786)</p> <p>Die BauNVO bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubare Grundstücksfläche in Bauleitplänen, die der Planung zugrunde gelegt ist.</p>
Planzeichenverordnung (PlanzV)	<p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung–PLANZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) zu verwendenden Planzeichen, die der Planung zugrunde gelegt ist</p>
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	<p>BNatSchG vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes maßgeblich In §§13 bis 15 wird geregelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Über § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt.</p>
Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG	<p>Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist</p> <p>Hier werden zusätzlich bzw. abweichend zum BNatSchG ergänzende Aussagen getroffen v.a. in Art. 8 und 9 bezüglich Kompensation und Meldung ans Ökoflächenkataster.</p>

FFH-Richtlinie	<p>Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.</p> <p>Die Fauna-Flora-Habitat- oder FFH-Richtlinie 92/43/EWG ist - zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG – Grundlage für die Errichtung des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung NATURA 2000. Dieses Netz zielt darauf ab, die biologische Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu erhalten.</p> <p>Anhang IV enthält eine Aufzählung besonders streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten; deren Schutz auch außerhalb der FFH-Gebiete zu gewährleisten ist.</p>
Bundes-Immissions- schutzgesetz BlmSchG-	<p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021 geändert worden ist</p> <p>Die Vorgaben des BlmSchG dienen laut § 1 Absatz 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch Schutz- und Vorsorge- maßnahmen gegen Gefahren sollen laut § 1 Absatz 2, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen vermieden werden.</p>
Bayer. Waldgesetz (BayWaldG)	<p>Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist</p> <p>Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Der Wald ist deshalb nachhaltig zu bewirtschaften, um diese Leistungen für das Wohl der Allgemeinheit dauerhaft erbringen zu können.</p> <p>Das Gesetz zielt u.a. darauf, die Waldfläche zu erhalten, einen standortgemäßen, möglichst naturnahen Zustand des Waldes zu bewahren oder herzustellen, die Schutzfähigkeit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit des Waldes dauerhaft zu sichern/ stärken, die Erzeugung von Holz u.a. zu sichern, die Erholung der Bevölkerung im Wald zu ermöglichen u. die biologische Vielfalt des Waldes zu erhalten und erforderlichenfalls zu erhöhen, einen Ausgleich zwischen den Belangen der Allgemeinheit und der Waldbesitzer herbeizuführen.</p>

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Die aktuelle Bedeutung des Gebietes wird unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungs- und Grünordnungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Lage in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden und schwerpunktmäßig für Freizeit/ Erholung genutzten Gebieten im Rotttal und um den Rottausee mit Golfplatz, Spazier- und Radwegen usw.	mittlere Empfindlichkeit, kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger, sondern Ergänzung	Bisher geringe Bedeutung Lage geeignet in Ergänzung zu den bereits bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen m. hoher Bedeutung
	Lärmschutz	Lage in räumlicher Nähe zur Kreisstraße PAN 51 mit etwas höherer Frequentierung und entsprechendem Lärmaufkommen, allerdings auch vorwiegend zielorientierter Verkehr, Durchgangsverkehr erfolgt v.a. über die Bundesstraße B388 Ansonsten Anliegerverkehr auf Gemeindeverbindungsstraße östlich Schlettwagen landwirtschaftliche Nutzungen anschließend in Lage südlich Kreisstraße, nördlich Kreisstraße Parkplatz zu Golfplatz bzw. Waldfläche Gemeindebereich v.a. geprägt v. Einzelanwesen	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Keine spezielle Bedeutung; Kaum Veränderung/ durch Planung, die Nutzung als Sondergebiet mit 3 Ferienwohnungen zieht kein größeres Verkehrsaufkommen nach sich (nur wenige PkWs), zumal auch zahlreiche Einrichtungen in der Rottaue in fußläufiger Erreichbarkeit liegen
	Luftreinhaltung	Geringe Belastung/Vorbelastung ansonsten lediglich ackerbauliche Nutzung, Wald in räumlichem Umfeld	Keine spez. Empfindlichkeit	geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant,	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet von Postmünster in v.a. in Postmünster, aber auch im Umfeld und im Stadtgebiet von Pfarrkirchen bzw. Eggenfelden vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine spezielle Bedeutung, durch die Schaffung der Ferienhäuser wird die Versorgung m. Übernachtungsmöglichkeiten gefördert
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Fläche für gepl. Sondergebiet ist bisher überwiegend als Garten-Grünfläche mit Rasen/ Wiese und einzelnen Bäumen (2 ältere Apfelbäume, Kastanie, Eichen und eine kleine Gruppe zu entfernende Nadelgehölze) bzw. bereits befestigten Flächen bzw. als Wegeanbindung zur Kreisstraße genutzt	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Vegetationseinheiten bzw. Pflanzenarten
	Fauna	Fläche für gepl. Sondergebiet ist bisher überwiegend als Garten-Grünfläche mit Rasen/ Wiese und einzelnen Bäumen (2 ältere Apfelbäume, Kastanie, Eichen und eine kleine Gruppe zu entfernende Nadelgehölze) bzw. bereits befestigten Flächen bzw. als Wegeanbindung zur Kreisstraße genutzt wenig (spezifische) Lebensraum-Qualität in dem überplanten Bereich bis auf Bäume; diese können Vogelarten und Fledermäusen mit als Teil- Lebensraum dienen; insbesondere die beiden älteren Apfelbäume, welche Höhlen und Risse bzw. Spalten haben, könnten artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Fledermäusen) Teil-Lebensräume bieten	mittlere Empfindlichkeit	Geringe (Fläche an sich) bzw. mittlere (Bäume), potentielle Bedeutung für besondere, wertvolle Arten, Erhaltung der älteren Laub- und Obstbäume im Zuge der Maßnahme geplant
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich oder in räumlicher Angrenzung, allerdings wertvolle Lebensräume/ Ausbreitungssachse im jenseits der Kreisstraße liegenden Bereich der Rottauen, anschließend bestehendes kleines Fließgewässer (Nebengewässer zur Rott) westlich des Geltungsbereichs	Keine spez. Empfindlichkeit	Geltungsbereich bisher ohne besondere Bedeutung im Biotopverbund
3	Fläche	Bisher. landwirtschaftliche Nutzfläche/ Grünfläche zum Anwesen, die v.a. als Wiese/ Obstwiese genutzt wurde und tw. bereits versiegelte Fläche geht für intensive landwirtschaftliche Nutzung verloren,	Mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit, es werden nur in sehr geringem Umfang Flächen versiegelt,

		<p>allerdings bleibt die Fläche als rahmende Grünfläche zum bisher. Anwesen mit ergänzender Bebauung durch die Ferienhäuser</p> <p>Ca. 0,33 ha Geltungsbereich; davon 0,036 ha bisher. befestigte Flächen Fahrt und Lagerflächen, ca.0,179 ha Sondergebietsfläche, ca. 0,055 ha festgesetzte Grünfläche, ca.0,062 ha Ausgleichsfläche</p>		<p>es werden keine besonders hochwertigen gut geformten landwirtschaftl. Nutzflächen beansprucht;</p>
4	Boden	anthropogen überprägter Boden;		
	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungsfunktion	<p>landwirtschaftliche Nutzung Obstwiese zu Anwesen im Außenbereich</p> <p>Böden m. mittlerer Bonität im betroffenen Bereich</p>	<p>(geringe bis) mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung</p> <p>Mittlere Empfindlichkeit; Boden wird allerdings kaum versiegelt, bleibt zum großen Teil weiterhin offen</p>	<p>mittlere Bedeutung und Wertigkeit</p> <p>mittlere Bedeutung und Wertigkeit, Fläche steht einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung, allerdings zur extensiven Nutzung/ Pflege (als extensive Obstwiese) der Boden wird geschont</p>
5	Wasser	Wasser kann bisher auf Wiese/ Obstwiese verdunsten, versickern, teilweise bereits befestigte Flächen, die in anschließende Wiesenflächen entwässern	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	<p>Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit,</p> <p>Versiegelungsgrad bei der gepl. Nutzung/ relativ gering, Durchlässigkeit weiterhin gegeben, damit auch geringe Bedeutung</p>
	Oberflächengewässer	Kein Oberflächengewässer im gepl. Sondergebiet, allerdings randlich anschließend relativ geradlinig verlaufendes Fließgewässer bzw. Weiherfläche weiter südlich	geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Grundwasser	Grundwasser steht ca. 2 m unter Geländeoberkante an; Grundwasser wird nicht berührt	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungsfunktion	Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet	mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung, Grundwasser/ Wasserhaushalt wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt

6	Klima / Luft	Relativ offene Lage mit guter Durchlüftung Fläche ohne besondere Bedeutung für Klima, kein Kaltluftentstehungs- oder Kaltluftabflussgebiet o.ä. (dieses liegt am anschließenden Rottal)	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; Minimale Erwärmung durch neue Bebauung, allerdings weiterhin gute Durchlüftung, Ausgleich durch berücksichtigte Grünflächen in und um Anlage
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich und näherem Umgriff vorhanden	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Einsehbarkeit nur in einem kurzen, engen Umgriff überhaupt möglich, lediglich von Kreisstraße in kurzem Bereich einsehbar Bestehendes Anwesen m. Wiese/Obstwiese im Umgriff und kleinem der Rott zufließenden Seitengewässer am flachen Rand des Hügellands zum Rottal	Keine spezielle Empfindlichkeit	überwiegend geringe Bedeutung und Wertigkeit aufgrund der Lage und anschließenden Nutzungen

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Ausgangssituation und bisherigen Nutzung - landwirtschaftlich als Grünland/Obstwiese an best. Anwesen und Fahrt m. bisher. Lagerflächen -lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils geringe (bis mittlere) Bedeutung bzw. Empfindlichkeiten aufweisen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung/ „Nullvariante“

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Garten/Grünland mit Obstbäumen/Bäumen genutzt bzw. mit den vorh. Belagsflächen. Die geplante Entwicklung von Ferienhäusern zur Förderung des Tourismus in der ländl. Region könnte nicht erfolgen. Die ergänzende Pflanzung von Obstbäumen würde wohl nicht erfolgen.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	Flächeninanspruchnahme für neue Nutzung zum Ferienwohnen, mit guter lagemäßiger Eignung in Ergänzung zu	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, sondern Aufwertung bezüglich der Erholungsnutzung

		den schwerpunktmäßig für Freizeit/ Erholung genutzten Gebieten im anschließenden Rottal (Golfanlage in räumlicher Nähe); anschließend auch ausgewiesene Wander- und Radwege;	Ergänzung des Erholungsangebots in der Gemeinde
	Lärmschutz	Lage in räumlicher Nähe zur Kreisstraße PAN 51, diese ist weniger stark frequentiert Keine gravierende Veränderung gegenüber dem Bestand gepl. Entwicklung von 3 Ferienhäusern zieht geringes Verkehrsaufkommen und damit auch Lärmaufkommen nach sich; hauptsächlich während der kurzen Bauphase Zunahme, ansonsten nur in geringem Umfang zusätzlicher Verkehr durch gepl. neue Nutzung Sondergebiet ist ansonsten vergleichbar m. Wohnflächen	- kaum Veränderung gegenüber Bestand/ keine gravierende Veränderung
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	- kaum Veränderung gegenüber Bestand
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand, allerdings Verbesserung der Möglichkeiten zur Erholungsnutzung	Ergänzung/ Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten f. Erholungsnutzung
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	Keine Veränderung
2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Gewisse Flächenbeanspruchung für Bebauung und zusätzliche kleinflächige Versiegelung statt bisheriger Wiese/Obstwiese zum Anwesen größere Flächen bleiben unversiegelt und ähnlich einer hofnahen Grünfläche randliche Flächen werden als Grün- und Ausgleichsfläche eingeplant insgesamt Zunahme an extensiven Grünflächen und Ergänzung/ Aufwertung des Obstbaumbestands, Erhaltung der älteren Bäume und Ergänzung durch Neupflanzungen zur langfristigen Erhaltung u. Entwicklung des Bestands	Keine gravierende Veränderung bzw. Verschlechterung gegenüber Bestand Lebensraum Streuobst wird ergänzt/ aufgewertet auch durch extensive Ausbildungen über die eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich

	<p>Fauna</p> <p>Biotope und Vernetzung</p>	<p>Gewisse Flächenbeanspruchung für Bebauung und zusätzliche kleinflächige Versiegelung statt bisheriger Wiese/Obstwiese zum Anwesen</p> <p>ohne artenschutzrechtl. Konflikte, da der Baumbestand erhalten bleiben kann</p> <p>insgesamt deutliche Zunahme an Obstbäumen, Aufwertung durch extensive Obstwiese in Pufferstreifen zu Gewässer</p> <p>Keine kartierten Biotope; Fläche bisher ohne Bedeutung im Biotopverbund, gegenüber Ausgangssituation Aufwertung durch Ausweitung des Obstbaumbestands und Zunahme extensiver Strukturen; Pufferstreifen zum Gewässer wird geschaffen</p>	<p>Keine Verschlechterung gegenüber Bestand,</p> <p>Verbesserung durch eingepl. Ausgleichsmaßnahme und weitere eingriffsminimierende Maßnahmen</p> <p>Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, es entsteht über die eingeplanten Maßnahmen ein größerer Obstgarten/ eine extensive Obstwiese neben dem Gewässer, die an die Verbundachse des Rottals anschließen</p>
<p>3</p>	<p>Fläche</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.</p>	<p>es werden hier keine besonders hochwertigen ackerbaulichen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit gutem Flächenzuschnitt beansprucht</p> <p>landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen verloren, werden zum Teil beansprucht für eine andere Nutzung,</p> <p>diese Flächen werden auch nicht insgesamt entzogen oder versiegelt, sondern erhalten eine flächige Bodenbedeckung durch Ansaat der Flächen sowohl im Bereich der gepl. Sondergebietsfläche um die 3 gepl. Gebäude als auch in den festgelegten Grünflächen Richtung Kreisstraße bzw. über die extensive Obstwiese im Westen</p> <p>nur kleinflächiger Verlust über neue versiegelte Flächen</p>	<p>Keine erhebliche Verschlechterung, kein Verlust besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen Flächen</p> <p>Flächen sind nicht insgesamt entzogen, sondern tw. landwirtschaftlich extensiv in Form der Pflege nutzbar.</p>
<p>4</p>	<p>Boden</p> <p>Filterfunktion</p> <p>Biotopefunktion</p> <p>Nutzungsfunktion</p>	<p>Geringe Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen, Großteil bleibt als bewachsene Fläche</p> <p>-</p> <p>Zum Teil geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, allerdings ist eine gewisse, bzw. extensivere landwirtschaftl. Nutzung im Rahmen der Pflege insbesondere der Ausgleichsfläche möglich; Nutzung der</p>	<p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand</p> <p>----</p> <p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand</p>

		hofnahen Grünfläche war bisher auch lediglich als Grünland	
5	Wasser		
	Oberflächenwässer/-gewässer	Keine Oberflächengewässer direkt betroffen durch extensive Wiesen keine Einträge von Abschwemmungen/ Nährstoffen in das Gewässer/ Grundwasser, die diese belasten könnten, über gepl. Ausgleichsfläche wird ein Puffer zum Gewässer geschaffen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten keine Verschlechterung bezüglich Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser kann weiterhin versickern.	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch kleine neu überbaute Flächen, allerdings Grünflächen mit Bäumen in und um die Anlage, die ausgleichend wirken Lage nicht im Kaltluftentstehungsgebiet bzw. keine Beeinträchtigung bezüglich Kaltluftabfluss, durch die lockere Bebauung weiterhin gute Durchlüftung	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand;
7	Kulturgüter		
	Denkmäler	Bau- und Bodendenkmäler sind hier nicht ausgewiesen bzw. in räumlicher Nähe vorhanden, evtl. Funde könnten allerdings bei Erdarbeiten zutage kommen	- keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Auf Orts- und Landschaftsbild keine gravierende Veränderung durch lockere ergänzende Bebauung m. 3 Ferienhäusern a max. 50 m ² Einsehbarkeit nur in einem kurzen, engen Umgriff überhaupt möglich, durch eingeplante Maßnahmen der Grünordnung (Erhaltungsgebot, Pflanzgebot und rahmend eingepl. Grün- und Ausgleichsflächen gute Einbindung in den Landschaftsraum, Aufwertung des Landschaftsbilds durch Ausweitung des Obstbaumbestands	- Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die Errichtung der 3 Ferienhäuser ist in der Regel kurz, da es sich um kleine Gebäude handelt. In dieser Phase ist mit kurzer „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen, und etwas Baulärm (Anlieferung der Materialien/ Technik) zu rechnen. Die nachfolgende Gestaltung und Entwicklung/ Pflege der Grünflächen stellt sich nicht gravierend anders dar als die bisherige Nutzung der anwesennahen Grünfläche.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb der gepl. kleinen Ferienhausanlage (mit 3 Häusern a max. 50 m²) keine spezif. Emissionen wie Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden. Es entstehen keine spezifischen Abfälle durch den Betrieb der Anlage nur wie bei Wohnen Haushaltsmüll, der über den Zweckverband entsorgt wird. Es werden nur zugelassene Bauteile/ Materialien verwendet.

Wechselwirkungen/ Risiken

In räumlicher Angrenzung befindet sich das Wohnhaus zur früheren Hofstelle, das vermietet ist. Im früheren Landwirtschaftsgebäude südlich des gepl. Sondergebiets sind Wohnungen errichtet worden. Im räumlichen Umgriff sind ansonsten auch keine weiteren Maßnahmen bekannt bzw. geplant. Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Es sind keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter durch Kumulierung zu erwarten, zum einen aufgrund der abgesetzten Lage zu anderen Maßnahmen im Gemeindegebiet von Postmünster und der südlich der Rottauen bzw. der Kreisstraße PAN 51 überwiegend landwirtschaftlich genutzten Lage.

Mit der gepl. Anlage kann das vorliegende Potential zu Erholungsnutzung in der Gemeinde Postmünster ergänzt werden. Es sind keine weiteren Vorhaben/ Planungen im Umfeld der hier geplanten Anlage bekannt, durch die und mit diesen zusammen etwaige Umweltprobleme bzw. Kumulierungen zu erwarten wären.

Auswirkungen auf das Klima

Die gepl. Entwicklung der Ferienhäuser mit den umgebenden Grünflächen und -strukturen ist ohne gravierende Bedeutung für das Klima. Das Kleinklima wird durch die dauerhafte Begrünung, ergänzenden Baumpflanzungen eher aufgewertet.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Flächenbeanspruchung für eine ergänzende Nutzung mit den 3 Ferienwohneinheiten und der damit verbundenen geringflächigen Versiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Bei der Planung wird auf den Baumbestand Rücksicht genommen. Eingriffe werden soweit möglich reduziert. Die geplante Entwicklung des Sondergebiets mit Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

2c) gepl. Maßnahmen mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert u. ausgeglichen werden sollen

- Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Planung berücksichtigt entsprechend § 1a BauGB sowohl Vermeidungs-, Minimierungs- als auch Aufwertungsmaßnahmen, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. nachteilige Wirkungen gering zu halten. Für den durch die Neubebauung/ Versiegelung beanspruchten erforderlichen ökologischen Ausgleich wird eine geeignete Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans eingeplant in der Übergangszone zum Gewässer und zur freien Landschaft. Unter Berücksichtigung dieser nachfolgend genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich vermieden und reduziert und über die eingeplante Ausgleichsmaßnahme für die unvermeidlichen Eingriffe durch die zusätzliche Versiegelung/ Bebauung ausgeglichen.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht die Nutzung einer Fläche bei einem Anwesen vor in einer Lage, die bereits überwiegend erschlossen ist (best. Fahrt, Wasseranschluss, Kleinkläranlage usw.).

Es werden keine ökologisch besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt.

Die wertvollen, älteren Bäume sind zur Erhaltung geplant, was auch dem Artenschutz Rechnung trägt.

Das Gebiet ist nicht weiträumig auf das Orts- und Landschaftsbild wirksam bzw. werden auch sonstige Schutzgüter nicht wesentlich verändert/ beeinträchtigt wie Wasserhaushalt, Klima.

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, entspricht aber nicht der Zielsetzung hier ergänzende Möglichkeiten zur Erholung im Gemeindegebiet zu schaffen.

- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen vor:

- über die geringe Versiegelung an sich
der Großteil der Erschließungsflächen ist bereits vorhanden (wie bestehende Zufahrt, seitliche teils befestigte Lagerflächen in Kies-/Schotterbauweise bzw. Beton)
nur 3 kleine Gebäude bis max. 50 m² mit Terrassen u. Zugängen geplant
Der Großteil der Fläche bleibt unversiegelt

- die Erhaltung der bestehenden älteren Laubbäume bzw. Obstbäume,
wozu auch die bebaubaren Flächen entsprechend eingegrenzt wurden;
um die Bäume werden während der Baumaßnahme Schutzvorkehrungen getroffen,

- die eingeplanten Be- bzw. Eingrünungsmaßnahmen

- die Förderung der Versickerung/ Verdunstung in der Fläche

- die Erhaltung der Durchlässigkeit ohne Einzäunung

- Schaffung einer Pufferzone zum Gewässer (über die eingepl. Ausgleichsfläche)

- **Ausgleichsmaßnahmen (laut Eingriffsbilanzierung)**

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zum geplanten Sondergebiet nach § 10 BauGB anzuwenden. In der vorliegenden Planung wird in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal- Inn Frau Beitler die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden v. 2003 verwendet, wo auch u.a. dem Schutzgut Landschaftsbild im Bilanzierungsansatz bereits mitberücksichtigt ist. Aufgrund der geplanten Erhaltung des Baumbestands, insbesondere auch der beiden alten Apfelbäume in der gepl. Sondergebietsfläche reicht es aus, die Flächen lediglich als Wiese/ Grünland bzw. Gartengrünfläche (m. Rasen) zu bilanzieren, die nach Leitfaden als Gebiete m. geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I einzustufen sind auf die Eingriffsschwere ist dem Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zuzuordnen. Die Erschließungsflächen sind bereits überwiegend Bestand, hier ist nur eine Mehrung der Fläche bzw. des Grades der Versiegelung zu bilanzieren, und zwar für die 72 m² Nebenanlagen (Gebiete m. geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I und einem hohen Versiegelungsgrad Typ A).

Durch die geplante Entwicklung des Sondergebiets entsteht damit insgesamt folgender Ausgleichsflächenbedarf:

1791 m² Sondergebietsfläche neu bei Feld BI u. Ansatz v. Eingriffsfaktor 0,3 = 537,3 m² und 72 m² überdachte bzw. eingehauste Fläche für Nebenanlagen bei Feld AI u. Faktor 0,6 = 43,2 m², somit zusammen mindestens 580,5 m².

In der Planung ist im Westen auf der entsprechenden Teilfläche von Flurnr. 195 Gemarkung Gangerbauer mit 619 m² zum außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Gewässers eine extensive Obstwiese eingeplant.

Hierzu ist eine flächige Neuansaat mit Regiosaatgut Region 16 Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion; Typ Frischwiese bzw. Obstwiese geplant mit Pflegemahd (in den erste 3 - 5 Jahren 3 x jährlich, dann dauerhaft 2x jährlich) mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung oder Spritzmitteleinsatz. Ziel ist hier mind. der Biotopnutzungstyp BNT G212 *GU651L*, d. h. die nährstoffreiche Ausprägung der Flachland-Mähwiese Es ist die Pflanzung von 4 Obstbaumhochstämmen StU 8-10 cm eingeplant. Damit ist dem Ausgleichsflächenbedarf ausreichend Rechnung getragen und auch ein Abschlag für den straßennahen Bereich berücksichtigt.

Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die Bilanzierung ist in der Begründung in Kapitel 5.2 ausführlich erläutert.

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindegebiet von Postmünster ist Freizeit/ Erholung/ Fremdenverkehr ein wichtiger auch wirtschaftlicher Faktor. Insofern gibt es bereits entsprechende Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe und auch einzelne kleinere Sondergebiete bei Anwesen mit jeweils einer kleinen Gruppe von Ferienhäusern im räumlichen Umfeld zum Rottauensee. Der Bereich bei Schlettwagen ist für diese Entwicklung aus Sicht der Gemeinde geeignet, auch aufgrund der Nähe zu den bestehenden Freizeiteinrichtungen und in Ergänzung zum Anwesen. Hierbei ist auch der Bereich im Nordwesten des Grundstücks Flurnr. 195 günstiger zu beurteilen im Hinblick auf die Flächengröße, Besonnung und vorh. Kleinkläranlage als die nordöstliche Teilfläche. Außerdem wird dadurch eine Trennung der versch. Nutzungen erreicht (Dauerwohnen im ehem. Wohnhaus, neu gepl. Wohnungen im ehemaligen Wirtschaftsgebäude südlich des Sondergebiets und gesonderter Bereich für die Ferienhäuschen). Zur konkreten Planung/ Lokalisation wurde zunächst eine etwas andere Verteilung der pot. Bauflächen/ Gebäude angedacht. Hier wurde die Planung modifiziert, um

den Baumbestand erhalten zu können und der Eingriffsminimierung und dem Artenschutz Rechnung zu tragen. Auch bezüglich der Stellplatzflächen wurden unterschiedliche Varianten überlegt, die dann auch nach Süden hin noch mehr Platz beansprucht hätten. Bei der gepl. Variante sind nun die schon überwiegend befestigten Flächen zur ergänzenden Erschließung für Stellplätze/ Nebenanlagen eingeplant, so dass der zusätzliche Flächenanspruch und Versiegelungsgrad geringgehalten wird.

Durch die eingeplanten Maßnahmen in Vorabstimmung mit Dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde werden Eingriffe vermieden (wie Konflikte bez. Artenschutz, Geringhalten der Versiegelung usw.), die Einbindung verbessert und eine ökologische Aufwertung erzielt und insgesamt eine größere, teils auch extensive Grünfläche mit ergänztem Obstbaumbestand geschaffen, die der Aufwertung im Landschaftsbild dient und über die Ausgleichsmaßnahme im Westen als Puffer auch dem Gewässerschutz dient.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;

Es sind mit dem Vorhaben – Entwicklung eines Sondergebiets zur Naherholung (Errichtung von 3 Ferienhäusern) und aufgrund der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003 bzw. die Aktualisierung im Dez. 2021. Hier wurde der Leitfaden von 2003 angewendet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/ konkrete artenschutzfachliche Untersuchung ist zum Projekt in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der berücksichtigten eingriffsminimierenden Maßnahmen nicht erforderlich gewesen. Sonstige spezielle Gutachten/ Untersuchungen liegen nach unserem Informationsstand nicht vor.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und der damit überwiegend geringen bzw. nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen verpflichtend erforderlich.

Allerdings ist besonderer Wert auf eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans zu legen. Dazu gehört auch die Gestaltung und langfristige Pflege der

Grünflächen.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche/ Grünfläche zum Hofraum ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering bis mittel anzusehen. Die Fläche ist nicht besonders wirksam auf das Landschafts- und Ortsbild. Es werden keine Denkmäler betroffen. Der zusätzliche Flächenanspruch für neue befestigte, bebaute Flächen wird geringgehalten. Es sind keine wertvollen Arten und Lebensräume beeinträchtigt aufgrund der geplanten Maßnahmen der Eingriffsminimierung (mit Erhaltung der Bestandsbäume; Begrenzung der Bauflächen / Flächenbefestigung usw.).

Beeinträchtigungen bezüglich Boden und Wasserhaushalt sind durch die geringe Neuversiegelung ebenfalls gering. Bezüglich Schutzgut Mensch werden Verbesserungen bezüglich der Erholungsnutzung erzielt.

Es wird im Zuge der Planung gegenüber dem Ist- Zustand eine Zunahme extensiver Strukturen und damit eine Aufwertung bez. Schutzgüter Arten und Lebensräume erreicht. Diese dienen auch dem Bodenschutz und dem Wasserhaushalt, zum klimaat. Ausgleich/ Verbesserung und der Einbindung in das Landschaftsbild.

Mit der gepl. Entwicklung sind keine erheblichen, bleibenden nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der geplanten Entwicklung des Sondergebiets in Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BayWaldG: Waldgesetz für Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2008): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Rottal- Inn.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland, Schutzgebiete und weitere umweltbez. Informationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. September 2022,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 13 Landshut (Stand nach der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 22. April 2021)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) in Kraft getreten am 1. Januar 2020

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden ergänzt Fassung v. Jan. 2003 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Wallersdorf, 24.10.2022



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, 94522 Wallersdorf