

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## „Landessiedlung“

### Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



#### Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen



#### Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Verfahren nach §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB

Fassung vom 07.07.2025

## INHALT

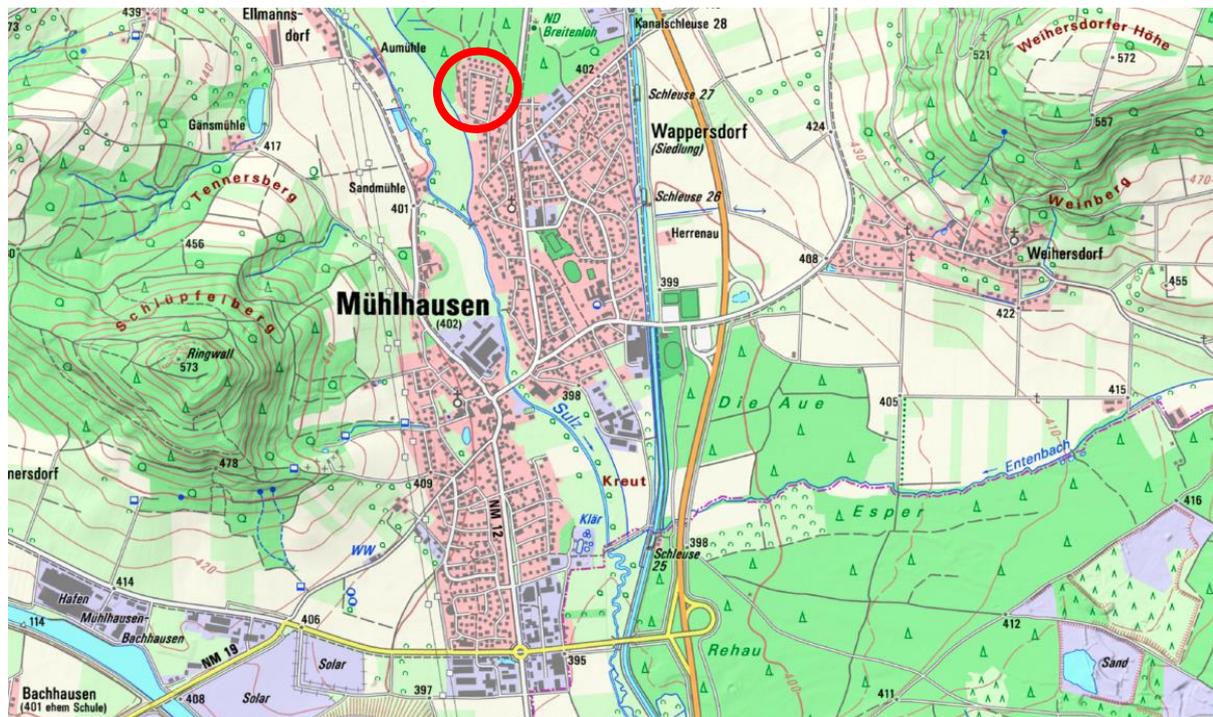
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension .....</b>	<b>4</b>
	1.1.1 Nutzungen.....	4
	1.1.2 Orts- und Landschaftsbild .....	4
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrenswahl .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bedarfsdarlegung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
	5.1.1 Verkehr .....	9
	5.1.2 Wasserversorgung .....	9
	5.1.3 Entwässerung .....	9
	5.1.4 Weitere Sparten.....	9
	5.1.5 Brand- und Katastrophenschutz.....	9
<b>5.2</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Kartierte Biotope und Schutzgebiete .....</b>	<b>10</b>
<b>5.6</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnungsplanung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT – ANLAGE.....</b>	<b>12</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>12</b>
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
	7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	12
	7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung .....	13
	1.1.1 Ziele des Landschaftsplans.....	13
	7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans.....	13
	7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	13
	7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	13
<b>7.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>

7.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	14
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	14
7.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	14
7.2.4	Schutzgut Wasser .....	14
7.2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	15
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	15
7.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
7.2.9	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	15
<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.4</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>15</b>
<b>7.5</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.6</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.7</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....</b>	<b>16</b>
<b>7.8</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>16</b>
<b>7.9</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>16</b>
7.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	16
7.9.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	16
<b>7.10</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>16</b>
<b>7.11</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>16</b>
7.11.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	16
7.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	17
7.11.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	17
7.11.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	17
<b>7.12</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>
<b>7.13</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>18</b>
<b>7.14</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen (Teil C).....</b>	<b>19</b>

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Mühlhausen im Bereich einer bestehenden Wohnsiedlung. Nördlich schliesst Wald an, westlich die Aue der Sulz, südlich der weitere Ort. Östlich liegt die ehemalige B299 die durch den Ort führte.



Lageplan, Quelle: BayernAtlas

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,4 ha.

Flächenbilanz in Tabelle

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	49.155 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.524 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53.679 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.1 Nutzungen

Die Planungsfläche wird bereits vollständig als Wohngebiet genutzt.

### 1.1.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung mit Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Gartenflächen geprägt.

Das Gelände ist eben.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, das Gebiet ist bauplanungsrechtlicher Innenbereich.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche weitestgehend als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### **1.3 Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungsanlass**

Die sogenannte Landessiedlung ist eine nach dem Zweiten Weltkrieg entstandene Siedlung mit dem Ziel, den Menschen ein Grundstück zu überlassen, dass sowohl für die Errichtung eines kleinen Wohnhauses als auch für die Selbstversorgung durch Kleinlandwirtschaft und die entsprechenden Nebengebäude und Anbauflächen ausreichend Größe aufweist.

Diese historische Siedlungsstruktur lässt sich noch heute in der städtebaulichen Struktur ablesen.

Das ursprüngliche Kleinsiedlungsgebiet, dass neben der Unterbringung der kleinen Siedlung mit Wohngebäuden auch entsprechende Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen beinhaltet, hat sich im Laufe der Jahrzehnte in ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

§ 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zwischenzeitlich haben in der Landessiedlung an vereinzelt Stellen Entwicklungen stattgefunden, die durch die Nachverdichtung dem historischen Siedlungscharakter widersprechen.

Um die für die Siedlung prägenden, städtebaulichen Elemente wie aufgelockerte Bebauung mit ausreichend großen Gartenflächen, Kleinsiedlerhäuser im Bautyp E+D mit steilem Satteldach und geordneter Firstrichtung und insbesondere die wertgebenden Bautiefen mit den rückwärtigen Gartenflächen zu Selbstversorgung zu sichern sieht es die Gemeinde als erforderlich an, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die wertgebenden, städtebaulichen Elemente im Bebauungsplan so weit wie möglich festzusetzen um den vorhandene, kleinsiedlungsähnliche Struktur mit geringer Baudichte zu erhalten. Dabei sind insbesondere auch die Belange der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen. Der Erhalt nicht überbaubarer, als rückwärtige Gärten genutzter Flächen dient als wichtiger kleinklimatischer Ausgleich.

Andererseits soll auch die Möglichkeit zeitgemäßer Nachverdichtung geprüft werden.

Im Dialog mit den Grundstückseigentümern und Anwohnern ist somit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein Konzeption vorgesehen, die einerseits die Gebietsstruktur erhält, andererseits ausreichend Spielraum für eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht.

### **2.2 Bedarfsdarlegung**

Das Baugebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzung von Baufenstern besteht lediglich die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Auf eine ausführliche Bedarfsdarlegung kann deswegen verzichtet werden.

### **2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

## 2.4 Planungsalternativen

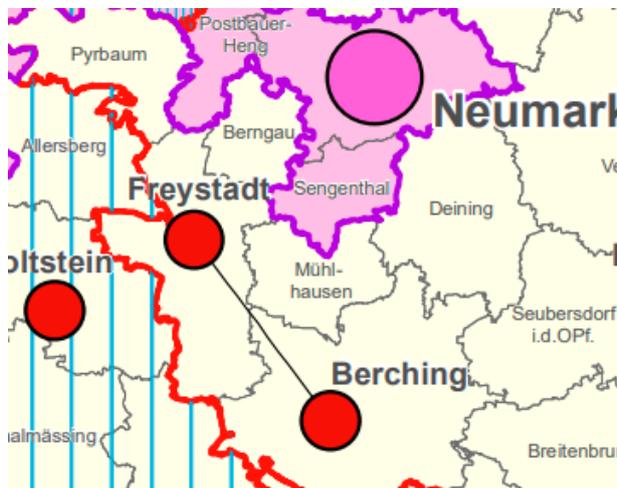
Aufgrund der bestehenden Bebauung sind im Geltungsbereich keine besser geeigneten Alternativen möglich.

Eine Alternative mit stärkerer Einschränkung der überbaubaren Flächen wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit den Betroffenen nicht weiterverfolgt.

## 3 Ziele der Raumordnung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Mühlhausen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (Stand zum 01.06.2023) angrenzend zum Verdichtungsraum Neumarkt i.d. Opf. Mühlhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum.



Ausschnitt der Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm vom 01.06.2023, Anhang 2-Strukturkarte

#### **Das LEP nennt folgende Ziele und Grundsätze:**

##### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

**Ziel 1.1.1:** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**Grundsatz 1.1.1** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

**Grundsatz 1.4.1** Hohe Standortqualität: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden

##### 2.2 Gebietskategorien

**Grundsatz** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (...)

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und (...)

### 3 Siedlungsstruktur:

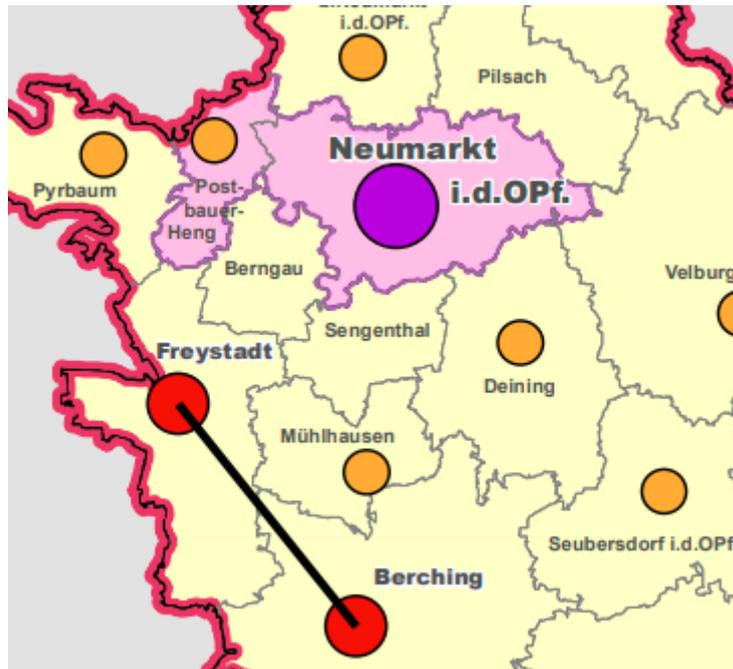
**Grundsatz 3.1** Flächensparen: die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

**Ziel 3.2:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

## **3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2019) ordnet Mühlhausen als Grundzentrum ein und liegt im allgemein ländlichen Raum. Die Planungsfläche liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.



Ausschnitt Karte 1 - Strukturkarte mit Grundzentren, Stand 15.03.2019

### **Ziele und Grundsätze des Regionalplanes:**

#### **Teil B:**

#### *II Siedlungswesen*

#### *1 Siedlungsstruktur*

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe,

*Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.*

### **Zusammenfassung**

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

## **4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften**

Für die vorliegende Nachkriegs-Siedlung bestand bisher kein Bebauungsplan. Alle ursprünglichen Gebäude im Baugebiet hatten die gleichen Kubaturen und den gleichen Grundriss. Die Grundstücke waren großzügig bemessen damit die Bewohner einen Selbstversorger-Garten mit Gemüse- und Obstanbau, sowie mit Tierhaltung bewirtschaften konnten. Diese Nutzungen sind heutzutage eher in den Hintergrund getreten. Nun wurde es aufgrund von Bebauungswünschen erforderlich durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung die Siedlungsstruktur neu zu ordnen und moderate Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen sollen die Struktur der gewachsenen Siedlung erhalten und im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes nur wesentliche Vorgaben enthalten.

Das gesamte Baugebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nach Vorgaben der BauNVO, mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen. Diese Nutzungen wären als „Frequenzbringer“ an dieser Stelle im Ort Mühlhausen nicht sinnvoll und würden den bisherigen Charakter stören.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde so gewählt, dass vorallem auf der straßenabgewandten Seite Nachverdichtungen für eine Bebauung „in zweiter Reihe“ angemessenem Umfang ermöglicht werden. Im Südwesten wird die Baugrenze durch die Hochwasserlinie „HQ100“ begrenzt.

Die Grundflächenzahl wurde als Höchstwert von 0,4 (entspricht dem Orientierungswert nach BauNVO) festgesetzt.

Zum Erhalt der bisherigen Struktur der Gebäude wurden max. 2 Vollgeschosse zugelassen, sowie max. 3 Wohnungen je Wohngebäude und eine maximale Gebäudelänge von 24 m. Ebenso wurden die Dachformen deswegen auf Sattel- und Walmdach mit einer steilen Neigung von 36 – 46° beschränkt. Mit diesen Festsetzungen kann die individuelle, örtliche Gebietsstruktur gesichert werden. Nachdem überwiegend maximal 2 Wohneinheiten in den Gebäuden bestehen, soll nach den Zielvorstellungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der bestehenden Gebietsstruktur eine angemessene Nachverdichtung auch hinsichtlich der zulässigen Wohnformen je Gebäudeeinheit gesteuert werden.

Die städtebaulich verträglichen Grenzen des Gebiets sieht die Gemeinde mit 3 Wohnungen je Wohngebäude als erreicht an. Im Vordergrund steht dabei nicht die Steuerung der Wohndichte (als Definition von Bewohnern je Baugebietsfläche), sondern vielmehr der Gesamtstruktur der Siedlung.

Zusätzlich zu den Vollgeschoss-Vorgaben wurden maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen definiert.

Die bestehenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## 5 Wesentliche Auswirkungen

### 5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

#### 5.1.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Planungsfläche erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen.

#### 5.1.2 Wasserversorgung

Eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist vorhanden.

#### 5.1.3 Entwässerung

Der Anschluss des Baugebietes an die Abwasseranlage von Mühlhausen erfolgt im Trennsystem an die Abwasserleitung.

Das häusliche Abwasser (= Schmutzwasser) aus den Hauptgebäuden wird innerhalb des Grundstücks in Freispiegelkanäle eingeleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage.

#### 5.1.4 Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** ist an das bestehende Netz angebunden.

Ein Anschluss an Telekommunikationsleitungen ist vorhanden.

#### 5.1.5 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Mühlhausen ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung ausreichend vorbereitet. Die Grundversorgung mit Löschwasser ist gesichert.

### 5.2 Immissionsschutz

Die ehemalige B299, jetzt Ortsstraße liegt in einer Entfernung von mind. 34 m östlich des Plangebietes.

Es ist von keinen wesentlichen Änderungen zum Ist-Zustand bzgl. Emissionen und Immissionen auszugehen.

### 5.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und im näheren Umgriff befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

### 5.4 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Niedriger Versiegelungsgrad
- Moderate Nachverdichtung zulässig
- Kein Eingriff in Überschwemmungsbereiche
- Versickerung von Niederschlagswasser

- Nutzung von erneuerbarer Energie möglich

## 5.5 Kartierte Biotop und Schutzgebiete

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop Nr. 6834-1103-002 „*Ufersäume an der Sulz und einem Mühlkanal außerhalb des FFH-Gebietes von nordöstlich Ellmansdorf bis südöstlich Mühlhausen sowie Schilfsäume am LMD-Kanal südöstlich Mühlhausen*“.

Ein Eingriff erfolgt durch das Planungsgebiet nicht.

Im direkten nördlichen und nordwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet Nr. 6734-371 „*Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt*“. Durch den langjährigen Bestand des Wohngebietes wird von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgegangen.

Durch den Bebauungsplan wird die Baugrenze bis zu einem Abstand von 5 m festgesetzt. Prinzipiell kann damit dann Bebauung innerhalb der Baumfallzone von 25 m zum Waldrand liegen. Der tatsächliche Waldrand liegt im überwiegenden Teil nicht direkt an den Grundstücksgrenzen des Allgemeinen Baugebietes, sondern eher 5 – 10 m dahinter.

Die Gemeinde Mühlhausen wird im weiteren im Rahmen einer maßvollen Waldbewirtschaftung ggf. einzelne Bäume im Rahmen der Verkehrssicherung aus dem Wald entnehmen.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „*Sulzbürg mit Schlüpfelbeg*“ liegt in einer Entfernung von ca. 700 m von der Planungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

## 5.6 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz mit Ausnahme der Verkehrsflächen.

# 6 Grünordnungsplanung

## 6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, bestehende Grünstrukturen zu integrieren und so wie eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

## 6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zwischen Baurecht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung geregelt:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches

setzungsbereich sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

Im Geltungsbereich liegt seit über 50 Jahren eine bestehende Bebauung vor, für die Bestandschutz gilt, damit ist der Eingriff als bereits abgegolten anzusehen. I.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der vorliegenden Planung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans fördert vorrangig die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V. mit § 34 Abs. 1 BauGB.

Eine wesentlich höhere Verdichtung des allgemeinen Wohngebietes als bisher nach § 34 BauGB ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Nachverdichtungen unter Einhaltung der GRZ von 0,4 sind möglich.

Deswegen ist durch die vorliegende Satzung von keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig, auszugehen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Wohngebiet, welche durch den Bebauungsplan keine wesentliche Änderung erfährt, ist nur von ubiquisten Arten auszugehen.

Westlich und nördlich des Geltungsbereiches sind potentiell günstigere Habitate vorhanden.

#### HINWEIS:

*Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.*

*Genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Maßnahmen wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.*

## **7 UMWELTBERICHT – ANLAGE**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Fachstellen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrade Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Bauleitplanung hat zum Ziel in einem Bebauungsplan die Zulässigkeiten von Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Bauweise zu regeln. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

#### **7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung**

Die Gemeinde Mühlhausen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (Stand zum 01.06.2023) angrenzend zum Verdichtungsraum Neumarkt i.d. Opf. Mühlhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Regionale Grünzüge des Regionalplanes sind nicht betroffen.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplan.

#### **1.1.1 Ziele des Landschaftsplans**

Nennenswerte Ziele sind nicht betroffen.

#### **7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans**

Im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan sind aufgrund der bestehenden Bebauung und langjährigen Nutzung keine gesonderten Grünflächen festgesetzt.

#### **7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Das ABSP des Landkreises Neumarkt i.d. Opf. enthält keine konkretisierenden Aussagen für das Plangebiet.

#### **7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes**

Im direkten nördlichen und nordwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet Nr. 6734-371 „Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt“. Durch den langjährigen Bestand des Wohngebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgegangen.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Sulzbürg mit Schlüpfelbeg“ liegt in einer Entfernung von ca. 700 m von der Planungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Im gesamten Geltungsbereich existieren Wohnnutzungen.

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Grünflächen sind innerhalb des bestehenden Wohngebietes vorhanden.

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Zu diesen gehören das allgemeine Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, und private Grünflächen.

Ein schalltechnisches Gutachten ist nicht vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten.

Nachbarliche Belange wurden durch die Vorgaben des geltenden Abstandsflächenrecht ausreichend gewahrt.

### **7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Planungsflächen sind vollständig bebaut. Es befinden sich Gehölzbestände auf den Grundstücksflächen.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier- bzw. Pflanzenwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da auch nach der Änderung die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften des BauGB geregelt ist. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung.

### **7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Die Planungsflächen sind bereits als Wohngebiet bebaut und von daher zu einem Teil versiegelt. Es ist kein naturnaher Bodenaufbau auf den Freiflächen zu erwarten. Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des Umweltberichtes sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht durch die Festsetzung von Baufenstern die Möglichkeit zur Nachverdichtung vor, die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

### **7.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen. Westlich schliesst ein HQ100-Gebiet der Sulz an den Geltungsbereich an, bzw. reicht in den Geltungsbereich hinein. Deckungsgleich liegt ein wassersensibler Bereich vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da bereits bisher ein Bebauungsplan in diesem Bereich vorlag und eine Bebauung bereits bisher zulässig war.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

### **7.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor.

### **7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Planungsfläche liegt weder exponiert noch fernwirksam. Das Umfeld ist durch den Gebäudebestand geprägt.

Da die städtebaulichen Ziele im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes überwiegend bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmäler im Aufstellungsbereich und im weiteren Umfeld vorhanden. Angaben über weitere, beachtenswerte Güter liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

### **7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

### **7.2.9 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten**

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

## **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde die Bestandssituation an dieser Stelle unverändert bleiben. Es wären keine moderaten Nachverdichtungen im Planungsgebiet möglich.

Bei Realisierung der geplanten Nutzung an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

## **7.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht von übermäßigen Emissionen auszugehen.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

## **7.5 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten. Eine Änderung der Schmutzwasserbeseitigung erfolgt nicht.

## **7.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist im Bebauungsplan zulässig.

## **7.7 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Für das Planungsgebiet sind im Landschaftsplan keine speziellen Darstellungen enthalten. Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ist im geplanten Änderungsbereich nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

## **7.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Da im Planungsbereich bereits ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet besteht sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

### **7.9.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Da im Planungsbereich bereits ein allgemeines Wohngebiet besteht sind die Eingriffe bereits abgegolten.

## **7.10 Planungsalternativen**

Da es sich bei der Planung um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein bestehenden allgemeines Wohngebiet handelt, welches bereits überwiegend bebaut ist, sind keine Alternativen möglich.

## **7.11 Zusätzliche Angaben**

Für den Geltungsbereich ist bei Einhaltung von technischen Standards keine spezielle Anfälligkeit eines Gefahrenpotentials für die Umwelt im Falle eines Unfalls oder Katastrophe zu erwarten.

### **7.11.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zu den Schutzgütern wurden aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der baulichen Nutzung.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

#### **7.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Derzeit keine.

#### **7.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **7.11.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

### **7.12 Zusammenfassung**

Für die vorliegende Nachkriegs-Siedlung bestand bisher kein Bebauungsplan. Nun wurde es aufgrund von Bebauungswünschen erforderlich durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung die Siedlungsstruktur neu zu ordnen und moderate Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Hierbei sollen 5,4 ha bestehende Wohnbauflächen überarbeitet werden.

Ergänzt werden die Bauflächen durch öffentliche Verkehrsflächen.

Erschlossen ist der Bebauungsplan über den Föhrenweg und den Erlenweg.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits nahezu vollständig bebaut. Im Norden, Westen und Nordosten schließen Waldflächen an. Im Osten und Süden schließen weitere Baugebiete an.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die bestehende Bebauung und der Möglichkeit von moderaten Nachverdichtungen sind hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Boden und Fläche, Wasser und Luft und Orts- und Landschaftsbild sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Minimierungen der Auswirkungen sind durch Festsetzungen sichergestellt.

### 7.13 Literaturverzeichnis

- **Regionalplan Region 11 Regensburg**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern

## 7.14 Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### Denkmalschutz:

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

### Versickerung von Regenwasser

Der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären. Dazu ist ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

### Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

### Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

### Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen.

Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

### Überschwemmungsgebiet

Es wird auf § 78a Abs. 1 WHG hingewiesen, wonach das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Aufbringen oder Lagern von wassergefährdenden oder abschwemmbareren Stoffen und weitere Tatbestände im Überschwemmungsgebiet untersagt sind.

Der Wasserabfluss im Überschwemmungsgebiet darf durch die Nutzung der Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

### Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Dies kann unter ungünstigen Umständen zu Schäden führen.

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU sind im Bereich des Bebauungsplans potenzielle Fließwege mit erhöhtem Abfluss kartiert. Die Karte ist zu finden unter nachfolgendem Link:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

Wir bitten auch die zugehörigen Hinweise zur Karte zu beachten.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.