

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG

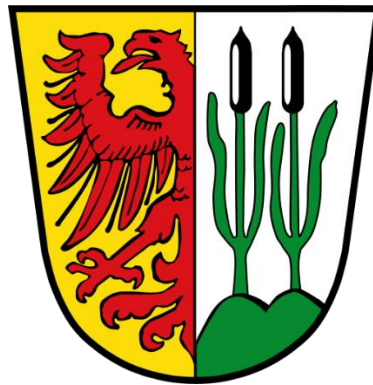
An der Rinntalstraße

Begründung

Markt Rohr i.NB

Marienplatz 1, 93352 Rohr i.NB.

Landkreis Kelheim



Ursprungsbebauungsplan mit Stand vom: 28.11.2023

Entwurf vom: 18.11.2025

Endfassung vom: 20.01.2026



Inhaltsverzeichnis

Begründung 1. Änderung	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	8
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.2 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	9
1.3 Geltungsbereich	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	11
2.1 Erfordernis der Planaufstellung	11
2.2 Alternativenprüfung	12
2.3 Bedarfsbegründung	13
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	14
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	14
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg	15
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans	17
3.1.4 Schutzgebiete	18
3.1.5 Arten- und Biotopschutz	20
3.2 Baugrund und Altlasten	20
3.3 Erschließung	21
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung	21
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	22
3.3.3 Wasserversorgung	22
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen	22
3.3.5 Abfallentsorgung	22
3.3.6 Telekommunikation	22
3.3.7 Brandschutz	23
3.3.8 Kinderspielplatz	23
3.4 Denkmalpflege	23
3.5 Land- und Forstwirtschaft	24
3.6 Sonstiges	24
4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
4.1 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	25
4.2 Bestandsaufnahme	25
4.3 Ermittlung der Eingriffsschwere	27
4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	27
4.5 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept	35
4.6 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	40
4.7 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	42
4.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	43
4.9 Artenschutzrechtliche Betrachtung	43
5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	44
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	44
5.2 Art der baulichen Nutzung	44
5.3 Maß der baulichen Nutzung	45
5.4 Baugrenze/Baufenster	45

5.5 Baugestaltung, Höhen und Gelände	46
5.6 Garagen und Nebenanlagen	46
5.7 Verkehrsflächen	47
5.8 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	47
5.9 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	48
5.10 Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen	48
5.11 Einfriedungen	48
5.12 Gestaltung des Geländes	49
5.13 Entwässerung	49
5.14 Solaranlagen	49
5.15 Schallschutz	49
5.16 Artenschutz	50
6. Umweltbericht	52
6.1 Einleitung	52
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	53
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	53
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	53
6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	53
6.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	53
6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	54
6.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	56
6.2.1.4 Schutzgut Wasser	57
6.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	57
6.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	58
6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	58
6.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	59
6.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	59
6.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	59
6.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	60
6.2.2.3 Schutzgut Wasser	61
6.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima	62
6.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	62
6.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	63
6.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	63
6.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	64
6.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	65
6.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	65
6.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	65
6.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	65

6.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	66
6.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	66
6.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	66
6.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	67
6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche	67
6.3.3 Schutzgut Wasser	68
6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild	68
6.3.5 Schutzgut Luft/Klima	68
6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	68
6.5 Zusätzliche Angaben	68
6.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	68
6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	70
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	72
7. Quellenangaben	74
8. Impressum.....	75
9. Anlagen	76
Ermittlung der bebauten Flächen	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023).....	9
Abbildung 2: geprüfte Erschließungsvarianten	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte.....	14
Abbildung 4: Zielkarte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2021)	15
Abbildung 5: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2021)	16
Abbildung 6: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2021)	17
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Markt Rohr).....	18
Abbildung 8: Lage Baugebiet (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2023).....	21
Abbildung 9: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)	23
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor.....	31
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor	33
Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	34
Abbildung 13: Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche	37
Abbildung 14: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche	39
Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs	42
Abbildung 16: Bestand im Geltungsbereich (Biologe Bernhard Moos, 2023)	44
Abbildung 17: Lage der Flächen für die CEF-Maßnahmen	50
Abbildung 18: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2023)	54
Abbildung 19: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme August 2022.....	55

Begründung 1. Änderung

Der Markt Rohr hat den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“ am 28.11.2023 als Satzung beschlossen.

In der folgenden Erschließungsplanung wurden die Höhen der geplanten Straßen zum Teil deutlich über den Bestands-Geländehöhen festgelegt.

Da sich die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Garagen und Nebengebäuden im Ursprungsbebauungsplan auf das natürliche Gelände beziehen, sind so für einige Parzellen schwierige Höhenentwicklungen entstanden.

Eine strikte Anwendung der Festsetzung kann zu einer nicht beabsichtigten, unverhältnismäßigen Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer führen. Die „unbillige Härte“ kann einen Grund darstellen, eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu gewähren.

Die Kommune hat sich jedoch im Sinne einer Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstückseigentümer dazu entschieden, den Bebauungsplan in Hinblick auf die kritischen Festsetzungen zu ändern.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans dient deshalb der Anpassung der Höhenfestsetzungen von Garagen und Nebengebäuden sowie der daraus resultierenden Geländemodellierung.

Da nur diese Festsetzungen von der Änderung betroffen sind, werden nur die jeweiligen Passagen in Planteil und Begründung aktualisiert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind diese im Verfahren farbig gekennzeichnet.

Die übrigen Festsetzungen und Darstellungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der Begründung bleiben unverändert. Eine Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung oder des Umweltberichts ist nicht erforderlich, da sich hieraus keine relevanten Änderungen ergeben.

Das Verfahren wird als nach §13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung des Markts Rohr eingesehen werden.

Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Marktrat des Marktes Rohr i.NB. hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b in Verbindung mit §13 BauGB für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen. Auf Grund der zwischenzeitlich als unzulässig erklärten Anwendung des §13b BauGB wird die Bauleitplanung auf das Regelverfahren umgestellt.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Rohr:

Flurnummer
599/2, 600, 601 (TF)

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,1 ha.

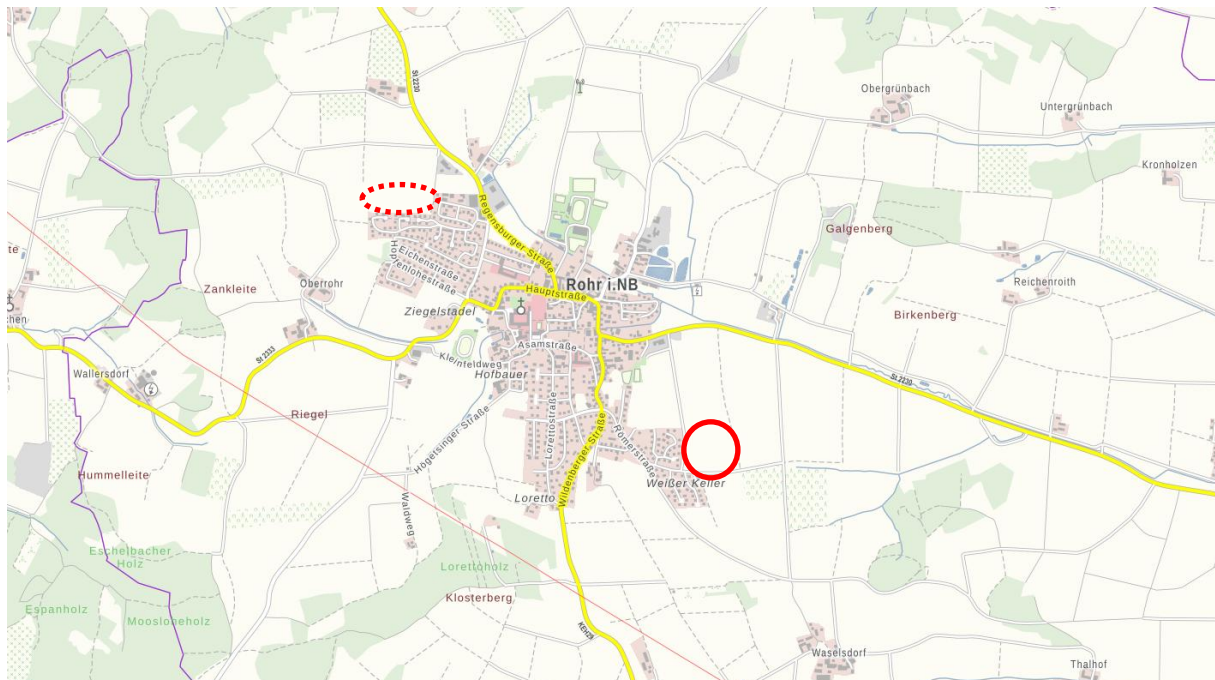


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Ersatzflächen zur Schaffung von Lerchenlebensräumen mit einer Größe von ca. 0,5 ha auf folgender Flurnummer der Gemarkung Rohr erforderlich:

Flurnummer

2354 (TF)

Diese werden zugleich multifunktional als Ausgleichsflächen für den Eingriff im Geltungsbereich herangezogen.

.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Trotz Leerstands-Management für den Marktbereich Rohr, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung ungebremsst. Nachdem z.Zt. keine Flächen für Wohnen, insbesondere Bauleitplanungen der Innenentwicklung, für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, besteht für den Markt Rohr keine andere Möglichkeit, einen neuen Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt (vgl. LEP-Ziel (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Im Übrigen hat der Markt seinen Bedarf an Wohnen nachgewiesen

Mit der Bauleitplanung Wohngebiet „An der Rinntalstraße“ soll die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des Ortes fortgeführt werden. Bauwilligen, insbesondere Ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden, wird eine Bebauung für eine Wohnnutzung ermöglicht.

Das Plangebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.

Um den Anforderungen des LEP-Grundsatzes (G) 3.1 bezüglich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden, werden im Plangebiet auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Der süd-östliche Ortsbereich von Rohr verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann durch die Planung genutzt werden.

Negative Auswirkungen für die bestehenden Ortsteile sind auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und des Verkehrs durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten.

2.2 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind mögliche Alternativen, besonders in Hinblick auf alternative Erschließungsvarianten zu prüfen.

Die generelle Lage des Geltungsbereichs ist dabei nicht zu überprüfen, da davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanung bereits eine entsprechende Vorauswahl getroffen wurde.

Der Marktrat Rohr hat sich mit mehreren alternativen Erschließungsmodellen beschäftigt, bevor die Entscheidung zur Wahl der nun vorliegenden Variante erfolgt ist:



Abbildung 2: geprüfte Erschließungsvarianten

Die nun weiterverfolgte Variante stellt eine Kombination aus den betrachteten Alternativen dar, die entsprechend den Ansprüchen der Kommune angepasst wurden.

Dem Marktrat ist dabei die Möglichkeit einer sinnvollen Anbindung an einen möglichen weiteren Bauabschnitt in Richtung Norden von großer Bedeutung. Der zentrale Bereich soll die Option auf die Errichtung von Geschosswohnungsbauten bieten und damit eine gewissen Verdichtung vorsehen.

Darüber hinaus wird Wert auf die Erzielung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie eine geeignete Eingrünung gelegt.

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser sind im tiefsten Bereich des Geltungsbereichs anzuordnen.

Erschließungsvarianten mit einem geringeren Risiko für schädliche Auswirkungen konnten nicht erkannt werden.

2.3 Bedarfsbegründung

Für den Markt Rohr i. NB liegt ein Vitalitätscheck 2.1 mit Stand von Mai 2019 vor. (Planwerk Stadtentwicklung, 2019)

Entsprechend den dort dokumentierten Ergebnissen könnten die erhobenen Innenentwicklungspotenzial theoretisch den Bedarf an Flächen abdecken. Es stehen jedoch nicht alle Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung, wie die Ergebnisse der Eigentümerbefragung zeigen.

Damit ist die Vorgabe gemäß LEP Kap. 3.2 erfüllt, und es liegt eine Ausnahme vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vor. Es ist deshalb nachzuvollziehen, dass die Kommune aktuell um eine Baulandausweisung in kleinen Bauabschnitten am Ortsrand ausweichen muss, um den aktuell vorhandenen konkreten Wohnbedarf befriedigen zu können.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2022).

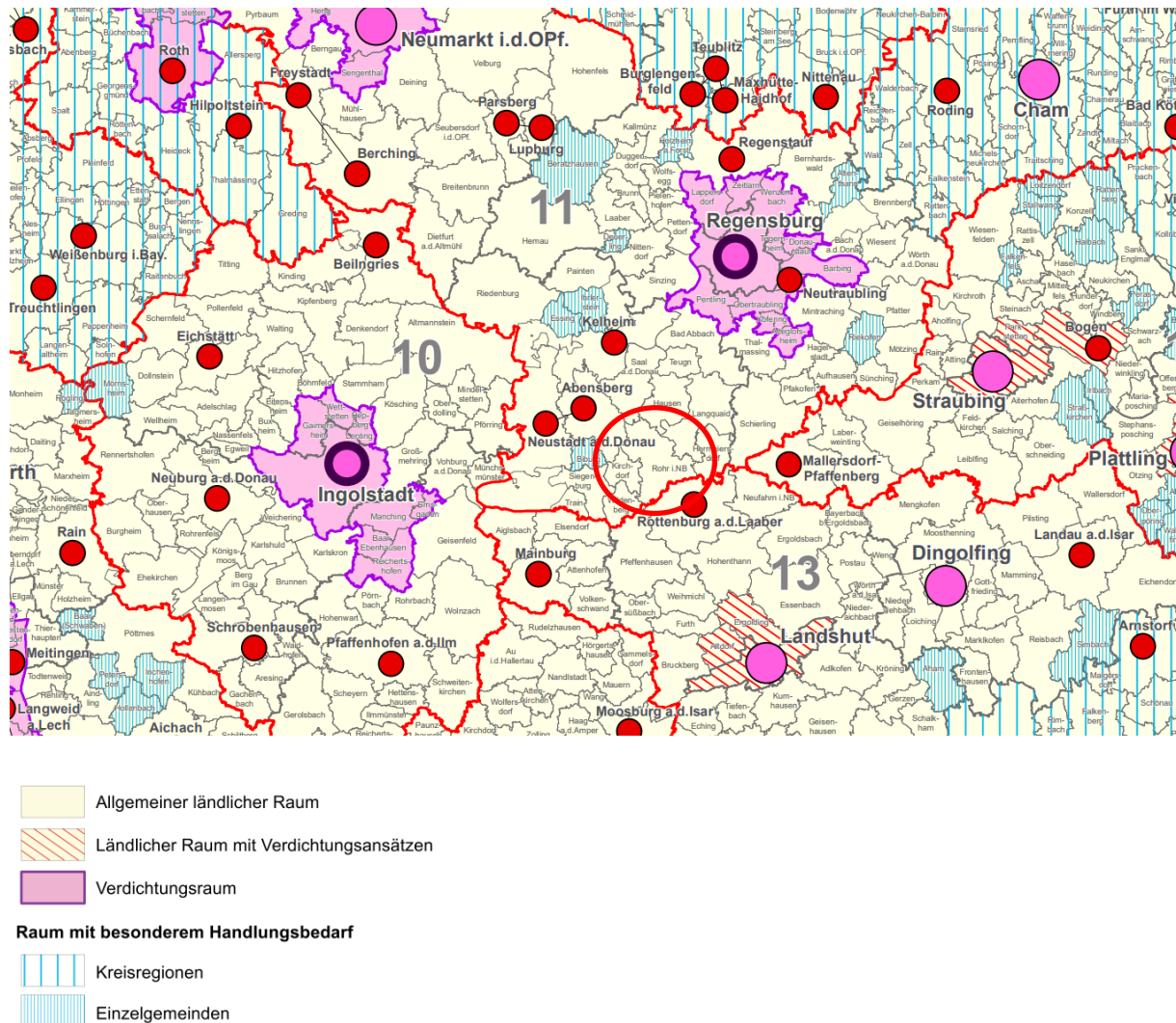


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(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“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Rohr eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

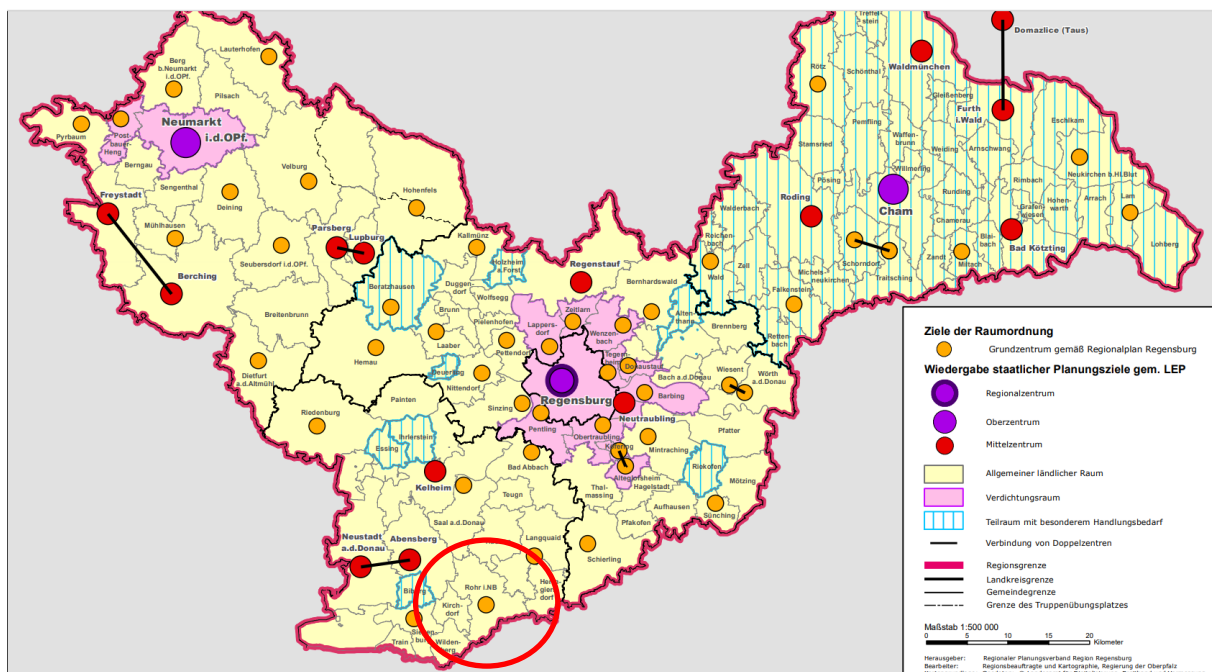


Abbildung 4: Zielkarte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2021)

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Rohr im allgemeinen ländlichen Raum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

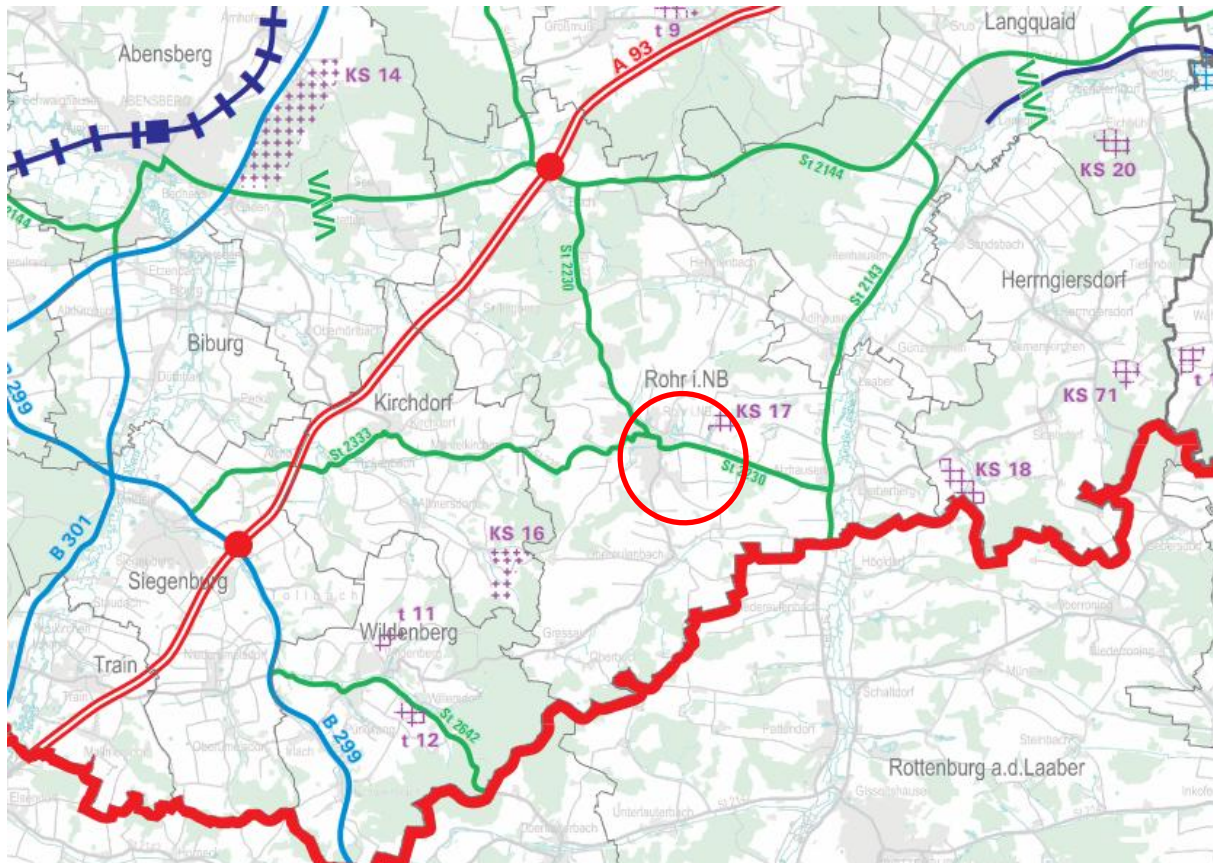


Abbildung 5: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2021)

Für den überplanten Bereich sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete eingetragen.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

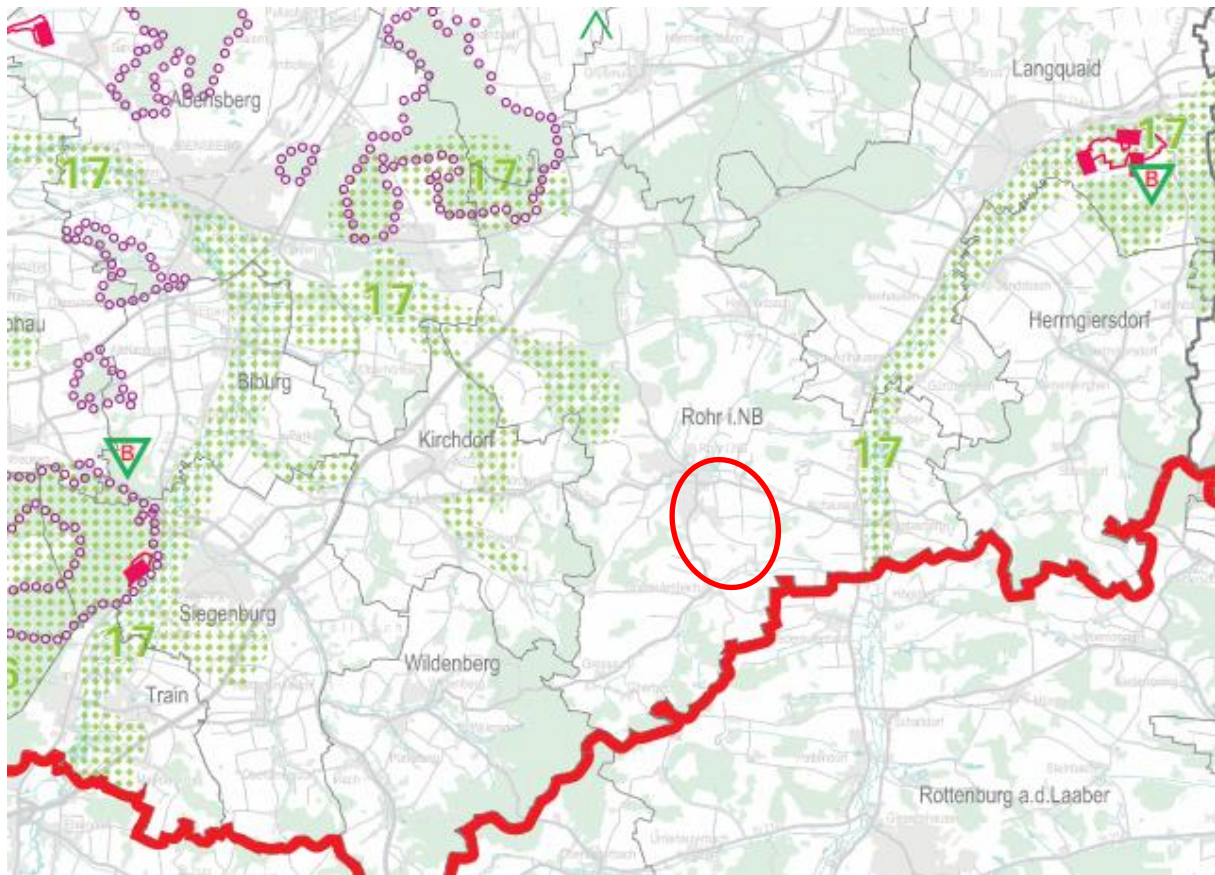


Abbildung 6: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2021)

In der Zielkarte sind keine Vermerke für den Geltungsbereich oder den Umgriff eingearbeitet.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

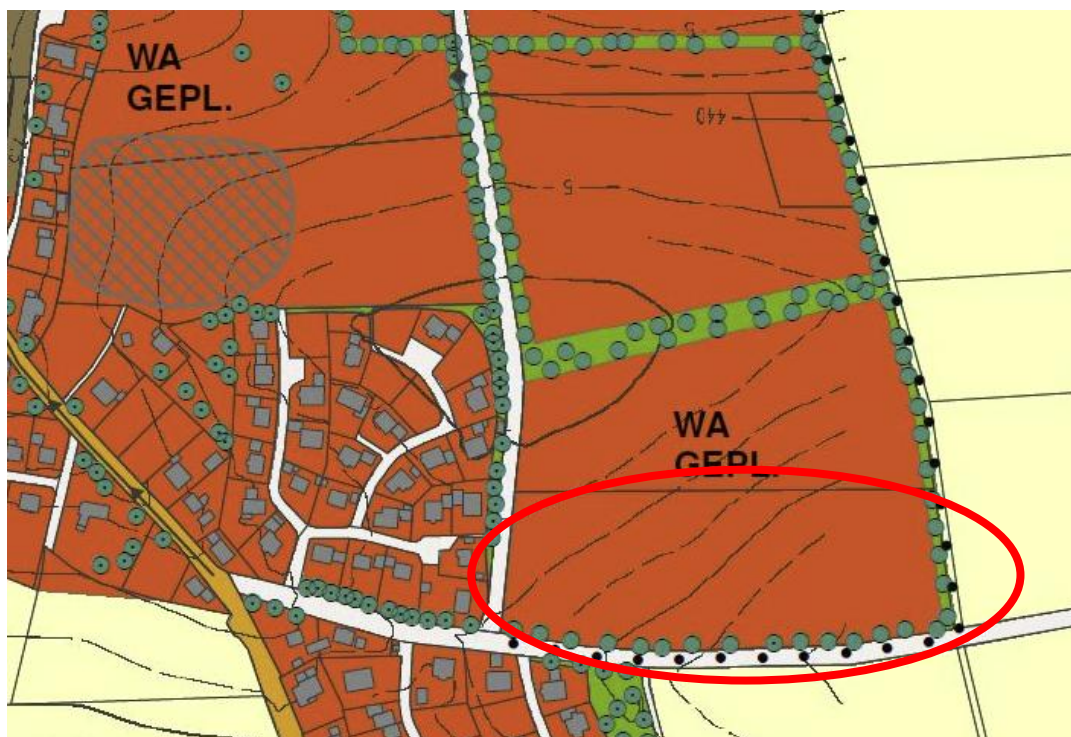


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Markt Rohr)

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgaderner Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht beeinträchtigt. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	Nicht betroffen
BayernnetzNaturProjekte	Nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

3.2 Baugrund und Altlasten

Für den Geltungsbereich wurde durch den Markt Rohr eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung (ifb eigenschenk, 2023) beauftragt. Der geotechnische Bericht hierzu liegt im Anhang bei.

Bei den durchgeführten Erkundungen wurde weder Grundwasser noch Schichtenwasser angetroffen. Die Grundwassergleichen liegen am Untersuchungsstandort bei etwa 405 m üNN.

In den entnommenen Aufschlüssen wurden gemischtkörnige Auffüllungen mit Fremdbestandteilen in Form von Bauschuttpartikeln und organischen Beimengungen angetroffen. In einer Probe konnten erhöhte Gehalte an Kupfer im Feststoff sowie Kupfer und Arsen im Eluat festgestellt werden. Dieses Material ist dem Zuordnungswert Z1.2 zuzuordnen. Für die restlichen Proben wurden die Zuordnungswerte Z0 erreicht. Aufgrund der punktförmigen Erkundung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in nicht erkundeten Teilbereichen auch höhere Belastungen angetroffen werden. Es wird empfohlen, dies bei der Planung und Ausschreibung von Maßnahmen im Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Mit den erkundeten Gegebenheiten des Baugrundes liegen durchschnittliche Baugrundverhältnisse vor. Es wurden bereichsweise Lößböden des Homogenbereichs 2 mit mehreren

Metern Mächtigkeit angetroffen, die eine weiche bis steife Konsistenz aufweisen. Eine Gründung auf diesen Böden wird deshalb nicht ohne Zusatzmaßnahmen empfohlen, da im überwiegenden Lastabtragungsbereich der Fundamente weiche Konsistenzen und damit geringe Scherfestigkeiten und hohe Zusammendrückbarkeiten vorherrschen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Rohr.



Abbildung 8: Lage Baugebiet (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2023)

Es ist erschlossen durch die Ortsstraße „Rinntalstraße“. Diese Ortsstraße mündet im Westen in die Römer- und Wildenbergerstraße.

Busverbindungen werden durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim bereitgestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Landshuter Straße in ca. 900 m Entfernung.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem über das vorhandene städtische Kanalsystem abgeleitet. Das Regenwasser wird über ein vorhandenes Becken im Süden des Geltungsbereichs bzw. über ein neu zu schaffendes Becken im Süd-Osten des Baugebiets abgeleitet.

3.3.3 Wasserversorgung

Erdanschlüssen an das Netz des Wasserversorgers (Rottenburger Gruppe). In der Erschließungsstraße wird eine neue Wasserleitung verlegt.

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Versorgung mit Erdanschlüssen durch die Bayernwerk GmbH. Eine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem ist nicht vorgesehen. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Die Verlegung von Glasfaser im Geltungsbereich ist vorgesehen.

3.3.7 Brandschutz

Der Grundschutz erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes. Im Plangebiet werden neue Überflurhydranten errichtet.

3.3.8 Kinderspielplatz

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches in der Mitte des Planungsgebietes vorgesehen. Ein bestehender Spielplatz ist in der Starenstraße in ca. 300 m Entfernung zum geplanten Baugebiet vorhanden.

3.4 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-2-7237-0054 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

D-2-7237-0061 „Siedlung des Neolithikums“

D-2-7237-0041 „Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik sowie der Oberlauterbacher und der Münchshöfener Gruppe“

D-2-7237-0058 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“



Abbildung 9: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

Die bekannten Bodendenkmäler belegen die außerordentlich siedlungsgünstigen Voraussetzungen der Region, die sich in zahlreichen Siedlungsbelegen vorgeschichtlicher Zeit spiegelt. Da das überplante Gebiet – nach unserem derzeitigen Kenntnisstand – bislang nur landwirtschaftlich genutzt worden ist, könnten auch dort wegen der topografisch und bodenkundlich sehr günstigen Voraussetzungen untertägige Reste v.a. vorgeschichtlicher Aufsiedlung erhalten haben.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

3.5 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.6 Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Entwässerungssatzung des Marktes Rohr in der Fassung von 08.01.2020
- b) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).
- c) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- d) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)
- e) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20).

4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

4.1 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Kommune muss die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

Im Umweltbericht sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

4.2 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die

Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, Gebiete mittlerer und Gebiete hoher Bedeutung vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgt entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand dieses Bereichs wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	intensiv bewirtschaftete Äcker	geringe Bedeutung
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	<u>Wasser</u>	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasserstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Geringe Bedeutung
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen	geringe Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021)

Die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

4.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,3 / 0,35 / 0,4

4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	☒	☐
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐

	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	☒	☐
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒

	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrerschließung - effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:	☒	☐

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

	- Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☒	☐
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☒	☐
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☒	☐
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☒	☐
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B.	☒	☐

	durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☒	☐
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☐	☒
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☒	☐
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☒	☐
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit

Planungsfaktor
8%

angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Eingriffsneutral, Ausgleichsflächen	1.687 m²	--	--	--
Bereich lockere Bebauung, GRZ 0,3	17.770 m²	2 WP	0,3	10.662 WP
Bereich dichtere Bebauung, GRZ 0,35	4.784 m²	2 WP	0,35	3.349 WP
Bereich verdichtete Bebauung, GRZ 0,4	7.213 m²	2 WP	0,4	5.771 WP
Summe:	31.454 m²			19.782 WP
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				8 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				18.200 WP

Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Hier wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen.

Durch die vorgesehene, massive Eingrünung mit einer Baumhecke sowie die Abstufung der zulässigen Gebäudetypen zum Ortsrand werden die Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert. Es entsteht ein positiver Übergang in die freie Landschaft.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna der angrenzenden Bereiche können damit minimiert werden.

4.5 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	599/2, 600, Teilflächen
Gemarkung	Rohr
Besitzverhältnisse	Markt Rohr
Genutzte Flächengröße	1.687 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, A11 intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	6.1 Alpenvorland
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Mesophiles Gebüsch B112, 10 WP Strauchbestände auf mäßig trockenen bis mäßig feuchten, basenreichen Standorten. Dominanz von Schlehe, Hasel, Weißdorn und Hunds-Rose Ausbildung als Baumhecke
Maßnahmen	Anpflanzung einer Wildgehölzhecke zur Ortsrandeingrünung. Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m Pflanzgröße mind. 40-60 cm mind. 2-reihig. Ausbildung als Baumhecke Je 20 m ein Laubbaum, mind. 2. Ordnung, als Heister mind. 125-150 cm, alternativ sind auch Obstbäume, alte regionale Sorten, Pflanzung als Hochstamm Stammumfang 8-10 cm zulässig. In Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs wird ein mindestens 1,5 m breiter Altgrasstreifen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie als Zugangsmöglichkeit für Pflegemaßnahmen vorgesehen.

	In diesem Bereich wird eine Mulde und ein Wall zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen errichtet, die naturnah ausgebildet werden. Zäunung in den ersten 5 Jahren zum Schutz vor Wildverbiss. Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Jahre 1-3: 3 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts, Kontrolle und Ersatz von Ausfällen Jahre 4-10: 1 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts Ab Jahr 11: alle 5-10 Jahre Pflege der Gehölze durch Rückschnitt/"Auf-den-Stock-setzen" zulässig, max. 20% der jeweiligen Heckenlänge, jeweils nur eine Reihe, einzelne Überhälter sind zu belassen. Die vorgesehenen Bäume dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden. Der Muldenbereich ist zur Erhaltung der Wasserableitung regelmäßig zu räumen. Dies hat unter Schonung des Bestands und Erhaltung der Gehölze zu erfolgen. Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich. <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 10-15 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273-062-A Donau-Isar-Hügelland
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder

	- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele „Donau-Isar-Hügelland“

Abbildung 13: Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	2354, Teilflächen
Gemarkung	Rohr
Besitzverhältnisse	Markt Rohr
Genutzte Flächengröße	5.000 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, A11 intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	6.1 Alpenvorland
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Ackerbrache (A2) 5 WP Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (A12) 4 WP (s.a. 2.1.2 Blühfläche/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache lt. (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2023)
Maßnahmen/Pflegekonzept	Streifige Ausbildung, Breite ca. 20 m Umsetzung als PIK Maßnahme (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014)

	50% der Fläche als Ackerbrache, 50% als Blühfläche, so dass ein westliches und ein östliches Teilstück entsteht. Herstellung: Blühfläche: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmischung für das Herkunftsgebiet 6 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ vom Typ Blumenwiese mit mindestens 50% Kräuteranteil, damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche. Ackerbrache: Umbruch der Ackerbrache im Jahr vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung. Pflege und Bewirtschaftung: - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung über eine Mindestdauer von 2 Jahren - im zweiten oder dritten Jahr Flächenwechsel zwischen Ackerbrache und Blühstreifen, Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahr, um Winterdeckung zu gewährleisten, keine Bearbeitung zwischen 15.03. und 01.07. - keine Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln Ein Wechsel zwischen Ackerbrache und Blühstreifen innerhalb der beiden Teilbereiche erfolgt nach 2 oder 3 Jahren. Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren. Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich. <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 10-15 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273-062-A Donau-Isar-Hügelland
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i> nicht erforderlich

Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele „Donau-Isar-Hügelland“

Abbildung 14: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche

4.6 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Im vorliegenden Fall ist deshalb kein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erforderlich.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Abschlags auf Grund des Timelags entfällt auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
Interne Maßnahmen	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	1.687	8	13.496
Externe Maßnahmen (Flnr. 2354, Gemarkung Rohr)	A11	Intensivacker	2	A12	Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetal-vegetation (Lerchenfenster)	4	2.500	2	5.000
Externe Maßnahmen (Flnr. 2354, Gemarkung Rohr)	A11	Intensivacker	2	A2	Ackerbrache	5	2.500	3	7.500
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									25.996

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	25.996 WP
Summe Ausgleichsbedarf	18.200 WP
Differenz	7.796 WP

Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs

4.7 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Hauptbaumaßnahmen auf den jeweiligen Parzellen umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Markts Rohr befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

4.9 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Natura 2000 Gebiete (FFH – und Vogelschutzrichtlinie) sind von der Ausweisung des Baugebietes nicht betroffen. Anzeichen auf Vorhandensein gefährdeter und/oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissenstand, vorrangig auf Grund der hohen Nutzungsintensität im Bestand, nicht vorhanden.

Das Areal ist jedoch grundsätzlich geeignet für bodenbrütende Feldvögel wie Feldlerche und Wiesenschafstelze, insbesondere wegen der topographischen Lage auf einem Höhenrücken mit breitem Anschluss an die östlich gelegene Feldflur.



Abbildung 16: Bestand im Geltungsbereich (Biologe Bernhard Moos, 2023)

Da die Fläche mit Sojabohnen bestellt ist, können dort Wiesenschafstelzen aktuell nicht brüten, Feldlerchen hingegen schon. Im unmittelbar anschließenden Mais- und Getreideacker konnten mehrere Artennachweise der Feldlerche im Juni 2023 erbracht werden. Artenschutzrechtlich ist das Areal deshalb Bestandteil eines Feldlerchenreviers. Bei einer Bebauung steht zu befürchten, dass dieses Revier verloren geht, selbst wenn der unmittelbare Brutplatz außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Ein entsprechender Ausgleich in Form von Lerchen-Lebensräumen durch eine artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme (siehe Abschnitt 5.16) ist deshalb zu schaffen und in der Bauleitplanung festgesetzt.

5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird durch das dargestellte Planzeichen begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden mehrere Bereiche für eine unterschiedliche Nutzung abgegrenzt. So entstehen Gebiete mit dichter und lockerer Bebauung. Die zugeordneten Nutzungsschablonen geben die jeweilige Dichte für die Teilbereiche wieder.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl variiert je nach Bereich zwischen 0,3 und 0,4. Damit wird eine Differenzierung der Dichte der baulichen Nutzung erreicht. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird ebenfalls entsprechend variiert, ebenso die Zahl der Geschosse. Auf Grund der Topographie des Geltungsbereichs kann unter Umständen die Errichtung von Untergeschossen zur Optimierung der baulichen Nutzung sinnvoll sein. Dies ist deshalb generell zusätzlich zulässig, sofern dieses nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Als Vollgeschoss gelten demnach Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche lt. Darstellung im Bebauungsplan.

Zur klaren Differenzierung zwischen Haupt- und Nebengebäude und Schaffung von Strukturen innerhalb der Bebauung dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur eingeschossig errichtet werden. Auf Grund der Topographie kann jedoch auch die Nutzung der Dachflächen von Nebengebäuden oder Garagen als Dachgarten bzw. -terrasse städtebaulich vertretbar sein. Für diesen Fall können diese Gebäude auch zweigeschossig ausgebildet werden.

5.4 Baugrenze/Baufenster

Die Baugrenzen im Geltungsbereich sind relativ groß gefasst, Nebengebäude, Carports und Garagen dürfen darüber hinaus auch außerhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden. Zur Erlangung des städtebaulichen Ziels eines geordneten Straßenraums ist jedoch ein Mindestabstand von der jeweils der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Regelungen zu den Abstandsflächen lt. Bayerischer Bauordnung sind zur Wahrung der Nachbarinteressen einzuhalten.

Generell ist im Geltungsbereich ausschließlich die offene Bauweise zur Erhaltung des ländlichen Charakters vorgesehen. In den Bereichen, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind, dürfen die entsprechenden Gebäude auch direkt an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern z.B. durch entsprechende Verträge sichergestellt ist, dass die Bebauung des Nachbargrundstücks in entsprechender Form erfolgt. Andernfalls sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

5.5 Baugestaltung, Höhen und Gelände

Zur Einpassung der Gebäude in die natürliche Topographie wird die Maximalhöhe der Fußbodenoberkante der Erdgeschosse festgesetzt. Als Bezugspunkt dient hierbei die Oberkante der Fahrbahndecke, da die Höhe der Erschließungsanlagen auch die Entwässerungsebene festlegen wird. Die Maximalhöhe differenziert je nach Ausrichtung zur Erschließungsanlage.

Die Festsetzung von Maximalhöhen für die Gebäude dient der Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Höhen variieren abhängig von Bereich (Anordnung von niedrigeren Gebäuden zum Ortsrand) und je nach Dachform.

Zur Harmonisierung der Dachlandschaft sind im Teilbereich mit der Nutzungsschablone A (Bereich der dichtesten Bebauung) nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig, im Bereich von B und C sind zusätzlich auch Walm- und Zeltdächer zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen, die zur maximalen Zahl der Wohneinheiten zur Erhaltung des örtlichen Charakters.

5.6 Garagen und Nebenanlagen

Die Garagen und Nebengebäude sind in ihrer baulichen Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen und unterzuordnen. Aus ökologischen und hydraulischen Gründen sowie wegen der üblicherweise geringeren Bauhöhen sind hier jedoch auch Flachdächer in begrünter Form zulässig. Die Nutzung als Dachterrasse oder -garten ist zulässig, wenn die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Darüber hinaus können die Dächer zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit auch als Pultdächer ausgebildet werden, sofern sie mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie belegt werden.

Sollten Nebengebäude oder Garagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ist aus städtebaulichen Gründen die Maximalhöhe auf eine geringere Höhe begrenzt. Wenn sich das Nebengebäude innerhalb des Baufensters befindet, sind dagegen größere Gebäudehöhen zulässig.

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans sieht Festlegung der maximalen Höhe der Fußbodenoberkanten von Garagen und Nebengebäuden in Abhängigkeit von der Höhe der Erschließungsstraße und differenziert, ob die Erschließung hang- oder bergseitig erfolgt, um unbeabsichtigte Härten bei der Bebaubarkeit auszuschließen. Auf Grund der Topographie wird darüber hinaus abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO für Garagen und Nebengebäude eine Reduzierung auf 0 vorgesehen,

wenn die Wandhöhe entsprechend der Definition des Bebauungsplans 3 m nicht überschreitet.

Zur Verringerung des Parkdrucks innerhalb des Straßenraums ist eine ausreichende Zahl an Stellplätzen entsprechend des Gemeindestandards auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche Stauräume vorzusehen. Carports als offene Garagen müssen diese Abstände ebenfalls einhalten.

Um eine Überprägung des Gebiets mit Garagenhöfen zu vermeiden und die versiegelten Flächen zu reduzieren ist bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten der Stellplatznachweis zum Großteil über Tiefgaragen zu führen. Sofern Tiefgaragen mit einer starken Überdeckung mit Bodensubstrat ausgeführt werden, die eine intensive Begründung zulassen, sind diese nicht in der Grundflächenermittlung anzuführen. Hier kann von einem positiven Einfluss auf Wasserretention, Kleinklima und Bodenfunktionen ausgegangen werden.

5.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Parzellen erfolgt über öffentlichen Verkehrsraum. Hierfür sind im Bebauungsplan Trassen mit einer Regelbreite von 6,00 m vorgesehen, in denen die Fahrbahn sowie Seitenstreifen untergebracht werden können.

Mittig angeordnet im Geltungsbereich befindet sich ein zentraler Aufenthaltsbereich, der in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs auch für Fahrzeuge eingeschränkt zur Verfügung steht. Eine verkehrliche Erschließung der angrenzenden Parzellen über diese ist jedoch ausgeschlossen, um eine sinnvolle Gestaltung der öffentlich nutzbaren Flächen zu ermöglichen. Darüber hinaus werden dezentral PKW-Stellplätze angeordnet. In Richtung Westen und Süden bestehen zusätzliche Anbindungen für Fußgänger, die ggf. auch als Notzufahrten genutzt werden können.

In Richtung Norden stehen zwei Anschlussmöglichkeiten der Erschließung für den Fall der Erweiterung der Bebauung in diese Richtung zur Verfügung. Die eingetragenen Sichtdreiecke tragen zur Sicherheit des Verkehrs bei.

5.8 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt entsprechend den gängigen Standards. Für Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die gültigen Regelwerke zu beachten.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich sind Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen, um die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Die Flächen sind ggf. noch entsprechend des jeweiligen Erfordernisses zu variieren.

Da voraussichtlich einige Parzellen im Geltungsbereich nicht direkt durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, sind für die betreffenden Parzellen Aufstellflächen für Müllsammelbehälter vorgesehen. Auf diesen können die entsprechenden Gefäße zur Leerung bereitgestellt werden. Eine dauerhafte Nutzung als Müllsammelfläche ist nicht vorgesehen.

5.10 Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Reduzierung versiegelter Flächen und sog. Schottergärten getroffen.

Im Geltungsbereich finden sich öffentliche und private Grünflächen, die die Ein- und Durchgrünung der Flächen sicherstellen. Darüber hinaus bestehen für Teilflächen Bepflanzungsverpflichtungen, die verbindlich umzusetzen sind.

Im zentralen Bereich sind Flächen zur Nutzung als Spielplatz vorgesehen. Auch in diesen Bereichen wird auf eine Begrünung Wert gelegt.

Die Artenliste spiegelt eine Auswahl von heimischen, regionaltypischen Gehölzen wider. Deshalb sind diese für die festgesetzten Pflanzung verbindlich zu verwenden.

5.11 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird zur Harmonisierung der Übergänge vom öffentlichen Straßenraum zu den privaten Grundstücken auf eine Maximalhöhe abweichend von der Regelung der bayerischen Bauordnung begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die errichteten Einfriedungen in einem ausgewogenen Höhenbereich bewegen und sich optisch nicht negativ auf den öffentlichen Straßenraum auswirken. Ziel des Bebauungsplans ist jedoch auch eine möglichst offene und unverbaute Grundstücksgestaltung. Die Festsetzung wird deshalb auch auf die Bereiche zwischen den privaten Grundstücken auf dieses ortstypische und verträgliche Maß festgesetzt. Auf Grund der Hanglage und der überwiegend geringen Größe der Baugrundstücke kommt der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen große Bedeutung zu, um ein möglichst ruhiges und einheitliches Gesamtbild zu erhalten.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen damit dem Nachbarschaftsschutz sowie der Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung. Zur Optimierung der Durchlässigkeit im Geltungsbereich sind Zaunsockel nur in begrenzter Form zulässig. Damit wird Kleinsäugern eine Querung des Bereichs ermöglicht und dient grundsätzlich der Minimierung des Eingriffs.

Als Zaunhöhe ist die Höhe der gesamten Zaunanlage ab Oberkante Urgelände zu verstehen. Gegebenenfalls ausgebildete Zaunsockel sind hierin einzurechnen.

5.12 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen. Lediglich im Bereich der Tiefgaragenzufahrten **und Garagenzufahrten** kann entsprechend des baulichen Erfordernisses ein größerer Abtrag oder Auftrag erfolgen bzw. auch höhere Mauerhöhen errichtet werden.

5.13 Entwässerung

Die Festsetzungen zu Niederschlagswassernutzungsanlagen dienen der Entlastung der städtischen Kanalisation sowie der Verbesserung des Grundwasserhaushaltes.

Prinzipiell sind Gebäude durch entsprechende bauliche Vorkehrungen durch die jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich vor dem Eindringen von Wasser zu schützen.

Zur Optimierung des Wasserregimes sind Zisternen zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung im Geltungsbereich ausdrücklich erwünscht. Die Anlagen sind der Kommune jedoch anzuzeigen.

5.14 Solaranlagen

Zur Beruhigung der Dachlandschaft ist eine Aufständigung von Modulen, z.B. zur Optimierung der Energieausbeute nur auf Pult- und Flachdächern zulässig. Dies ist jedoch auch auf eine Maximalhöhe begrenzt, um keine störenden Effekte auf das Ortsbild zu erzielen.

5.15 Schallschutz

Zur Schaffung und Erhaltung von gesunden Wohnverhältnissen ist die Beachtung des Schallschutzes auch innerhalb des Baugebiets von größter Bedeutung.

Deshalb sind auch für Anlagen zur Beheizung und Kühlung von Räumen und Gebäuden entsprechende Auflagen aus Gründen des Nachbarschutzes zu beachten.

5.16 Artenschutz

Entsprechend den Erfordernissen aus dem Artenschutz sind für die vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Erreichung der Zielsetzung sind diese bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden wie folgt verortet (Flurstück 2354, Gemarkung Rohr, Nordwestteil):



Abbildung 17: Lage der Flächen für die CEF-Maßnahmen

Die Maßnahme ist in der Satzung beschrieben.

Das Bayerische Staatsministerium (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2023) formuliert folgende Anforderungen an die Lage der notwendigen Maßnahmen:

„- Anzustreben ist die möglichst direkte räumliche Nähe zu bestehenden Vorkommen, da hieraus die Attraktionswirkung der Maßnahme gesteigert wird und somit die Erfolgsaussichten der Maßnahme deutlich erhöht sind. [...]

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d.h. wenige oder keine Gehölze oder anthropogene Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude, usw)

- Hanglagen nur bei geringer Neigung bis 15° übersichtlichem oberem Teil, keine engen Tallagen

- Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen. Der Mindestabstand sollte 100 m nicht überschreiten.

- Abstand zu Vertikalstrukturen

Bei Einzelbäumen, Feldhecken: Abstand >50m (Einzelbäume, Feldhecken)

Bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: Abstand > 120m

Bei geschlossener Gehölzkulisse: >160 m

- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein.

Bei einer Masthöhe bis 40m: Abstand <50m

Bei einer Masthöhe von 40-60m: Abstand >100m

Bei einer Masthöhe > 60m: Abstand >150 m

Bei mehreren parallel geführten Hochspannungsleitungen, davon eine mit Masthöhe >60 m: Abstand >200m".

Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen befinden sich in einem Abstand von ca. 1.800m zur Eingriffsfläche und sind damit in räumlicher Nähe angeordnet.

Es handelt sich um offenes Gelände, die nächsten Vertikalstrukturen befinden sich in folgenden Entfernungen:

Ortsrand	mind. 150m
Einzelgebäude:	mind.105 m
Einzelbäume:	Mind. 50 m
Feldgehölze/Baumreihen:	Mind. 190 m
Hochspannungsleitungen:	--

Da die Minimalanforderungen lt. Ministerialschreiben eingehalten werden, ist die kurzfristige Umsetzbarkeit sowie die Wirksamkeit der Maßnahmen gewährleistet.

Ein begleitendes Monitoring kann damit entfallen.

Auf Grund der Charakteristik stehen diese Maßnahmen unmittelbar nach Umsetzung der Maßnahme als Lebensraum für die Feldlerche zur Verfügung. Die Realisierung der Flächen ist deshalb im Jahr vor Baubeginn erforderlich.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Rohr stellt einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbebauung an seinem südöstlichen Ortsrand auf.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Überlagerungseffekte		Grünordnungsplan
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Anschluss an ein allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen keine erkennbare Funktion auf.

6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Als potenziell natürliche Vegetation ist Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)



Abbildung 18: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die Fläche ist vollständig als Acker genutzt.



Abbildung 19: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme August 2022

Flächen nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt wird, ist derzeit nicht bekannt.)

- die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs. 7 BNatschG geprüft.

s. Begründung zum Bebauungsplan

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	Baugrundgutachten
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten und in der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP: 062-A Donau-Isar-Hügelland. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, 2023). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet (Bay. Landesamt für Umwelt, 2023)

Zur Ertragsfähigkeit des Bodens liegen keine Information vor.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets, auch wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

6.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt bei ca. 14 bis 15°C, im Winterhalbjahr bei ca. 2-3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommer liegt bei 400 bis 450 mm, im Winter bei 300 bis 350 mm.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Frischluftleitbahn bereits verändert.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Das Donau-Isar-Hügelland wird durch ein engmaschiges, feinverzweigtes Talnetz geprägt, dass sich durch eine Landschaft mit sanft geschwungenen Hügelzügen, asymmetrischen Tälern zieht. Das aus Material der oberen Süßwassermolasse aufgebaute Hügelland steigt von etwa 350 m im Übergang zum Dungau auf ca. 550 m ü.NN in der der Gegend von Augsburg an.

In der bisweilen kleinstrukturierten Landschaft sind Grünlandstandorte auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ortsrand von Rohr, der an dieser Stelle durch eine massive Ortsrandeingrünung ausgebildet wird.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	

Im Geltungsbereich sind lt. Stand von 08.2023 keine Bodendenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

6.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Bevölkerung bliebe ebenfalls bestehen.

6.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

6.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Ausweisung nicht betroffen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

6.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verdichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

6.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als allgemeines Wohngebiet sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten

(Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bzw. umfassend bestehender bauliche Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die geeignet sind, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der Abstände und der Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

6.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Bereichen für ein allgemeines Wohngebiet.

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

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Grünland bzw. Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht keine Kenntnis über das Vorkommen von Bodendenkmälern. Jedoch können diese auf Grund der umgebenden Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind deshalb zu beachten. Es sind keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

6.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

6.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

6.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet enthalten. Sonstige Pläne existieren für die Fläche nicht.

6.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen könnten. Die Gefahr ist jedoch auf Grund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht konkret gegeben. Der Bereich ist nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

6.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope entsprechend der Biotopkartierung. Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden Versorgungsleitungen gebündelt.

6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Randeingrünung wird als interne Ausgleichsfläche angerechnet. Eine Einrechnung in den Planungsfaktor erfolgt deshalb nicht.

6.3.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist

der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigene Kartierungen vor Ort.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotsstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. - Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

5	<u>Luft/ Klima</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Rohr plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Rinntalstraße“ am Ortsteil Rohr. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil. Der ansässigen Bevölkerung sowie auch Zuzugswillige können Bereiche zur Nutzung mit einer Wohnbebauung angeboten werden. Das städtebauliche Konzept sieht ein gemischtes Spektrum an Wohnmöglichkeiten durch die Festsetzung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerland, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist ausgleichbar	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering

Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

7. Quellenangaben

- Bay. Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (11. 07 2023). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (15. 11 2022). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (14. 06 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2014). *Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)*. Augsburg.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (11. 07 2023). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2023). *Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung*. München.
- Biologe Bernhard Moos. (2023). *Bestand im Geltungsbereich*.
- ifb eigenschenk. (2023). *Geotechnischer Bericht*. Deggendorf.
- Markt Rohr. (kein Datum). *Flächennutzungsplan*.
- Planwerk Stadtentwicklung. (2019). *Vitalitätscheck 2.1*. Parsberg Nürnberg.
- Regionaler Planungsverband. (2021). *Regionalplan Region Regensburg (11)*.

8. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

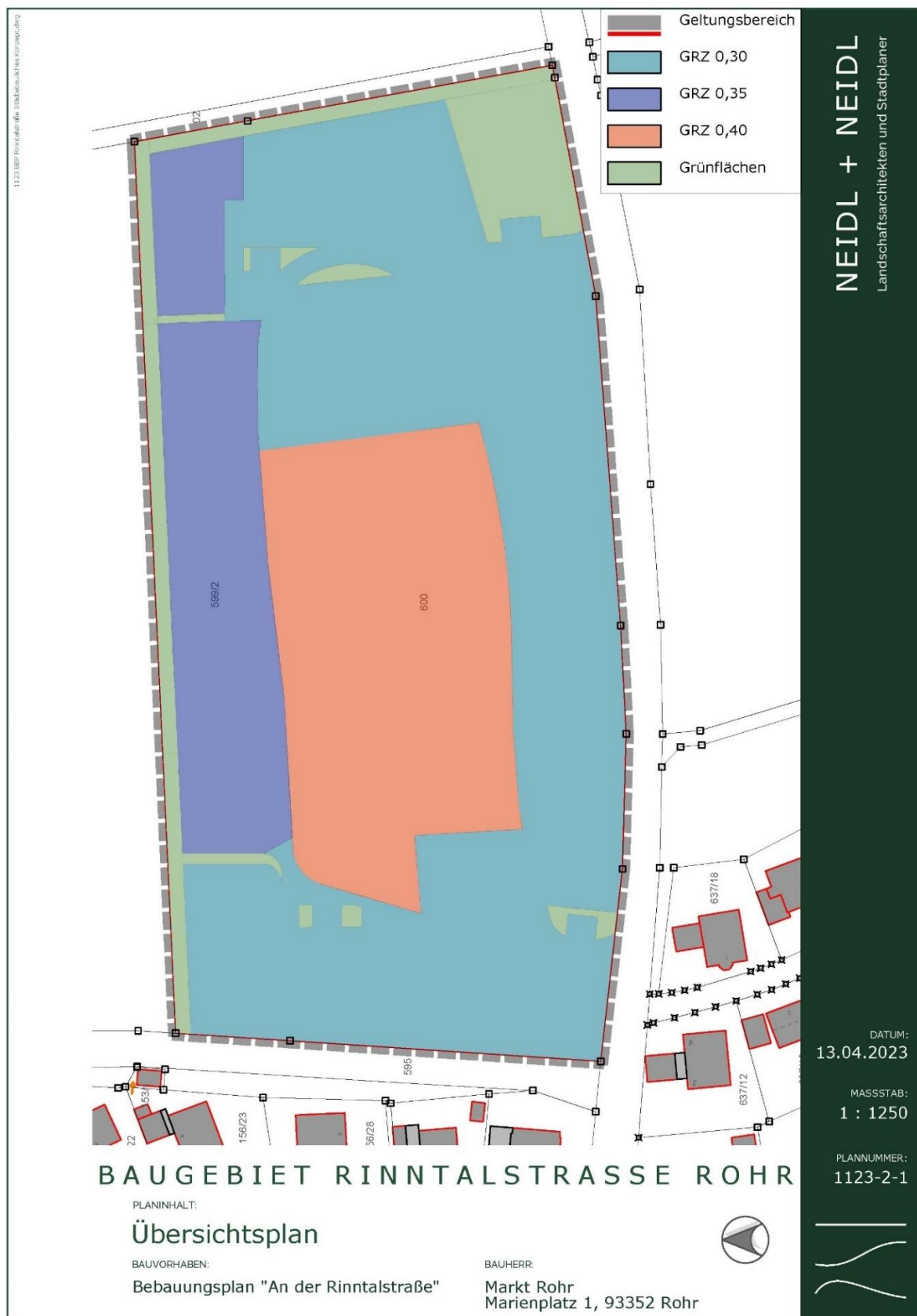
09661/10470

www.neidl.de



9. Anlagen

Ermittlung der bebauten Flächen



1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

Geltungsbereich: 31.009,00 m²

GRZ 0,30			GRZ
Fläche gesamt	16.039,00 m ²		0,30
GRZ 0,30	4.811,70 m ²	4.811,70 m ²	

GRZ 0,35			GRZ
Fläche gesamt	4.914,00 m ²		0,35
GRZ 0,35	1.719,90 m ²	1.719,90 m ²	

GRZ 0,40			GRZ
Fläche gesamt	7.214,00 m ²		0,40
GRZ 0,40	2.885,60 m ²	2.885,60 m ²	

Grünflächen	2.846,00 m ²	9.417,20 m ²	Mögliche Baufläche
-------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------