

7. DECKBLATTÄNDERUNG

ZUM

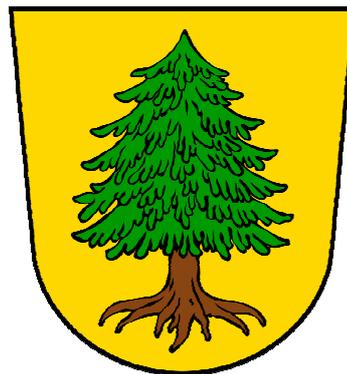
B E B A U U N G S P L A N

MIT

GRÜNORDNUNG

„AM RUCK“

der Stadt Viechtach



Satzung in der Fassung vom 10.05.2022

Stadt Viechtach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

ÜBERSICHT

A. Planzeichnung des Bebauungsplan mit Grünordnung

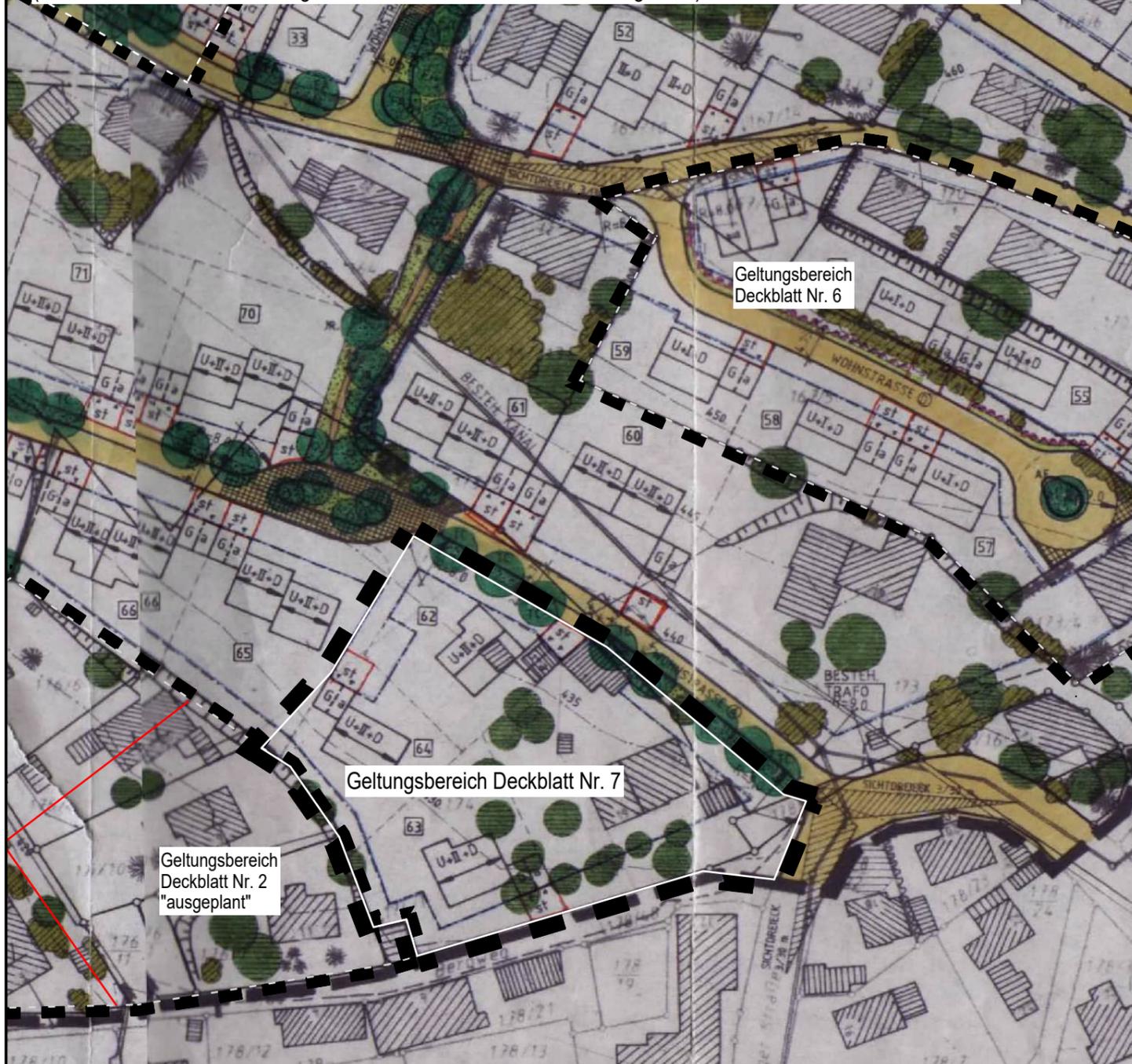
„Am Ruck“ mit Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7

B. Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser:

brunner architekten
INGENIEURE GMBH 

Planzeichnung: Rechtsgültiger Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" mit Geltungsbereich des Deckblatts 7 (hinweislich sind nur die Geltungsbereiche der Deckblätter 6 und 2 dargestellt)



Die Planzeichen im Geltungsbereich des Deckblatts 7 sind den rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Ruck" zu entnehmen.

Das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- A. Planzeichnung (M 1 : 1.000) des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Ruck" mit Geltungsbereich des Deckblatts 7
- B. Begründung mit Umweltbericht vom 10.05.2022

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" ist die Planzeichnung im M 1 : 1.000 vom 10.05.2022 maßgebend.

Stadt Viechtach, am _____
 Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck"



Stadt Viechtach
 Landkreis Regen
 Regierungsbezirk Niederbayern



M 1 : 1.000

Bearbeitungsstand:

SATZUNG	10.05.2022
ENTWURF	25.02.2022
VORENTWURF	08.12.2021

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Entwurfsverfasser:

brunner architekten
 INGENIEURE GMBH

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Viechtach hat in der Sitzung vom 04.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" in der Fassung vom 08.12.2021 hat in der Zeit vom 14.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB des Vorentwurfs zum Deckblatt 7 des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Ruck" in der Fassung vom 08.12.2021 hat in der Zeit vom 14.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat von Viechtach hat mit dem Beschluss vom 14.03.2022 den Entwurf zum Deckblatt 7 des Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" in der Fassung vom 25.02.2022 gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 5. und 6.).

5. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" in der Fassung vom 25.02.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" in der Fassung vom 25.02.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Viechtach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.06.2022 das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt
 Viechtach, den _____ (Siegel)
 Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Rechtsfolgen

Der Satzungsbeschluss des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Viechtach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ruck" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hiermit hingewiesen.

Stadt
 Viechtach, den _____ (Siegel)
 Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

mit

U M W E L T B E R I C H T

zum

DECKBLATT NR. 7

des

B E B A U U N G S P L A N S

mit

G R Ü N O R D N U N G

„ A M R U C K “

der Stadt Viechtach



SATZUNG in der FASSUNG vom 10.05.2022

**Stadt Viechtach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines, Lage und Bestand.....	3
2 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben.....	5
2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
2.2 Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ und Deckblätter	5
3 Planänderungen: Konzeption und Ziele	8
3.1 Anlass und Konzeption	8
4 UMWELTBERICHT	9
4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans	9
4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung	9
4.2.1 Fachgesetze	9
4.2.2 Fachpläne	10
4.3 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
4.3.1 Schutzgut Boden	10
4.3.2 Schutzgut Klima und Luft.....	11
4.3.3 Schutzgut Wasser	11
4.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)	12
4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	12
4.3.6 Schutzgut Mensch.....	13
4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
4.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	13
4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	14
4.5 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen.....	14
4.6 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	14
4.6.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	14
4.6.2 Hinweise zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	14
4.7 Landwirtschaft.....	14
4.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
4.9 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten.....	15
4.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
4.11 Zusammenfassung	16
5 Literaturverzeichnis	17
6 Abbildungsverzeichnis.....	17

1 Allgemeines, Lage und Bestand

Die Stadt Viechtach beabsichtigt bzw. der Stadtrat hat beschlossen, einen Teilbereich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ aus dem Jahr 1996 „auszuplanen“ bzw. aufzuheben. Der Teilbereich der Aufhebung entspricht dem Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“, kurz Deckblatt 7.

Die Deckblattänderung bzw. Teilaufhebung findet im östlichen Stadtgebiet von Viechtach, in ca. 700m-Entfernung zur Stadtmitte „Am Ruck“ statt (Abb. 1).

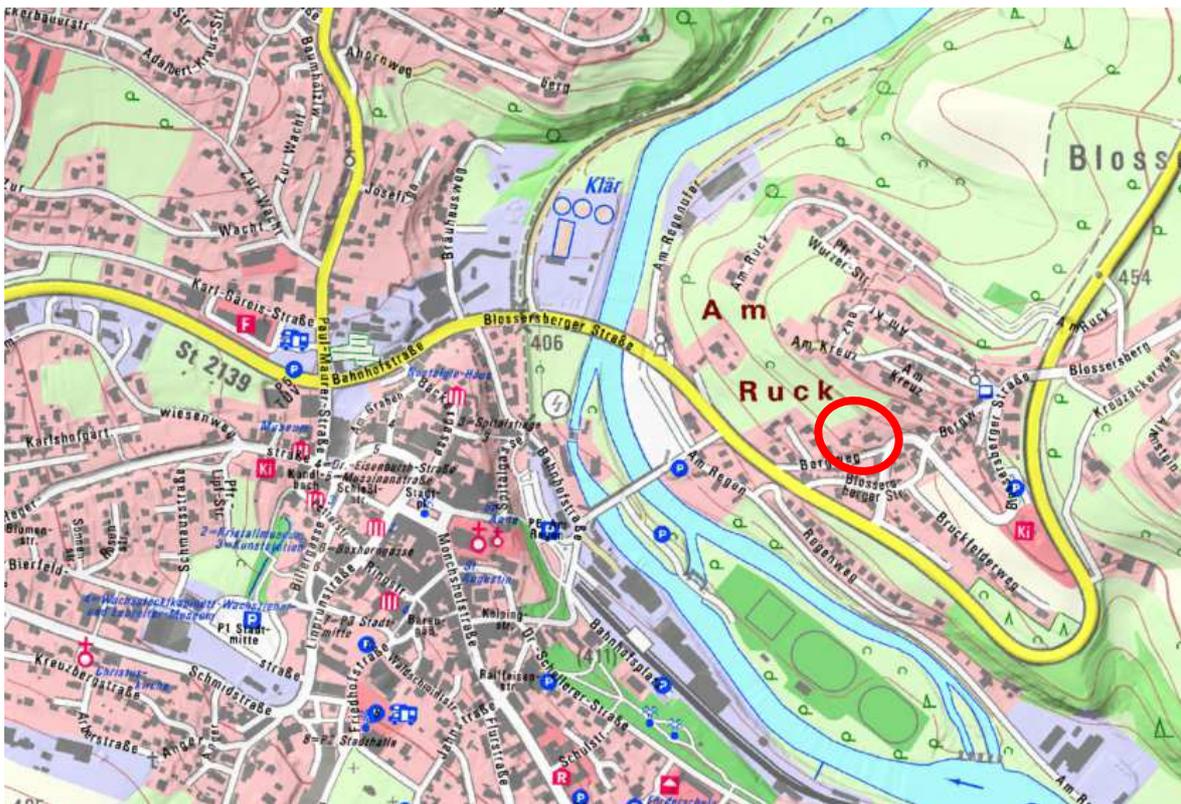


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage der 7. Deckblattänderung im Stadtgebiet von Viechtach, 2021 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Deckblatts 7 umfasst 4.079m² und betrifft die (Teil-)Flächen mit den Flurstücksnummern 174/0 (TF), 174/2, 174/3 (TF), 173/0 (TF), 178/48 (TF) und 178/54 (TF) 637 der Gemarkung Blossersberg (Abb. 2).

Im Geltungsbereich sind im südlichen Teil entlang des Bergwegs Einfamilienhäuser vorhanden. Ein nordwestlicher Teilbereich ist nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Einfamilienhäuser im Süden werden verkehrlich über die Blossersberger Straße erschlossen.

Das Gelände im Geltungsbereich ist in südwestlicher Hanglage gelegen. Der Höchstpunkt liegt bei ca. 440m ü. NN und der niedrigste Punkt bei ca. 425m ü. NN. Es ist mit Steigungen bis zu 20% zu rechnen. Das Orts- und Landschaftsbild wird zwar überwiegend durch bestehende Siedlungsflächen charakterisiert, dennoch wird auf die landwirtschaftlich genutzt Flur im Nordwesten verwiesen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.



Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen und Geltungsbereich der 7.Deckblatt-änderung (rote Linie), 2021 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach sind die Flächen des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (Abb. 3).



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach mit Umgriff der Deckblattänderung 7 (rote Linie) (Quelle: Stadt Viechtach)

2.2 Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ und Deckblätter

Der rechtsgültige und ursprüngliche Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ aus dem Jahre 1996 umfasst ca. 15,8ha und setzt ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Zu diesem Bebauungsplan sind die rechtsgültigen Deckblätter/Änderungen 1, 2, 3, 4 und 6 erarbeitet worden (Abb. 4).

Die Deckblätter 2 und 4 sowie ein kleiner Randbereich von Deckblatt 3 sind „ausgeplant“ worden, d.h. durch die Aufhebung dieser Deckblatt-Geltungsbereiche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Ruck“ verkleinert worden.

Im Deckblatt 1 wurde im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) geändert. Das Deckblatt 3 setzt neben einer kleinen Teilbereich-Aufhebung Festsetzungen zur Dachform und zu Aufschüttungen und Abgrabungen im gesamten Geltungsbereich fest. Deckblatt 6 beinhaltet eine Änderung der verkehrlichen Situation und Neuordnung in der Aufteilung der

Baugrundstücke. Deckblatt 5 zum Bebauungsplan „Am Ruck“ befindet sich in Planung und erlangte keine Rechtsgültigkeit.

Wie in Abbildung 4 ersichtlich, ist die Teilaufhebung des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan auch als Erweiterung des Deckblatts 4 und 2 zu verstehen. Der Bereich ist überwiegend bebaut, so wie die Siedlungsbereiche von Deckblatt 2 und 4.



Abbildung 4:Luftbild mit Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“ und den Deckblättern 1, 2, 3, 4 und 6 und Geltungsbereich des Deckblatts 7 (rote Linie), 2021 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Deckblatts 7 enthält folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - o Geschosse: U + II + D = Untergeschoss und Erdgeschoss und Obergeschoss und Dachgeschoss (D nicht als Vollgeschoss)
 - o GFZ = 0,6
 - o GRZ = 0,3

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich von Deckblatt 7 ein großes zusammenhängendes Baufenster fest. Die Baugrenze verläuft mit wenigen Abweichungen in einem ca. 4,0m – 5,0m Abstand in etwa parallel zum Geltungsbereich

dieses Deckblatts. Der überwiegende Bereich ist bebaut, d.h. es gibt Bestandsbauten, die bereits bei Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans „Am Ruck“ vorhanden waren und Neubauten (Bauparzelle Nummer 63), die im Zuge des Bebauungsplans entstanden. Die Bauparzellen mit der Nummer 62 und 64 im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Ruck“ sind nach den Festsetzungen nicht mehr umsetzbar. Diese begründet sich zum einem an der heutigen baulichen Situation und zum anderen an einer erschwerten verkehrlichen Erschließung von Osten und dessen Realisierung. Das südwestliche Gebäude am Bergweg 13 (Fl.Nr. 174/2 Gemarkung Blossersberg) wurde nicht nach dem Vorschlag des Bebauungsplans im südlichen Bereich gebaut, sondern weiter nördlich zwischen den vorgeschlagenen Baugrundstücken mit den Nummer 63 und 64. Somit reicht das restliche nördliche Baufenster im Sinne von Nummer 64 nicht mehr für eine weitere Bebauung aus. Ähnlich gestaltet es sich bei der Bauparzelle mit der Nummer 62. Da Bestandsgebäude und Grundstücksgrenze der Blossersberger Straße 19 (174/0 Gemarkung Blossersberg) weit nach Westen in das vorgeschlagene Baugrundstück mit der Nummer 62 reicht, ist auch dieses nach den Festsetzungen nicht mehr umsetzbar.

Dazu kommt, dass der Bebauungsplan „Am Ruck“ die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke mit den Nummern 62 und 64 über eine noch nicht realisierte öffentliche Verkehrsfläche von Osten vorsieht. Dieser Teilabschnitt der verkehrlichen Erschließung von der Blossersberger Straße bis zur Bauparzellenummer 62 ist voraussichtlich nicht umsetzbar, da sich bestehende bauliche Anlagen auf der festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche befinden and private Grundstückseigentümer nach Rücksprache mit der Stadt Viechtach nicht Mitwirkungsbereit sind.

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 sind bestehende Gehölze vorhanden. Diese sind jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Festsetzungen sind dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Rück zu entnehmen.

3 Planänderungen: Konzeption und Ziele

3.1 Anlass und Konzeption

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebung (Deckblatt 7) gilt der rechtsgültige Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ aus dem Jahre 1996. Das städtebauliche Konzept sieht eine Aufhebung aller Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“ für den Geltungsbereich für Deckblatt 7 vor. Für die Bereiche, der nicht zum Geltungsbereich dieser Aufhebung gehören, bleiben alle Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“ und seine Deckblätter unverändert bestehen.

Mit dieser Teilaufhebung sollen Festsetzungen aufgehoben werden, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Viechtach entsprechen. Da der Aufhebungsbereich fast vollständig bebaut ist, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden, ohne die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gefährden. Durch die Aufhebung des Teilbereiches soll für die Eigentümer nach Erkennen der Unwirksamkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Neue Bauvorhaben oder Änderungen bestehender baulicher Anlagen werden nach der Aufhebung gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB geprüft und müssen sich damit in die nähere Umgebung einfügen.

Der Anlass und Zweck der Aufhebung begründet sich im Wesentlichen mit der heutigen städtebaulichen Situation, d.h. auf die Bestandsgebäude und Flurstücksgrenzen, die eine Umsetzung der Festsetzungen im Geltungsbereich von Deckblatt 7 nicht mehr ermöglichen. Detaillierte Ausführungen dazu sind im Kapitel 2.2 zu finden. Dazu kommt eine erschwerte und wahrscheinlich nicht umsetzbare verkehrliche Erschließung von einem Teilabschnitt zwischen der Blossersberger Straße und dem Baugrundstück mit der Nummer 62 im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Ruck“. Derzeit befinden sich auf dieser festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Teilabschnitt) bauliche Anlagen und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer ist auf Anfrage der Stadt Viechtach derzeit nicht gegeben und auch nicht absehbar.

Städtebauliche Zielsetzung der Deckblattänderung Nr. 7:

- Aufhebung sämtlicher Festsetzungen
- Schaffung von Planungssicherheit nach der Aufhebung durch Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzung des § 34 BauGB

4 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. eines Teilbereiches davon erforderlich.

4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans

Die Stadt Viechtach beabsichtigt, einen Teilbereich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ aus dem Jahr 1996 „auszuplanen“ bzw. aufzuheben. Der Teilbereich der Aufhebung entspricht dem Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“, kurz Deckblatt 7.

Die Deckblattänderung bzw. Teilaufhebung findet im östlichen Stadtgebiet von Viechtach, in ca. 700m-Entfernung zur Stadtmitte „Am Ruck“ statt (Abb. 1). Der Geltungsbereich des Deckblatts 7 umfasst 4.079m² und betrifft die (Teil-)Flächen mit den Flurstücksnummern 174/0 (TF), 174/2, 174/3 (TF), 173/0 (TF), 178/48 (TF) und 178/54 (TF) 637 der Gemarkung Blossersberg. Im Geltungsbereich sind im südlichen Teil entlang des Bergwegs Einfamilienhäuser vorhanden. Ein nordwestlicher Teilbereich ist nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Einfamilienhäuser im Süden werden derzeit verkehrlich über die Blossersberger Strasse erschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung der Deckblattänderung Nr. 7 ist, die Aufhebung sämtlicher Festsetzungen in dessen Geltungsbereich und die Schaffung von Planungssicherheit nach der Aufhebung durch Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzung des § 34 BauGB.

4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung

4.2.1 Fachgesetze

Sämtliche Fachgesetze und Richtlinien wie Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Bayerisches Denkmalschutzgesetz zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Kultur und Sachgüter sind, soweit diese betroffen und erforderlich sind, auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“ durch Deckblatt 7 einzuhalten.

4.2.2 Fachpläne

Im Geltungsbereich des Deckblatts 7 sind keine Schutzgebiete nach Europäischem Recht, Schutzgebiete nach nationalem Recht, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenflächen, wassersensiblen Bereiche, amtlich kartierten Biotope, Denkmäler und Altlasten vorhanden. Somit ist mit keinen Restriktionen diesbezüglich zu rechnen.

4.3 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Da es sich der Deckblattänderung Nr. 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ um eine Teilaufhebung handelt, ist zu prüfen, inwieweit diese Änderung erhebliche und zusätzliche Belastungen von Natur und Landschaft (Schutzgüter) mit sich bringt. Es ist eine Prognose bei Durchführung der Deckblattänderung. Die Bewertungsskala geht von geringen und/oder unerheblichen, mittleren erheblichen oder hohen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

Vorweg ist zu sagen, dass im Geltungsbereich des Deckblatts 7 Baurecht für 4 Bauparzellen besteht. Mit der Deckblattänderung entfällt das Baurecht für die unbebauten Bereiche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Ruck“. Neue Bauvorhaben oder Änderungen bestehender baulicher Anlagen werden nach der Aufhebung gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB geprüft und müssen sich damit in die nähere Umgebung einfügen.

4.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Änderungsbereich des Deckblattes wird derzeit überwiegend als Siedlungsfläche, aber auch als Grünlandfläche genutzt. Durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen sind die Böden bereits versiegelt oder befestigt und somit vorbelastet. Der östliche landwirtschaftlich genutzte Teilbereich ist unversiegelt und seine Bodenfunktionen sind nicht eingeschränkt.

Es sind keine anmoorigen oder moorigen Böden nach der Moorbodenkarte des Landesamtes für Umwelt, kurz LfU vorhanden.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt auf Vorhandensein von Kampfmittel.

Auswirkungen:

In den bebauten Bereichen ist mit keinen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen. Der Status-quo wird beibehalten. Für die restliche landwirtschaftliche Fläche wird zu prüfen sein, ob nach der Aufhebung die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB bestehen oder nicht. Durch die Deckblattänderung werden keine zusätzlichen Böden versiegelt oder befestigt.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden werden als gering oder unerheblich eingestuft. Dies begründet sich dadurch, dass im Geltungsbereich bereits Siedlungsflächen und somit eine Vorbelastung vorhanden sind und auch Baurecht für die restlichen Flächen bestünde. Somit würden Böden durch weitere Baukörper versiegelt werden. Durch die Aufhebung des Teilbereiches ist

dies jedoch erst zu prüfen. Eine erhebliche und zusätzliche Belastung des Schutzgutes Boden durch das Deckblatt Nr. 7 ist nicht gegeben.

4.3.2 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist von vorhandenen Siedlungsflächen mit Gehölzen und von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch die bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld kann von einer lokalklimatischen Vorbelastung gesprochen. Diese werden jedoch durch eine vorhandenen Durchgrünung im Siedlungsgebiet und angrenzende Grünflächen bzw. landwirtschaftliches Grünland kompensiert. Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Deckblattänderung kommt zu keiner nennenswerten bioklimatischen Belastung. Der Status-quo wird beibehalten. Es werden keine lokalklimatischen bedeutsamen Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering oder unerheblich eingestuft.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Flächen der Deckblattänderung liegen in keinem Überschwemmungsgebiet oder in Hochwassergefahrenflächen.

Der Boden steht zur Grundwasseranreicherung und -speicherung eingeschränkt im bereits bebauten Bereich ansonsten auf der landwirtschaftlichen Flur vollends zur Verfügung. Es wird von einem hohen intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen. Derzeit wird das Niederschlagswasser Richtung Süden hangabwärts abgeführt und versickert in den Vegetationsflächen.

Auswirkungen

Durch die Deckblattänderung sind für das Schutzgut Wasser keine zusätzlichen und erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine Wasserschutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen vorhanden.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden als gering bis unerheblich eingestuft.

4.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird sowohl als Siedlungsflächen als auch als landwirtschaftlich Fläche genutzt. Gehölze sind in den Gärten der bebauten Bereiche vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. Auf der derzeit genutzten landwirtschaftlichen Fläche besteht derzeit Baurecht. Mit der Deckblattänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben und es wird zu prüfen sein, ob Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet der Wiesenbrüter- und Feldvogelkultisse (Quelle: FIN-Web, LfU). Moorige und anmoorige Bereiche nach der Moorbodenkarte sind nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Geltungsbereich im Siedlungsbereich nicht als naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensraum für Tiere und Pflanzen einzustufen.

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV):

Die PNV stellt einen gedachten Zustand dar, der auf Grundlagen von bestehenden Boden- und Klimaverhältnissen eine sich wahrscheinlich entwickelnde Vegetation aufzeigt. Dabei wird der Einfluss des Menschen auf die Fläche gedanklich ausgeblendet. Auf der Fläche des Geltungsbereiches würde sich nach der Karte des Landesamtes für Umwelt in Bayern überwiegend ein „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ (E6d) entwickeln.

Der Geltungsbereich des Deckblattes liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet sowie keinem Nationalpark. Kartierte und gesetzlich geschützte Biotope sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keinem naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensraum auszugehen. Schutzgebiete wie Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete sowie Nationalparks werden nicht berührt. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gehölze sind zwar vorhanden, sind aber nicht zum Erhalt festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Deckblattänderung keine zusätzlichen und erheblichen Auswirkungen entstehen.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering bis unerheblich eingestuft.

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschafts- und Ortsbild ist neben der vorhandenen landwirtschaftlichen Flur vor allem durch die bestehenden Siedlungsflächen geprägt. Somit ist von einer Vorbelastung des Landschaftsbildes zu sprechen.

Auswirkungen:

Da es sich bei der Deckblattänderung um eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes in einem bestehenden Siedlungsgebiet handelt ist von erheblichen und zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes nicht auszugehen.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering bis unerheblich eingestuft.

4.3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die Flächen sind für eine Erholungsnutzung nicht interessant, da diese zum einen in einem Siedlungsgebiet liegen und zum anderen landwirtschaftlich genutzt werden. Es führen keine offiziellen Wanderwege oder Radwege durch das Planungsgebiet. Erhöhte Lärmemissionen entstehen durch die Deckblattänderung nicht, da es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes im teilweise bebauten Siedlungsgebiet handelt.

Auswirkungen

Durch die Deckblattänderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche wird derzeit nicht als Erholungsfläche genutzt. Mit von der Deckblattänderung ausgehenden Lärmemissionen ist nicht zu rechnen.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden als gering oder unerheblich eingestuft.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Erhaltenswerte Kultur und Sachgüter sowie Denkmäler sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich auch keine Denkmäler.

Auswirkungen

Da keine Denkmäler vorhanden sind, entstehen durch die Deckblattänderung keine negativen Beeinträchtigungen.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering oder unerheblich eingestuft.

4.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung führen könnten, sind nicht erkennbar.

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

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung ergeben sich folgende Änderungen zur gegenwärtigen Situation. Das Baurecht und sämtliche Festsetzungen blieben im Geltungsbereich vorhanden. Somit ist auf dem westlichen Teil auf landwirtschaftlicher Flur Baurecht vorhanden. Diese Flächen würden wahrscheinlich bebaut werden, obwohl dies auf Grund der fehlenden Erschließung und der Restflächen, der Zuschnitte im übrigen Baufenster und der geringen Flächengrößen für 2 Bauparzellen sehr schwierig sein wird. Für die bereits bebauten Bereich ergäben sich keine wesentlichen Änderungen, solange der Status-Quote beibehalten wird.

4.5 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Durch die Denkblattänderung werden Teilbereiche des rechtsgültigen Bebauungsplans aufgehoben. Die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist somit nicht anzuwenden und Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

4.6 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

4.6.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7, direkt angrenzend und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiet vorhanden.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen durch Deckblatt Nr. 7 zu erwarten.

4.6.2 Hinweise zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen würden. Da es sich auch um eine Teilaufhebung handelt und sich am Status-quo nichts ändert, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Deckblattänderung keine Tier- und Pflanzenarten in Sicht der §§ 39 und 44 BNatschG beeinträchtigt werden.

4.7 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

Bei Pflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sind auf Grund der Bewirtschaftung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wird nicht als erforderlich oder notwendig erachtet. Es handelt sich bei der Deckblattänderung um eine Teilaufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“.

4.9 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Die Erstellung des Umweltberichtes auf Grundlage der Anlage 1 BauGB, die Beschreibungen, Analysen und Ergebnisse erfolgten nach derzeitigem Kenntnisstand und verbal-argumentativ. Es sind keine gravierend technischen Schwierigkeiten aufgetreten. Verwendete Quellen sind im Literaturverzeichnis in Kapitel 5 zu finden.

4.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die geplante Deckblattänderung Nr. 7 hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“ handelt und daher sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

4.11 Zusammenfassung

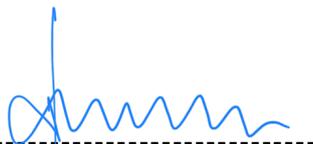
Die Stadt Viechtach beabsichtigt, einen Teilbereich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“ aufzuheben. Der Teilbereich der Aufhebung entspricht dem Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ruck“.

Die Deckblattänderung bzw. Teilaufhebung findet im östlichen Stadtgebiet von Viechtach, in ca. 700m-Entfernung zur Stadtmitte „Am Ruck“ statt. Der Geltungsbereich des Deckblatts 7 umfasst 4.079m² und wird überwiegend als Siedlungsfläche mit Einfamilienhäusern genutzt. Ein nordwestlicher Teilbereich ist noch nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Einfamilienhäuser im Süden werden derzeit verkehrlich über die Blossersberger Strasse erschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung der Deckblattänderung Nr. 7 ist, die Aufhebung sämtlicher Festsetzungen in dessen Geltungsbereich und die Schaffung von Planungssicherheit nach der Aufhebung durch Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzung des § 34 BauGB. Der Anlass und Zweck der Aufhebung begründet sich im Wesentlichen mit der heutigen städtebaulichen Situation, d.h. auf die Bestandsgebäude und Flurstücksgrenzen, die eine Umsetzung der Festsetzungen im Geltungsbereich von Deckblatt 7 nicht mehr ermöglichen.

Mit zusätzlichen und erheblichen Auswirkungen der Deckblattänderung auf die Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden als gering oder unerheblich eingestuft.

Deggendorf, den 10.05.2022



Robert Brunner,
Architekt und Stadtplaner

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1
94234 viechtach

metzgergasse 19
94469 deggendorf

5 Literaturverzeichnis

- BauGB** – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung
BauNVO – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung
BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 22.11.2021; Bayerische Vermessungsverwaltung
BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung
BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung
BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung
FIN-WEB – Fachinformationssystem Natur im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, Abfrage am 22.11.2021; Bayerisches Landesamt für Umwelt
KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand 01.01.2020: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Finanzen
Regionalplan Region 12 – Donau-Wald; Stand 25.06.2014: Herausgeber: Regionaler Planungsverband Donau-Wald
ROG – Raumordnungsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung
StMLU – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; 2. Erweiterte Auflage Januar 2003; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)
WHG – Wasserhaushaltsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

6 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage der 7. Deckblattänderung im Stadtgebiet von Viechtach, 2021 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)..... 3*
Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen und Geltungsbereich der 7. Deckblattänderung (rote Linie), 2021 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) 4
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach mit Umgriff der Deckblattänderung 7 (rote Linie) (Quelle: Stadt Viechtach)..... 5
Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ruck“ und den Deckblättern 1, 2, 3, 4 und 6 und Geltungsbereich des Deckblatts 7 (rote Linie), 2021 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab) 6