

## Zusammenfassende Erklärung

Das Planungsgebiet befindet sich in Großgundertshausen im Gemeindegebiet Volkenschwand im Süden des Landkreises Kelheim. Die Gemeinde Volkenschwand in der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Ergänzung der Kirche „Hl. Kreuz“ durch ein Pfarrheim und die Abrundung der Ortslage im Süden mit dreizehn Einfamilienhäusern aufgrund der gegebenen Nachfrage nach Wohnbauland an. Der Bauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich aus dem Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Parallelverfahren).

Der **Geltungsbereich** des Bauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ umfasst insgesamt **1,20 ha**. Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist ein **1.514 m<sup>2</sup>** großer Bereich als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Pfarrheim** ausgewiesen. Hier werden acht Stellplätze vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in diesem Bereich mit 0,4 festgesetzt, die Wandhöhe talseitig mit 5,80 m und bergseitig bis 5,0 m.

Weiterhin sind **13 Einfamilienhäuser** mit maximal zwei Wohneinheiten und bis zu zwei Vollgeschossen mit Satteldach 38°-45°, ggf. untergeordnet Flachdächern bis 5°, als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO geplant (**8.557 m<sup>2</sup>**). Die GRZ wird hier mit max. 0,35 festgesetzt. Es werden zwei Haustypen definiert, die den einzelnen Parzellen zugewiesen werden. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis 1,0 m zulässig. Randeingrünungen am Ost- und Südrand gewährleisten eine Einbindung in die Landschaft.

**Haustyp 1** (Wandhöhe bergseitig 4,0 m / talseitig 6,0 m) weist ein Untergeschoss und das Erdgeschoss als Vollgeschoss auf sowie ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (U + E).

Mit **Haustyp 2** (Wandhöhe bergseitig 4,2 m / talseitig 6,2 m) werden für die Parzellen 1 bis 5, 8, 11, 12, 13 und wahlweise für Parzelle 6 ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausbaubares Dachgeschoss (E + D) definiert.

Die geordnete **Erschließung** wird durch eine 5,5 m breite Wohnstraße und eine Wendepforte mit 21 m Durchmesser gewährleistet. Ein 3,0 m breiten Feldweg Richtung Süden bis zum Feldweg Fl.Nr. 500 ermöglicht die Durchfahrt für landwirtschaftliche und sonstige Nutzfahrzeuge.

Der Ausgleichsbedarf von 3.808 m<sup>2</sup> wird auf zwei externen Ausgleichsflächen nachgewiesen: eine 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche auf Fl.Nr. 72, Gemarkung Volkenschwand, (Entwicklungsziel: temporär wasserführende Kleingewässer (S 122), Zielart Laubfrosch, Entwicklungsdauer 20 Jahre); weiterhin auf einer 1.808 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 506, Gemarkung Großgundertshausen, (Entwicklungsziel: extensives Grünland (G 214), Entwicklungsdauer 20 Jahre). Die Flächen werden durch langfristige Pacht gesichert. Das Monitoring zu den Zielarten (Amphibien) kann durch die Kreisgruppe des Bundes Naturschutzes gewährleistet werden.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse, der seltene Boden und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit) und **Landschaft** (hier v. a. Ausdehnung der Bebauung auf die ferneinsehbare obere Hanglage und Verlust der Obstwiese) bzw. **Kultur und Sachgüter** (Bebauung im unmittelbaren Kirchengrund).

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung für die Ebene Bauungsplan

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand Ausgangssituation</b>	<b>Umweltauswirkungen in der Bauphase</b>	<b>Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Teil Ost: Intensivgrünland, Baum-Strauch-Hecke am Nordrand, südexponierte Hanglage,  Teil West: nahezu ebene Obstwiese mit Jungbäumen in Ortsrandlage	Verlust des Intensivgrünlands und der Obstwiese als Wanderungskorridor, kleinflächiger Verlust der Baum-Strauch-Hecke (ca. 224 m <sup>2</sup> )	Gehölzpflanzungen im Straßenraum (9 Großbäume), je ein Hausbaum pro Parzelle sowie 5 Bäume im Umfeld des Pfarrheims,  Entwicklung einer leistungsfähigen Randeingrünung am West- und Südrand	Pflege und Sicherung der Hecke im Nordwesten, ein Hausbaum je Parzelle im Straßenraum, Ausgleich extern unmittelbar im Süden auf Fl.Nr. 506 (1.808 m <sup>2</sup> ) und im ehemaligen Tagebau Volkenschwand (2.000 m <sup>2</sup> ).	gering

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand Ausgangssituation</b>	<b>Umweltauswirkungen in der Bauphase</b>	<b>Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Boden</b>	mittel bis hoch ertragreiche Böden, Lehm und Lehmböden mit Lehmlössanteilen	Abgrabung und Versiegelung	lockere Bebauung im Wohngebiet GRZ 0,35, Pfarrheim GRZ 0,4, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Standorte	Minimierung der versiegelten Straßenflächen, wasser-durchlässige Beläge bei den Stellplätzen / Garagen-Vorzonen	<b>hoch</b>
<b>Wasser</b>	sehr hoher Grundwasserflurabstand (über 20 m)	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Oberflächenwasserableitung in Retentionszisternen und Regenrückhaltebecken	wasserdurchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen	<b>gering</b>
<b>Klima und Luft</b>	nachrangige Bedeutung als Hang mit Kaltluftabfluss	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Erschließungs- / Bauarbeiten	gewisse Aufheizung durch großflächige Erschließungsflächen, v. a. im Norden	---	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Teil Ost: überwiegend südexpониerte Hanglage,  Teil West: Obstwiese mit Jungbäumen in Ortsrandlage	Terrassierungen des Hanges, Verlust des geschwungenen Geländeverlaufs, Baustellenbetrieb	Bebauung einer Ackerfläche, erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen, Verlust der raumwirksamen Baum-Hecke	Beschränkung der Wandhöhen, im WA talseitig auf 6,0 m bzw. 6,2 m, klare Definition der Dachformen, Raumbildung im Straßenraum	<b>mittel</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	unmittelbare Nähe zur Kirche, historische Landnutzungsformen (Hopfengärten)	Erschütterungen	erhöhte Frequentierung durch Erholungssuchende	Beschränkung der Wandhöhe des Pfarrheims, somit gegenüber Kirche klar untergeordnet	<b>mittel</b>
<b>Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr</b>	kein Konfliktpotenzial zu erwarten, Wohnbebauung angrenzend	Staub- und Lärmemissionen, Setzungen	Lärm (v. a. PKW), Ziel- und Quellverkehr	Beschränkung der Nutzung in den Parzellen 9 und 10 durch Hopfengarten	<b>gering</b>

Die Auswirkungen auf diese drei Schutzgüter sind als **hoch negativ** bei Boden bzw. **mittel negativ** beim Landschaftsbild und **mittel negativ** bei den Kultur- und Sachgütern zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung, Bebauung im Nahbereich der Kirche und Bebauung einer prägenden Obstwiese in Ortsrandlage und den Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält floristisch keine bedeutsamen Landschaftselemente. Das Planungsgebiet stellt aber einen strukturreichen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, der durch die nahe gelegenen weiteren Baum-Hecken, Ranken und die Heckenlandschaft im Süden einen hohen Wert erhält. Durch grünordnerische Festsetzungen auf Bebauungsplanebenen werden der Erhalt und die Pflege der Gehölzstrukturen (9 Großbäume, ein Hausbaum je Parzelle) gesichert. Es ist nur ein minimaler Eingriff in die Baum-Strauch-Hecke am Nordrand erforderlich (224 m²). Für die Tierwelt werden die Vernetzungsstrukturen durch leistungsfähige neue Randeingrünungen im Westen und Süden ergänzt.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Staatsstraße St 2049), die Hopfengärten im Umfeld sowie das Dorfgebiet nördlich der St 2049 mit den entfernten landwirtschaftliche Anwesen, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

## **2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)**

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: zum einen die grundsätzliche Erschließung, zum anderen die Größe, die Art der Wohnbebauung (Dichte, Körnigkeit, Gebäude-Kubatur, Gebäudestellung, Dachform, Parzellierung) und zuletzt die Grüngliederung, unter anderem ggf. auch zwischen geplantem Wohngebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Baukörper des Pfarrheims ist durch die funktional vorgegebene Größe von rund 16 x 35 m in allen Varianten nahezu unverändert. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden v.a. vier Varianten geprüft. Die erste **Variante 1** umfasst das Pfarrheim sowie dreizehn Parzellen und einen Wendehammer im Süden. Die **Variante 2** enthält eine weit größere Anzahl an Parzellen und eine durchgehende Erschließung von der Schulstraße im Norden zur Ringstraße im Südwesten. Hierdurch kann im Wohngebiet jedoch durch „Schleichverkehre“ eine erhöhte Verkehrsbelastung entstehen. Daher – und im Hinblick auf die Großflächigkeit – wurde diese Variante verworfen. **Variante 3** basiert wieder auf zwei getrennten Erschließungssystemen. Für den Bereich West hier mit Grünfläche im Osten, da hier die wertvolleren älteren Obstbäume bestehen. Allerdings wird die Fläche von Wohnbebauung gemäß Flächennutzungsplan eingeschlossen. Der Bereich Ost besteht hier ausschließlich aus Wohnbebauung ohne Pfarrheim. **Variante 4** zeigt dann eine weitere andiskutierte Lösung, bei der der Hopfengarten als landwirtschaftliche Nutzfläche gezeigt wird. Hier zeigt der Bereich Ost wieder Pfarrheim und Wohnbebauung.

## **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB sind zwei Einwände bzw. Anregungen eingegangen (Bürger 1 und 2) sowie im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 2 BauGB ein weiterer Einwand (Bürger 3):

### **Bürger 1**

- Es wurde über die Sicherheit der Kirchenbesucher als auch über Ruhestörungen bei Beerdigungen nachgedacht: Vom Zaun des Friedhofs bis zur geplanten Zufahrt sollte ein 3 m breiter abgegrenzter Sicherheitsstreifen liegen. Zur Sicherheit der Kirchen- und Friedhofsbesucher, sollte auf diesem Straßenstück bis Beginn des Neubaugebietes eine Verkehrsregelung getroffen werden, die höchstens 10 km/h zulässt.

Die vorgebrachten Bedenken werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die in der Stellungnahme angesprochene Gestaltung des derzeitigen Pfarrheims auf Fl.Nr. 505 liegt außerhalb des Geltungsbereichs und somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **Bürger 2**

- Die Zufahrt über die Pfarrer-Frank-Straße wird von den Anwohnern als erhebliche Einschränkung und Lärmbelästigung durch die geplanten Bauarbeiten angesehen. Ebenso würde dies zu Behinderungen der Zufahrt und Parksituation zum Friedhof bei Gottesdiensten führen. Der erhöhte Durchgangsverkehr nach Fertigstellung des Wohnbaugebietes wird auch als Belästigung gesehen. Es wird deshalb die Erschließung von Westen her über die Ringstraße und von Süden über den Feldweg bevorzugt.

Die vorgebrachten Bedenken werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die Erschließung von Norden her wird beibehalten. Die Erschließungssituation wurde lange und ausführlich im Gemeinderat diskutiert. Ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 500 am Südrand kann für die Kanaltrasse und für den Baustellenverkehr genutzt werden. Höhere Baukosten sprechen gegen eine zusätzliche Erschließung von Süden. Außerdem würde nur der Verkehr von der Pfarrer-Frank-Straße in die Ringstraße verlagert, was insgesamt zu keiner Verbesserung der Allgemeinheit führen würde. Der Geltungsbereich wird zum Planstand Entwurf neu gefasst, da die Straßenplanung vor dem Friedhof nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Teil der Dorferneuerung wird.

### **Bürger 3**

- Hinweis auf einen Metzgereibetrieb in der Ringstraße in Großgundertshausen und dessen Bestandsschutzes. Lärm durch Produktion, sowie Geruchsbelästigung sind nicht zu vermeiden. Ferner wird auf Lärmbelästigungen durch Lieferverkehr hingewiesen.

Die Anmerkung wird gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Der Bestandsschutz der Handwerksbetriebe im Umfeld wird als ein wesentlicher Belang erachtet. Die Anregung ist berechtigt, aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Stellungnahme betrifft das Deckblatt Nr. 14 auf Flächennutzungsplanebene, nicht aber den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg**

- Hinweise zu den teilweise nur graphisch vorliegenden Grenzverläufen. Anregung zur Grenzfeststellung.

Der Anregung zur Grenzfeststellung wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgekommen.

#### **Deutsche Telekom**

- Hinweis zu Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet (Lage, Dimensionierung, Vorschriften) und zu möglichen unterirdische Versorgung des Neubaugebietes
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Leitungen der Telekom. Die Voraussetzungen zur Erschließung des Planungsgebietes durch die Telekom GmbH werden in die Begründung unter Kapitel 8 Ver- und Entsorgung aufgenommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

#### **Bayernwerk AG**

- Hinweis zur Sicherstellung der elektrischen Erschließung des Geltungsbereichs (Trassen, Lage, Dimensionierung). Beachtung von Normen, Richtlinien und Merkblätter.
- Die Hinweise der Bayernwerk AG werden in die Begründung unter Kapitel 8 Ver- und Entsorgung aufgenommen und sind im Bauvollzug zu beachten (Einholen einer Planungsauskunft über Leitungen vor Beginn der Erdarbeiten).

#### **Landratsamt Kelheim – Belange des kommunalen Abfallrechts**

- Hinweis über die geltenden Unfallverhütungsvorschriften. Die Anfahrbarkeit der Stellflächen für Müllgefäße ist im vorliegenden Fall durch den ausreichenden Wendehammer gegeben. Die vorgesehene Baumbepflanzung im Innenbereich des Wendehammers wird auf lange Zeit durch den Wachstum als kritisch gesehen. Eine Verschiebung der Baumstandorte am Wendehammer wird angeregt.
- Die Bedenken und Anregungen werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde hält an der Planung fest. Der geplante Wendehammer weist einen Durchmesser von 21 m auf, zudem wurden anhand der Schleppkurven die Befahrbarkeit des Wendehammers überprüft. Da die Bäume im Wendehammer als Hochstamm geplant sind, ist die dauerhafte Anfahrbarkeit sichergestellt.

#### **Landratsamt Kelheim – Belange des Immissionsschutzes**

- Anregung zur Überprüfung der Bauleitplanung auf die Einhaltung der Abstände zu den bestehenden Hopfenanbauflächen.
- Die Bedenken und Anregungen werden vollumfänglich gewürdigt. Die Gemeinde Volkenschwand ist sich der Vorgaben zu Wohnbebauung in der Nähe eines Hopfengartens bewusst. Da aus Platzmangel keine 10 m breite Schutzpflanzung vorgesehen werden kann, werden die Parzellen 9 und 10, welche sich in weniger als 50 m Entfernung zum Hopfengarten befinden, erst bewohnbar sein, wenn die Nutzung als Hopfengarten aufgegeben wird.

- Anregung zur Überprüfung des Ortes Großgundertshausen auf bestehende Tierhaltungsbetriebe und Verdeutlichung der Problematik der Hopfengärten im Umfeld.
- Dem Einwand wird nachgekommen. Im Zuge der Bauleitplanung erfolgte eine Überprüfung der landwirtschaftlichen Betriebe auf Tierhaltung. Diese wurde in der Begründung offengelegt. Auf Grund der Abstände von minimal 160 m zum Geltungsbereich und der Lage der Betriebe in der Dorfmitte (zwischen den Tierhaltungsbetrieben und dem Geltungsbereich erstreckt sich das Sandelbachtal) ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

- Hinweis, dass bis auf weiteres bei Bauleitplanverfahren keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden kann (Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 24.04.2017 über die aktuelle Personalsituation). Sollte aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Handlungsbedarf bestehen, wird eine gutachterliche Abklärung empfohlen.
- Das Hinweisschreiben wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Kelheim – Belange des Immissionsschutzes konnte zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch eine Stellungnahme abgeben. Es wurde sich daraufhin unter Punkt 9 in der Begründung, Seiten 15-16, ausführlich mit den möglichen Emissionsquellen im Umfeld auseinandergesetzt. Aus Sicht der Gemeinde Volkenschwand sind hier keine Konflikte gegeben.

#### **Landratsamt Kelheim – Belange des Städtebaus**

- Anregung zur Beachtung der Dachlandschaft gegenüber der Kirchen und Pfarrheim. Eine harmonische Weiterentwicklung des bestehenden Dorfgefüges ist durch die geplanten monotonen, zweigeschossigen Gebäude nicht gewährleistet. Es sollten unterschiedliche Gebäudekörper geplant werden.
- Den Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Kelheim zu Belangen des Städtebaus wird nachgekommen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Wohngebäude werden angepasst und zwei Haustypen definiert. Hierdurch wird trotz der bewegten Topographie ein einheitliches Bild gewahrt, das gleichzeitig in die bestehende Dorfstruktur integriert wird und der Nähe zur Kirche Rechnung getragen wird. Dies wird durch eine einheitliche Dachlandschaft mit ausschließlich Satteldächern im Wohngebiet ergänzt. Nur untergeordnet sind Flachdächer bis 5 °Dachneigung zulässig.

- Anregung zu den planlichen Festsetzungen: Überarbeitung des Symbols für die Darstellung der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse; Anpassung der Festsetzungen zu Geländeabgrabungen und Aufschüttungen, auch im Bereich der Grundstücksgrenzen; Prüfung der Anordnung der Bauflächen für Wohngebäude und Garagen; Prüfung von Möglichkeiten für geförderten Wohnungsbau.

Die Anregungen werden z.T. berücksichtigt und in Teilen sachgerecht abgewogen. Das Symbol der zu errichtenden Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichenverordnung angepasst. Die Festsetzung erfolgt textlich mittels Zuordnung der beiden o. g. Haustypen. Die Anordnung der Gebäude wurde im Zuge des Entwurfs an die Topographie des Planungsgebietes angepasst, ebenso die Festsetzung zu zulässigen Geschossen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen werden angepasst. An den Parzellen 1, 2 und 12 und beim Pfarrheim werden Stützmauern bis 0,5 m zugelassen. Aufschüttungen sind im WA nur in Gebäudenähe zulässig. Die Anordnung der Garagen und Bauflächen wurden stellenweise an die Topographie angepasst. Die Anmerkung zum geförderten Wohnungsbau wird zur Kenntnis genommen, kann aber nicht weiter verfolgt werden.

#### **Landratsamt Kelheim – Belange des Kreisbrandrates**

- Hinweise über allgemein geltende Vorschriften und Richtlinien (IMS) und Anmerkung zur Beachtung dieser. Die Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Kelheim zu Belangen des Kreisbrandrates werden berücksichtigt, indem in Kapitel 8. Ver- und Entsorgung der Begründung wird auf die entsprechenden Richtlinien und Vorschriften verwiesen wird.

#### **Landratsamt Kelheim – SG Naturschutz**

- Keine grundsätzlichen Bedenken. Anmerkung, dass die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen einer gesonderten Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde bedarf und das ein gleichwertiger und gleichwertiger Ausgleich geschaffen wird.

Die Anregung wird befolgt. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung für die Gehölzbestände im Norden des Geltungsbereichs wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Schonzeiten werden eingehalten. Es wird ein gleichwertiger Ausgleich in Form von mindestens 224 m<sup>2</sup> großen Gehölzpflanzungen geschaffen.

- Hinweis auf die Maßgeblichkeit der wasserwirtschaftliche Belange beim Bau und beim Unterhalt von Rückhaltebecken. Eine Bepflanzung von Rückhalteflächen ist in der Regel aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Eine naturnahe Bepflanzung in Teilbereichen ist als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Es wird darum gebeten, die Rahmenbedingungen zu prüfen und die Bilanzierung sowie ggf. auch die Festsetzungen anzupassen. Regenrückhaltebecken sind daher im Normalfall als Eingriffsfläche einzustufen.

Der Anregung wird nachgekommen. Die Plandarstellung und Flächenbilanzierung wird diesbezüglich angepasst.

- Der vorgeschlagene Rückschnitt der Heckensäume bei den Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung einer weiteren Ausbreitung in die Wiesenflächen hinein wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet. Die im Text angesprochene Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann daher entfallen.

Der Anregung wird nachgekommen.

- Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Der Anregung wird nachgekommen. Die ersten externen Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt worden. Die Überwachung erfolgt mittels einer ökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro, i. d. R. einen Landschaftsarchitekten.

- Hinweis über die Meldung der im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz.

Dem Hinweis wird nachgekommen. Die Gemeinde Volkenschwand wird die Herstellung der Kompensationsflächen der unteren Naturschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz melden.

#### **Amt für ländliche Entwicklung, Niederbayern**

- Das Grünkonzept für den Bereich Ost wird ausdrücklich begrüßt. Auf eine Rodung sämtlicher 19 Obstbäume sollte verzichtet werden. Zum Bereich West kann keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden, da kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.

Die Anregungen werden sachgerecht abgewogen. Die Obstwiese ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

- Hinweis zu den Planungen der Teilnehmergeinschaft: durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers, innerhalb des Geltungsbereichs, ist die von der Teilnehmergeinschaft geplante Rückhaltung auf Fl.Nr. 513 entbehrlich. Hierzu bitte ich um Abstimmung mit der Teilnehmergeinschaft.

Der Hinweis wird gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die Fragestellung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich betrifft nur einen geringfügigen Bruchteil des Einzugsgebietes der geplanten Rückhaltung auf Fl.Nr. 513. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, für den Geltungsbereich selbst das Oberflächenwasser zurück zu halten, nicht für weitere Flächen.

- Es wird eine barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung im Bereich des neuen Pfarrheims und des Bürgerhauses angeregt.

Die Anregungen wird insofern beachtet, als in der Begründung darauf hingewiesen wird und die Hinweise zur barrierefreien bzw. barrierearmen Erschließung des Pfarrheimes im Zuge der Bauausführung beachtet werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### **Amt für Ernährung, Forsten und Landwirtschaft**

- Bedenken, dass durch das Planungsvorhaben landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 1,5 Hektar) mit sehr guter Ertragsfähigkeit für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie verloren gehen.

Der Einwand wird sachgerecht abgewogen. Derzeit sind keine Flächen der Innenentwicklung in Großgundertshausen verfügbar. Sehr hoher Bedarf an Wohnraum, die Lagegunst/Ortskernnähe und das öffentliche Interesse der Bereitstellung eines neuen Pfarrheims werden in der vorliegenden Planung miteinander vereinbart.

#### **Wasserwirtschaftsamt Landshut**

- Anmerkungen zu den Gefahrenpotenzialen Starkregen und Sturzfluten sowie Hang- I Schichtwasser. Deutlichmachung der Hanglage des Geltungsbereichs und der Gefahren durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG), ebenso keine Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses für die Unterlieger. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sind vorzusehen. Es wird empfohlen Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen.

Die Anmerkungen werden beachtet und in Plan und Text eingearbeitet.

- Anmerkung, dass bei Dacheindeckungen aus Zink-, Blei- oder Kupfer bei einer Überschreitung der Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich sind. Hinweis über die entsprechenden Richtlinien und Bitte um Aufnahme in die Hinweise in den Bebauungsplan. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem Bauantrag beizulegen.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen.

- Anmerkung, dass Aussagen zu Überlastfällen bei den Retentionszisternen nicht getroffen werden. Hinweis, dass eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Ein Entwässerungskonzept ist zwingend bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu erstellen. Hierzu ist auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen (Bodengutachten erforderlich). Anregung, dass die Abkürzung für Regenrückhaltebecken "RRB" lautet. Um Korrektur in den textlichen Festsetzungen wird gebeten.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Aussage zu Überlastfällen ergänzt. Im Zuge der Straßen- und Kanalplanung erfolgten Bohrungen an verschiedenen Stellen im Planungsgebiet. Auf diesem Weg wird auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt. Ein Gutachten über die Baugrunduntersuchung wurde seitens der Gemeinde beauftragt, ebenso ein Entwässerungskonzept. Die erforderlichen Änderungen werden insbesondere in Bezug auf die Höhenlage der Straße und die Auswirkungen auf das Pfarrheim und die Parzellen im Wohngebiet in den Entwurf eingearbeitet. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur zentralen Versickerung erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“**, Gemeinde Volkenschwand, **insgesamt als mittel** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die die Festsetzungen im **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“**, Gemeinde Volkenschwand, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** durch die Festsetzungen im **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“**, Gemeinde Volkenschwand, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.