

GEMEINDE

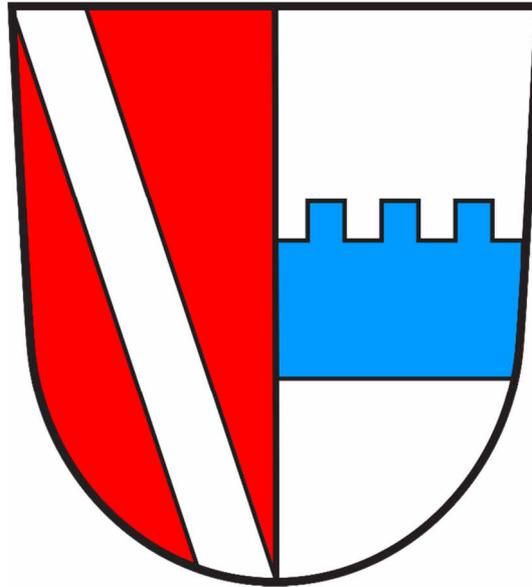
BARBING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Friesheim – Ortseingang West“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes

„Friesheim - West“

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 11.03.2025

Entwurfsfassung: 01.07.2025

Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Bedarfsbegründung	5
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Geografische Lage, Topografie	7
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
5.1	Landes- und Regionalplanung	8
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6.1	Erschließung.....	10
6.1.1	Verkehrerschließung	10
6.1.2	Trinkwasserversorgung	12
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	12
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	13
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	13
6.1.6	Abfallentsorgung	14
6.1.7	Brandschutz	14
6.2	Immissionsschutz	14
6.2.1	Verkehr	14
6.2.2	Landwirtschaft.....	15
6.3	Naherholung	15
6.4	Biotope	15
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	16
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	16
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	16
6.8	Wasser	17
6.9	Altlasten.....	17
6.10	Denkmalschutz	18
6.11	Orts- und Landschaftsbild	18
6.12	Grünordnung	20
6.12.1	Leitziele der Grünordnung	20
6.12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20

7	Anlage: Umweltbericht.....	24
7.1	Beschreibung der Planung.....	24
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	24
7.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	24
7.2.1	Schutzgut Mensch.....	24
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	25
7.2.3	Schutzgut Boden.....	25
7.2.4	Schutzgut Wasser	25
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft	26
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
7.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	26
7.3.1	Schutzgut Mensch.....	26
7.3.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	27
7.3.3	Schutzgut Boden.....	28
7.3.4	Schutzgut Wasser	28
7.3.5	Schutzgut Klima / Luft	29
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
7.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	30
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	30
7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	30
7.4.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	30
7.4.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
7.5	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	30
7.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	31
7.7	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	31

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Friesheim – Ortseingang West“ ergibt sich aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Friesheim.

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben auf einer Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereiches, welches im Rahmen einer Bauvoranfrage der Gemeinde sowie den zuständigen Behörden vorliegt.

Nach Information des Bescheides befindet sich das Einzelbauvorhaben jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, würde sich nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügen und somit den bisher geschlossenen Ortsrand nach außen „ausfransen“. In der Folge wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung bzw. die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Um dennoch eine Bebauung sowohl auf der angefragten Baufläche als auch den direkt angrenzenden Flurstücken zu ermöglichen, entschied sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsflächen liegen in privatem Eigentum.

Der Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Ein Teil der Planungsflächen liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friesheim – West“ und soll an die aktuellen Ziele der Siedlungsentwicklung angepasst werden.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von (drei neuen) Wohnbauflächen und somit die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern sowie den westlichen Ortsrand von Friesheim neu abzurunden.

Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die im Geltungsbereich des B-Plans „Friesheim-West“ liegen, sollen durch die neuen Festsetzungen ersetzt und somit aufgehoben werden.

Somit ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Durch eine nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Friesheim gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen zur freien Landschaft hin zusätzlich ein.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Barbing befindet sich im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Regensburg. Die Stadt Regensburg erfuhr in den vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs.

So stieg die Bevölkerungszahl von 145.500 EW im Jahr 2015 auf 153.100 EW im Jahr 2019 kontinuierlich an. Bis 2039 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum auf ca. 160.000 Einwohner prognostiziert (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Stadt Regensburg, Dez. 2020).

Auch die Gemeinde Barbing kann ein stetes Bevölkerungswachstum aufweisen. Seit 2015 stieg die Bevölkerung in der Gemeinde von 5.335 EW auf 5.930 EW (Stand 01.01.2021) an. Bis zum Jahr 2037 soll die Einwohnerzahl weiter auf 6.400 EW ansteigen (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel Gemeinde Barbing bis 2037, Juli 2019).

Aus diesem Bevölkerungswachstum heraus entsteht ein neuer, zusätzlicher Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Die vorhandenen Potentiale aus der Innenentwicklung, Nachverdichtung oder aus der Sanierung können diesen Bedarf allein nicht abdecken.

Somit ist die Gemeinde gefordert, der steigenden Wohnbauflächennachfrage zu begegnen und entsprechend neue Wohnflächen an städtebaulich geeigneten Standorten zu entwickeln.

Dies soll nun im Rahmen einer bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung am westlichen Ortsrand von Friesheim geschehen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine grundsätzliche Standortentscheidung wurde somit bereits auf FNP-Ebene getroffen.

Die Planungsflächen befinden sich im Eigentum einer ortsansässigen Familie, die bereits auf den Flurstücken Nr. 777/2 und 777/3 der Gemarkung Friesheim wohnhaft ist.

Die Planungsflächen sollen für den Eigenbedarf sowie für die Familienmitglieder entwickelt werden.

Somit entstehen keine gemeindlichen Bauflächen zur Veräußerung an neue Bauwerber.

Eine konkrete Bauvoranfrage für das Flurstück Nr. 777/6 der Gemarkung Friesheim liegt bereits vor.

Um langfristig die städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Friesheim zu sichern, fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan.

3 Städtebauliche Konzeption

Der Großteil der Bauflächen ist über die festgesetzte Private Verkehrsfläche erschlossen. Einzig das Flurstück Nr. 777/8 der Gemarkung Friesheim ist über den Heidweg angeschlossen.

Das nördliche Grundstück Nr. 777/5 der Gemarkung Friesheim soll an die im Norden verlaufende Ortsstraße angebunden werden. Diese ist zu diesem Zweck geringfügig auszubauen.

Die Bebauung der Parzellen sowie die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Siedlungsbestand von Friesheim. Somit wird u.a. eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Das Flurstück Nr. 777/8 der Gemarkung Friesheim lag bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friesheim – West“. Im Rahmen der aktuellen Siedlungsentwicklung soll der südliche Grundstücksteil als Private Verkehrsfläche festgesetzt werden, die der Erschließung der Flurstücke Nr. 777/6 und 777/7 der Gemarkung Friesheim dienen soll.

Die Private Verkehrsfläche ist bereits als eigenes Flurstück (Nr. 777/9 der Gemarkung Friesheim) amtlich vermessen, vom ursprünglichen Baugrundstück getrennt und asphaltiert. Hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Wohnbauflächen notwendig und festgesetzt.

Da sich die Parzellen 1 und 2 am Ende einer für die Müllentsorgung zu kleinen Stichstraße befinden, wird im Kreuzungsbereich Private Verkehrsfläche – Heidweg eine Müllsammelstelle festgesetzt.

Um die bisher getroffenen Festsetzungen des Flurstücks Nr. 777/8 der Gemarkung Friesheim weiterhin in den Grundzügen beizubehalten, sind im Geltungsbereich zwei WA-Teilflächen festgesetzt.

Ziel hierbei ist es, auf der bereits überplanten Baufläche eine höhere, dem städtebaulichen Umfeld angepasste bauliche Dichte beizubehalten und die Bebauung auf den neuen Bauflächen am westlichen Ortsrand hin zur freien Landschaft aufzulockern.

Um eine sinnvolle Entwicklung und Ordnung innerhalb der Flächen zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von einzelnen Baufenstern je Parzelle, festgesetzten Höhenbezugspunkten im Umfeld als Bezugspunkte der festgesetzten EFOKs, Flächen für Garagen und Carports sowie die Lage der Grundstückszufahrten.

In allen Parzellen sind die Bautypen E+D und E+I zulässig, um den Ortsrand entsprechend zu verdichten und den Bauwerbern einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Hierbei sind die zulässigen Dachformen und -neigungen jedoch eingeschränkt.

Um den neuen Ortsrand auch hinsichtlich der Dachform zu gestalten, sind in den westlichen Parzellen zusätzlich die Firstrichtungen festgesetzt. Im WA 2 entfällt diese Vorgabe aufgrund der Lage im Innerort. Es ist sowohl eine Ost-West-Ausrichtung des Dachfirstes (geeignet für Photovoltaik) als auch eine Drehung um 90° zulässig. Beide Firstrichtungen fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein und binden die Bebauung zur freien Landschaft hin ein. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die neuen Bauflächen werden in Richtung Westen und Norden eingegrünt. Hier ist die Anlage von Hecken vorgesehen. In Richtung Süden wird bewusst auf eine Eingrünung verzichtet, da der Flächennutzungsplan grundsätzlich eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden vorsieht. Der bereits bestehende, nach Süden hin offene Straßenstich des Heidweges hat diese Entwicklung bereits vorbereitet.

Um eine sinnvolle Bebauung auf dem Flurstück Nr. 777/6 der Gemarkung Friesheim zu ermöglichen, ist die Verlegung des unterirdischen Stromkabels erforderlich. Die Verlegung der Leitung (Rückbau und Lage des neuen Kabels) wird mittels nachrichtlicher Darstellung und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht neu festgesetzt.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen fügen sich die Bauflächen in das städtebauliche Umfeld ein und erweitern den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Friesheim bedarfsgerecht.

4 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Barbing liegt im östlichen Landkreis Regensburg und ist durch die Nähe zur Donau sowie zur Bundesautobahn A 3 geprägt.

Der Ortsteil Friesheim liegt ca. 5 km östlich vom Hauptort Barbing entfernt an der Donau.

Die Planungsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand von Friesheim.

Im Norden grenzt die Kreisstraße R 23 mit parallel verlaufendem Geh- und Radweg an. Darüber hinaus setzen sich ein Altwasserarm der Donau mit Ufergehölzen sowie die Donau selbst fort.

Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 530 m westlicher Richtung befindet sich eine aktive Kiesabbaufäche.

Bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung. Im Nordwesten des Flurstücks Nr. 777/7 der Gemarkung Friesheim steht ein Stahlmast, ab dem die Leitung unterirdisch innerhalb der Flurstücke Nr. 777/6 und 777/8 der Gemarkung Friesheim verkabelt ist.

In Richtung Osten setzen sich die bereits bebauten Wohnbauflächen von Friesheim sowie der Heidweg fort.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind annähernd eben.



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot) in Friesheim, o.M.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	3.983,29 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche, Müllsammelstelle	224,24 m ²
Private Grünfläche	153,57 m ²
Gesamt	4.361,10 m²
<i>davon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friesheim – West“</i>	<i>833,31 m²</i>

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 wird die Gemeinde Barbing dem Verdichtungsraum Regensburg zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg 2019 ordnet Barbing ebenfalls dem Verdichtungsraum Regensburg zu, der Hauptort Barbing wird als Grundzentrum eingestuft.

Aufgrund der Nähe zur Donau grenzen im Norden ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, ein Regionaler Grünzug sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“ an. Das weitere Umfeld von Barbing ist von Vorranggebieten für Kies und Sand gekennzeichnet.

Die Planungsflächen selbst liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Barbing vom 05.03.2015 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als potentielle Wohnbaufläche dargestellt, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schützen ist.

Laut Flächennutzungsplan verläuft eine 20 kV-Freileitung über die potentiellen Wohnbauflächen. Die oberirdische Leitung besteht jedoch nur noch bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der nördliche Teil der Planungsflächen liegt in der Bauverbotszone der Kreisstraße R23.

In Richtung Osten setzen sich bestehende Wohnbauflächen fort. In Richtung Süden und Südosten schließen sich weitere potentielle Wohnbauflächen an.

Im Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Das Vorranggebiet für die Gewinnung von Bodenschätzen ist ca. 390 m westlich entfernt.

Im Norden befindet sich die Kreisstraße R23, Gemeindegrenze zur Gemeinde Bach a.d. Donau sowie die Donau.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Barbing.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Auszug FNP Barbing mit Darstellung der Planungsflächen (rot), o.M.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der westliche Teil der Planungsflächen (Flurstücke Nr. 777/5, 777/6, 777/7 und 777/9 (TF) der Gemarkung Friesheim) liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der östliche Teil (Flurstücke Nr. 777/8 und 777/9 (TF) der Gemarkung Friesheim) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friesheim – West“ vom 13.02.1986. Dieser setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit kleinteiligem Baufenster, zwingender Firstrichtung Nord-Süd, festgesetztem Garagenstandort und den Bautyp E + D mit Satteldach fest.



Auszug B-Plan „Friesheim – West“ mit Darstellung der Planungsflächen (rot), o.M.

Darüber hinaus verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung mit Mast-Standort im Süden über das Baugrundstück.

Weiter Richtung Osten setzen sich die Bauflächen des Baugebietes „Friesheim – West“ nach § 30 BauGB fort.

Im Norden, Westen und Süden schließen sich Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind überwiegend über den Heidweg im Osten erschlossen. Dieser ist bereits vollständig hergestellt. Die Ortsstraßen von Friesheim sind überwiegend als T30-Zone beschränkt.

Das Flurstück Nr. 777/8 der Gemarkung Friesheim ist über den Heidweg bereits vollständig erschlossen.

Über das Flurstück Nr. 777/9 der Gemarkung Friesheim, welches bislang planungsrechtlich der Baufläche auf dem Flurstück Nr. 777/8 der Gemarkung Friesheim zugehörig war und nun als private Verkehrsfläche festgesetzt/ geändert wird, sind die Flurstücke Nr. 777/6 und 777/7 der Gemarkung Friesheim erschlossen.

Die private Verkehrsfläche weist eine Breite von 5 m auf und ist bereits asphaltiert. Der Stich soll auch zukünftig in Privateigentum verbleiben.

Die benachbarten und bereits bebauten Flurstücke Nr. 777/2 und 777/3 der Gemarkung Friesheim sind ebenfalls bereits über diesen Stich erschlossen.

Das auf der festgesetzten Privaten Verkehrsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den über diesen Stich erschlossenen Baugrundstücken erforderliche Betretungs- und Fahrrecht.

Das Flurstück Nr. 777/5 der Gemarkung Friesheim ist im Norden über die parallel zur Kreisstraße verlaufende Ortsstraße (Flurstück Nr. 818/8, Gmkg. Friesheim) erschlossen. Die Ortsstraße geht auf Höhe des Flurstücks Nr. 777/5 in einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Geh- und Radweg über. Die Ortsstraße muss für die Erschließung des Flurstücks Nr. 777/5 auf Kosten des Bauwerbers verbreitert werden. Die betreffenden Grundstücke sind gemäß den künftigen Besitzverhältnissen zu übereignen und neu abzumarken. Die Beschilderung des Radwegs ist anzupassen. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht möglich. **Niederschlags- oder Abwasser gleich welcher Art dürfen der Straße, dem Straßengraben, dem Radweg oder sonstigen Zubehörungen der Straße nicht zugeleitet werden. Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm, Winterdienst und anderen von der Kreisstraße R 23 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für zukünftige Schutzmaßnahmen übernimmt der Landkreis Regensburg keinerlei Kosten.**



Blick aus Richtung Osten auf die bereits asphaltierte Private Verkehrsfläche, links die Bebauung der Flurstücke Nr. 777/2 und 777/3 der Gemarkung Friesheim



Blick aus Richtung Osten auf den Beginn des Geh- und Radweges, das Ortsausgangsschild, links die Einfriedung des Flurstücks Nr. 777/1 der Gemarkung Friesheim

Im Norden grenzt die Kreisstraße R 23 (Barbing - Geisling) an. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der Kreuzung Hauptstraße/ Naßenharter Weg, ca. 140 m in Richtung Ortskern entfernt. Aus diesen Gründen sind innerhalb der Planungsflächen die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße nach Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten.

Eine Erschließung der Planungsflächen über den Öffentlichen Personennahverkehr ist weitgehend gesichert. Im Ortsteil Friesheim verkehren die Regionalbuslinien Nr. 33 und 102 mit zwei Haltepunkten. Der nächstgelegene Haltepunkt Friesheim-West liegt ca. 330 m östlich entfernt an der Hauptstraße.

Hinsichtlich der Erschließung der privaten Parzellen sind Sondervereinbarungen zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern mit den Erschließungsträgern abzuschließen.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich im Heidweg (PVC DN ~~400~~150).

Das auf der festgesetzten Privaten Verkehrsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den Versorgungsträgern das Verlegen von Versorgungsleitungen, Schächten etc. für die Parzellen 1 und 2 sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betre-~~tungs-~~ und Eingriffsrecht. [Hier ist eine gemeinsame Anschlussleitung zu verlegen, von der die jeweiligen Hausanschlüsse mit eigenem Absperrschieber abzweigen.](#)

Die Parzelle Nr. 4 ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Für die Parzelle 3 ist eine unabhängige Versorgung mit Trink- und Brauchwasser vorgesehen, d.h. keine Verlegung einer Anschlussleitung durch die Parzelle 2 und damit verbundene, notwendige Dienstbarkeiten. Stattdessen ist vorgesehen, eine Anschlussleitung aus dem Heidweg über den Geh- und Radweg (nördlich des Flurstücks Nr. 777/1 der Gemarkung Friesheim) in die Parzelle 3 zu legen.

Nach Rückmeldung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd ist die Erschließung der Parzelle 3 mittels Neuverlegung einer Anschlussleitung über den vorhandenen Geh- und Radweg möglich.

Voraussetzung für die Erschließung der Parzellen 1, 2 und 3 ist, dass die Eigentümer eine Sondervereinbarung nach § 8 WAS mit dem Zweckverband abschließen. In der Sondervereinbarung verpflichten sich die Grundstückseigentümer, alle Kosten der Erschließungsmaßnahme zu tragen.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Im Heidweg besteht ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Vakuumkanal zur ~~gemeindlichen~~-Kläranlage ~~Auburg~~ geleitet. [Zwischenzeitlich wurde die gemeindliche Kläranlage aufgelassen, das Schmutzwasser wird an das Klärwerk in Regensburg weitergeleitet. Hier stehen 500.000 EWG zur Verfügung.](#)

Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen.

Für die Planungsflächen ist ebenfalls ein Trennsystem vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Heidweges besteht der Vakuumkanal nur bis zum Hausanschluss der Flurnr. 777/1 der Gemarkung Friesheim.

Im südlichen Teil ist der Vakuumkanal ausschließlich in der offenen Stichstraße nach Süden verlegt und verläuft anschließend weiter in der Straße „Am Stadtfeld“ nach Osten. Eine Verbindung der beiden Kanäle ist somit nicht vorhanden.

Die angrenzenden Flurstücke Nr. 777/2 und 777/3 der Gemarkung Friesheim sind über einen Anschluss auf Privatgrund an den Vakuumkanal in der Straße „Am Stadtfeld“ erschlossen.

Somit befindet sich weder innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, noch bis zum Flurstück Nr. 777/8 der Gemarkung Friesheim, noch im Norden zum Flurstück Nr. 777/5 der Gemarkung Friesheim ein Vakuumkanal.

Für die Erschließung der Planungsflächen ist somit ein Anschluss an den Bestandskanal/ eine Verlängerung notwendig.

Das auf der festgesetzten Privaten Verkehrsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den Entsorgungsträgern das Verlegen von Entsorgungsleitungen, Schächten etc.

sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht. Hinsichtlich der Erschließung der privaten Parzellen sind Sondervereinbarungen zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern mit den Entsorgungsträgern abzuschließen.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

Das auf der festgesetzten Privaten Verkehrsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den Versorgungsträgern das Verlegen von Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung. Im Nordwesten des Flurstücks Nr. 777/7 der Gemarkung Friesheim steht ein Stahlmast, ab dem die Leitung unterirdisch verkabelt ist.

Da die Verkabelung mitten durch das Flurstück Nr. 777/6 der Gemarkung Friesheim verläuft und somit dessen Bebaubarkeit deutlich einschränkt, ist eine Verlegung der Leitung an die südliche Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 777/6 der Gemarkung Friesheim und von da innerhalb der Privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Das damit verbundene, notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Die Umlegung der Versorgungsleitung in eine „gesicherte Trasse“ wurde bereits mit der RE-WAG, dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Barbing abgestimmt. Die Kosten für die Verlegung werden von der Regensburg Netz GmbH getragen.

Der bestehende Mast kann bestehen bleiben.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungseinrichtungen. Die Parzelle 4 verfügt bereits über eine Stromanschlussleitung aus der Leitung im Heidweg.

Eine Erschließung der Planungsflächen mit Glasfaser ist Sache der Erschließungsplanung, die von den jeweiligen Grundstückseigentümern eigenverantwortlich mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen ist.

Hinsichtlich der Erschließung der privaten Parzellen sind Sondervereinbarungen zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern mit den Versorgungsträgern abzuschließen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Es wird gebeten, der deutschen Telekom Technik GmbH zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten wird gebeten folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Seit November 2024 sind Glasfaserkabel im Umfeld (Heidweg, Am Stadtfeld) verlegt.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg über den Heidweg.

Die Flurstücke Nr. 777/6 und 777/7 der Gemarkung Friesheim können nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, da sie sich am Ende einer Stichstraße ohne Wendemöglichkeit befinden.

Gleiches gilt für das Flurstück Nr. 777/5 der Gemarkung Friesheim, welches am Ende einer Ortsstraße ohne Wendemöglichkeit liegt.

Aus diesem Grunde ist im Kreuzungsbereich Private Verkehrsfläche – Heidweg eine Müllsammelstelle festgesetzt. Die Eigentümer der o.g. Flurstücke müssen ihre Müllbehälter an dieser mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (auch Kreuzung Heidweg/ Hauptstraße) zur Abholung bereitstellen. Hierzu ist ein textlicher Hinweis in den Planunterlagen enthalten.

6.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die nächstgelegene, örtliche Feuerwehr liegt ca. 1,12 km entfernt am östlichen Ortsrand von Friesheim.

Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Bedarfsfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld sowie die private Verkehrsfläche sind ausreichend dimensioniert.

Der Grundschutz an Löschwasser kann durch die bestehende Trinkwasserleitung im Heidweg gewährleistet werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Vom Planungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Im Norden grenzt die Kreisstraße R 23 (Barbing - Geisling) an. Innerhalb der Planungsflächen sind die zugehörigen Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten, die ein grundsätzliches Abrücken der Bebauung von 15 m vom Fahrbahnrand bedingen.

Auf der Kreisstraße gibt es keine Geschwindigkeitsreduzierung, es besteht „freie Strecke“.

Das Ortsschild befindet sich aktuell auf Höhe der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück Nr. 777/1 der Gemarkung Friesheim.

Nach Information der letzten amtlichen Straßenverkehrszählung von 2015 konnten folgende DTV-Werte erhoben werden: KFZ 3167, LV 2745 und SV 422.

Aufgrund der damit verbundenen Verkehrsemissionen sind in der Parzelle 3 Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu erwarten. Aus diesem Grunde erfolgt hier in Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Regensburg die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Von den angrenzenden Ortsstraßen (Heidweg, Am Stadtfeld), die als Anwohner-/ Ortsstraßen einzustufen sind, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Friesheim nicht statt.

6.2.2 Landwirtschaft

Die süd- und westlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

6.3 Naherholung

Die Planungsflächen selbst haben keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) stattfand.

Hierbei sei erwähnt, dass ein Teil der Planungsflächen bereits als § 30er Bereich einzustufen ist (überplanter Bereich mit Bebauungsplan).

Nördlich der Planungsflächen verläuft ein Geh- und Radweg parallel zur Kreisstraße R 23, der von der Planung nicht negativ beeinträchtigt ist. Das vorhandene Wegenetz im Umfeld der Planungsflächen bleibt weiterhin erhalten.

Der überregionale Donauradweg verläuft auf der gegenüberliegenden Donauseite bei Demling. Eine Beeinträchtigung dessen kann ausgeschlossen werden.

In ca. 800 m westlicher Richtung befindet sich der Sarchinger Weiher, der als Naherholungsgebiet dient. Eine negative Beeinträchtigung des Gebietes durch die Planung ist aufgrund der Distanz sowie der Größe der Planungsfläche (0,4 ha) nicht zu erwarten.

Weitere Erholungseinrichtungen im direkten und weiteren Umfeld sind nicht vorhanden. Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 340 m östlich am Fischerweg (Baugebiet Friesheim West II) bzw. in 120 m nordöstlicher Richtung am Ortseingang.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

6.4 Biotop

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung weder amtlich kartierte Biotopflächen noch Feldgehölze oder andere Gehölzstrukturen.

In ca. 25 m nördlicher Richtung liegt das Biotop „Weiher bei Friesheim“ (Nr. 6939-0025-001), welches aus Unterwasser- und Schwimmblattvegetationen, Verlandungsröhricht sowie linearen Gewässer-Begleitgehölzen besteht.

Eine negative Beeinträchtigung des Biotops durch die Planung ist aufgrund der dazwischen gelegenen Kreisstraße nicht zu erwarten.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Ebenfalls in ca. 25 m nördlicher Richtung befinden sich das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ (Nr. DE7040471) sowie das Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-00558.01).

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist aufgrund der eher geringen Größe des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete, Naturparks oder FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die festgesetzte Randeingrünung im Westen und Norden des Baugebietes bindet den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

In Richtung Süden wird bewusst auf eine Eingrünung verzichtet, da der Flächennutzungsplan grundsätzlich eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden vorsieht. Der bereits bestehende, offene Straßenstich des Heidweges nach Süden hat diese Entwicklung bereits vorbereitet.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Der § 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die ackerbaulich genutzt werden und von den umliegenden Siedlungsflächen, der Kreisstraße R 23 sowie der vorhandenen Freistromleitung anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Für die Planungsflächen liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung von „Friesheim Mitte“, ca. 720 m weiter östlich entfernt, erfolgte die Durchführung einer Baugrunderkundung.

Aufgrund der Topografie des Ortsteils Friesheim können für die vorliegenden Planungsflächen ähnliche Untergrundbodenbeschaffenheiten angenommen werden.

Aus dem Gutachten geht u.a. hervor, dass sich nach einer ca. 45 cm dicken Mutter-/ Ackerbodenschicht eine Schicht aus rotbraun gefärbten, schwach tonigen bis tonigen, sandigen Kiesen in mitteldichten Lagerungsverhältnissen anschließt. Diese reicht bis in eine Tiefe von 0,6 – 1,0 m unter GOK.

An diese Schicht schließen sich grau gefärbte, teils schwach tonige, sandige Kiese bzw. schwach schluffige, schwach kiesige bis kiesige Sande in mitteldichten bis ggf. bereichsweise dichten Lagerungsverhältnissen an. Bereichsweise konnten Einlagerungen von Steinen und Blöcken erkundet werden. Diese Schicht wurde bis in eine Tiefe von ca. 4,2 m unter GOK aufgeschlossen.

Den Privateigentümern wird dennoch ausdrücklich empfohlen, vor der Erschließung und Bebauung der Planungsflächen ein detailliertes Baugrundgutachten durchführen zu lassen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 140 m nördlicher Richtung befindet sich der Flusslauf der Donau. In ca. 25 m nördlicher Richtung liegt ein Altwasserarm der Donau. Aufgrund der baulichen Maßnahmen entlang der Donau ist der Ortsteil Friesheim weder vom HQhäufig, HQ100 noch vom HQextrem der Donau betroffen.

In ca. 230 m südlicher Richtung ist ein kleiner Weiher zu finden, der auf einer Fläche eines ehemaligen Kiesabbaugebietes entstanden ist. Rund um den Ortsteil Friesheim befinden sich weiterer solcher Kleinseen. Der Sarchinginger Weiher in ca. 800 m westlicher Richtung stellt dabei die größte Wasserfläche dar.

Das Plangebiet liegt direkt neben einem wassersensiblen Bereich. Hier ist ggf. mit hohen Grundwasserständen und zeitweisen Überschwemmungen zu rechnen. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

~~Die Planungsflächen liegen auch außerhalb von wassersensiblen Bereichen.~~ Die Lage des nördlich angrenzenden Bereiches ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

Aus den Erkenntnissen des o.g. Bodengutachtens liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 324,55 m ü.NN.

Jahreszeitlich bedingt ist aufgrund der nahegelegenen Donau mit unterschiedlich hohen Grundwasserständen vom +/- 1,0 m zu rechnen. Bei (Stark)Regenereignissen ist ebenfalls mit einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen. Das Gelände ist annähernd eben. Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist möglich.

6.9 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen die Planungsflächen im Bereich des großflächigen Bodendenkmals „Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ein hallstattzeitlicher Herrenhof, frühmittelalterliche Reihengräberfelder“ (D-3-6939-0164) vor.

Hierbei wird auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art 7 und Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

6.11 Orts- und Landschaftsbild

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, am westlichen Ortsrand von Friesheim bedarfsgerecht neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die neuen Bauflächen und deren Bebauung sollen sich dabei in den bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügen.

Die umliegenden Bauflächen sind von einer offenen Bauweise mit Gebäuden des Typs E + 1 und E + D geprägt. Als Dachform sind hauptsächlich Satteldächer vorherrschend.

Aus diesem Grunde werden im Geltungsbereich ebenfalls eine offene Bauweise mit den Bautypen E + 1 und E + D festgesetzt. Als zulässige Dachform wird das Satteldach um das Walm- und das Zeltdach ergänzt, da sich diese vom optischen Erscheinungsbild nur gering von der eines Satteldaches unterscheiden und sich in diese Dachform einfügen.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden bewusst gewählt, um das städtebauliche Ortsbild zu erhalten und nicht zu überformen.

Ziel ist es, dass sich die neuen Bauflächen in das geschlossene Ortsbild von Friesheim einfügen und den bisherigen Ortsrand sinnvoll erweitern. Zusätzlich zu den baulichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung bindet die festgesetzte Randeingrünung das Baugebiet am neuen westlichen Ortsrand zur freien Landschaft hin ein.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.



Blick aus Richtung Westen auf die Planungsflächen am Ortseingang von Friesheim mit Kreisstraße R 23, parallel verlaufendem Geh- und Radweg sowie der 20 kV-Freileitung



Blick aus Richtung Norden über die Kreisstraße R 23 und Radweg auf die Planungsflächen, im Hintergrund die bestehende Bebauung der Flurstücke 777/2 und 777/3 der Gemarkung Friesheim



Blick aus Richtung Südosten über die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die Planungsfläche neben der bestehenden Bebauung der Flurstücke 777/2 und 777/3 der Gemarkung Friesheim, im Hintergrund die 20 kV-Freileitung

6.12 Grünordnung

6.12.1 Leitziele der Grünordnung

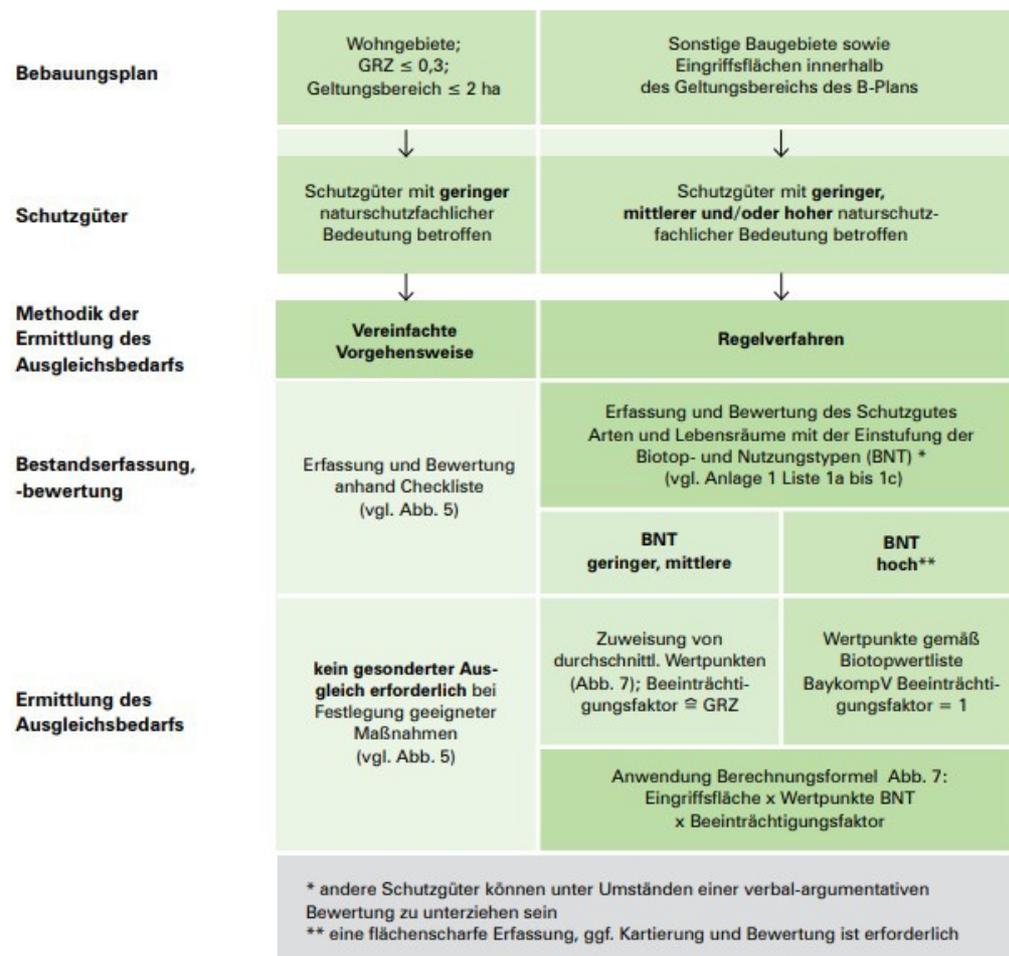
Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Baugebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Umwelt verfolgt.

6.12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Für das Flurstück 777/8 der Gemarkung Friesheim liegt jedoch bereits Baurecht durch den bestehenden Bebauungsplan „Friesheim - West“ vor. Die GRZ wird nicht erhöht. Somit besteht für diesen Bereich kein Ausgleichsbedarf.

Für die Grundstücke Fl. Nr. 777/5, 777/6 und 777/5 wird anhand der Vorgehensweise des Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zuerst geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.



Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Quelle: Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Abb. 4), Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Folgende Checkliste, die ebenfalls dem Leitfaden entnommen ist (Abb. 5 des Leitfadens), gibt einen Überblick über die einzuhaltenden Kriterien für die vereinfachte Vorgehensweise:

0 Planungsvoraussetzungen		Trifft zu
<p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</p> <p>Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. Bay-NatschG)</p>	Der Bebauungsplan weist einen Grünordnungsplan auf.	Ja
1. Vorhabenstyp		Trifft zu
<p>1.1 Größe des Geltungsbereichs</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.</p>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt, 0,44 ha und ist somit deutlich kleiner als 2 ha.	Ja
<p>1.2 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p>	Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.	Ja
<p>1.3 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	Die festgesetzte GRZ beträgt lediglich 0,3.	Ja
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		Trifft zu
<p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie</p> <p>Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</p> <p>Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</p>	<p>Ausgangszustand: Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, keine Gehölze vorhanden, bereits geringfügig versiegelt (Straße), im Umfeld z.T. bereits bebaute/versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege), landwirtschaftliche Flächen angrenzender geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.</p> <p>Die aufgelisteten Flächen höherer Bedeutung befinden sich nicht im Geltungsbereich und sind somit nicht betroffen.</p>	Ja
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.</p>	Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 300 m ² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen; Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen) ist festgesetzt.	Ja

3. Schutzgut Boden und Fläche		Trifft zu
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen, effiziente interne und externe Verkehrerschließung, effiziente technische Infrastruktur (Anschluss an bestehende Infrastruktur mit kurzen Wegen, ; teilweise Überplanung von Flächen mit bestehendem Baurecht; Minimierung der Flächenversiegelung; Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit)	Ja
4. Schutzgut Wasser		Trifft zu
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	Der Flurabstand beträgt mehr als 4 m gemäß Bodengutachten (mittlerer Grundwasserstand ca. 324,55 m NHN).	Ja
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auen-schutz) bleiben unberührt.	Im Planungsgebiet befinden sich keine Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auen-schutz).	Ja
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Festsetzung der Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück	Ja
5. Schutzgut Luft/Klima		Trifft zu
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Es werden keine Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.	Ja
6. Schutzgut Landschaftsbild		Trifft zu
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	Das Baugebiet grenzt im Osten an bestehende Bebauung an.	Ja

<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<p>Exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Ja</p>
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).</p>	<p>Durch festgesetzte Ortsrandeingrünung im Westen und Norden des Planungsgebietes ist die landschaftstypische Einbindung in die Landschaft gewährleistet.</p>	<p>Ja</p>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können alle Kriterien erfüllt werden. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

7 Anlage: Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Friesheim zu decken und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

Die Planungsflächen umfassen insgesamt ca. 0,4 ha und knüpfen gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden an die bestehenden Siedlungsflächen von Friesheim sowie deren Infrastrukturen an.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind annähernd eben.

Um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden und die Eingriffe zu kompensieren, werden ein Grünordnungsplan erstellt und Aussagen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung getroffen.

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen ergaben sich nicht.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.2.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Friesheim und umfassen eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Im Norden grenzt die Kreisstraße R 23 mit parallel verlaufendem Geh- und Radweg an. Darüber hinaus setzen sich ein Altwasserarm der Donau mit Ufergehölzen sowie die Donau selbst fort. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 530 m westlicher Richtung befindet sich eine aktive Kiesabbaufläche.

Bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung. Im Nordwesten des Flurstücks Nr. 777/7 der Gemarkung Friesheim steht ein Stahlmast, ab dem die Leitung unterirdisch innerhalb der Flurstücke Nr. 777/6 und 777/8 der Gemarkung Friesheim verkabelt ist.

In Richtung Osten setzen sich die bereits bebauten Wohnbauflächen von Friesheim sowie der Heidweg fort.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind annähernd eben.

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Kreis- und Ortsstraßen ein. Damit sind die Planungsflächen bereits immissionschutzfachlich vorbelastet.

Im Osten grenzt der Heidweg als Anwohnerstraße an. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen auf den Planungsflächen.

Somit sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Radwege sind nicht vorhanden.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

In der Umgebung bestehen Straßen, Flurwege, Fluss- und Bachläufe, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Nähe zu Straßen und Siedlungsflächen ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Biotope, schützenswerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Die Planungsflächen sind nicht als Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse kartiert.

Aufgrund der intensiven Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Boden

Die Planungsflächen sind zum Großteil unversiegelt. Eine Vorbelastung des Bodens besteht durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Durch den bestehenden Privatstraßenstich sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

Hinweise zu Altlasten, Auffüllungen, Dolinen, Bergbau oder Geotopen liegen nicht vor.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ober- oder unterirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 140 m nördlicher Richtung verläuft die Donau.

Weiter nördlich befindet sich ein wassersensibler Bereich, dessen Lage und Umgrenzung ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Die Planungsflächen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Hangwasser aus Richtung Norden sowie einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr im Umfeld.

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen eher gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Westen und Süden. Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Diese sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden. Der Planungsbereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Friesheim.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Die Planungsflächen weisen ebenfalls bereits geringfügige Versiegelungen auf.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Eine Fernwirkung der Planungsflächen entsteht in Richtung Süden und Westen. Aufgrund der Topografie und umliegenden Bebauung ist in Richtung Norden und Osten eine geringe Einsehbarkeit zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzflächen, Grünstrukturen, Gebäude sowie Straßen.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleinere Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Wald- und Ackerflächen das Landschaftsbild.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen die Planungsflächen im Bereich des großflächigen Bodendenkmals „Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ein hallstattzeitlicher Herrenhof, frühmittelalterliche Reihengräberfelder“ (D-3-6939-0164) vor.

Hierbei wird auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art 7 und Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Entwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7.3.1 Schutzgut Mensch

Durch die Bauleitplanung entstehen versiegelte und bebaute Flächen im Umfeld von vorhandenen Wohnnutzungen. Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Auf das Planungsgebiet wirken bereits die vorhandenen Emissionsquellen der umliegenden Straßen, Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzung ein.

Aufgrund der Verkehrsbewegungen und -emissionen auf der nördlich angrenzenden Kreisstraße sind alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der nachrichtlich dargestellten Parzelle 3 in der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 auszuführen.

Mit den getroffenen schalltechnischen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausreichend berücksichtigt werden und negative Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen vermieden werden.

Auf die wohnbaulich genutzten Parzellen im Umfeld sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien und offenen Lage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Schule etc.) in Betracht gezogen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrünung, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

7.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist (landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an Straßen) und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die Nutzung selber bereits anthropogen beeinflusst ist.

Es sind keine Biotope, schützenswerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen vorhanden.

Nach Abarbeitung/ Abschichtung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüfliste des LFU) ist auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Biber, Fledermäuse), Kriechtiere (Zauneidechse), Lurche (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch), Libellen (Grüne Keiljungfer), Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) sowie Gefäßpflanzen (Kriechender Sellerie) aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen bzw. im Gebiet ihren Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Es ist damit zu rechnen, dass hauptsächlich euryöke Arten (relativ tolerant gegenüber Veränderungen oder Beeinträchtigungen ihres Habitats) auf den Planungsflächen insofern vorkommen, als dass sie diese in den Vegetationsmonaten als (Teil-)Lebensraum, bzw. erweitertes

Jagd- oder Nahrungsareal nutzen. Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet sind daher zu erwarten.

Aufgrund der Struktur des Planungsgebietes (landwirtschaftlich genutzt, bereits bebaute Siedlungsflächen im Umfeld) gelten vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart Feldlerche; ihre Lebensraumansprüche werden generell erfüllt. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der Straßen im Umfeld auszuschließen, dass die Feldlerche auf den Planungsflächen den Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte. Diese Vogelart kann die Planungsflächen nur maximal als Teillebensraum nutzen.

Gleiches gilt für das Rebhuhn. Diese Art bevorzugt strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Ackerbrachen; weniger solch intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Umweltauswirkungen vermieden werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen teilweise neue Lebensräume für Flora und Fauna.

7.3.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung geht die natürliche Ertragsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft verloren.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung

verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, zu versickern und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches sind durch die entstehenden Wohnnutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Planungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die bauliche Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der noch freien Flur wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Westen und Süden zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Friesheim wahrgenommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Randeingrünung können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

7.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe blieben aus.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der privaten Grundstücke
- Festsetzung einer westlichen und nördlichen Randeingrünung
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und GFZ
- Beschränkung der zulässigen Wand- und Firshöhen
- Festsetzungen zur Dachformen und -farben
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen

7.4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Barbing nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.5 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

7.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

7.7 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.