



# STADT WÖRTH A. D. DONAU

Landkreis Regensburg      Regierungsbezirk Oberpfalz

## BEBAUUNGSPLAN

„Zinzendorf Nord“ – Stadt Wörth a. d. Donau

### **BEGRÜNDUNG**

**IN DER FASSUNG VOM 13.09.2008**

**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	4
1.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	4
1.2	LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES .....	4
1.3	ERFORDERNIS DER AUSWEISUNG, ZWECKBESTIMMUNG, STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	4
1.4	KONZEPTION UND BAULICHE GESTALTUNG .....	7
1.5	DERZEITIGE NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN.....	8
1.6	VERKEHRSANBINDUNG .....	8
1.7	VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	8
1.7.1	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung .....	9
1.7.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	9
1.7.3	Stromversorgung.....	9
1.7.4	Telekommunikation.....	9
1.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	10
1.9	DENKMALSCHUTZ .....	10
1.10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG .....	10
1.11	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	10
2.	ANLAGE - UMWELTBERICHT .....	11
2.1	Beschreibung der Planung.....	11
2.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	11
2.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	11
2.1.3	Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes.....	11
2.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	11
2.2.1	Landesplanung / Regionalplanung .....	11
2.2.2	Landschaftsplan .....	12
2.2.3	Sonstige Fachpläne.....	12
2.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	12
2.3.1	Schutzgut Mensch.....	12
2.3.2	Schutzgut Tiere.....	12
2.3.3	Schutzgut Pflanzen.....	13
2.3.4	Schutzgut Boden.....	13
2.3.5	Schutzgut Wasser .....	13

2.3.6	Schutzgut Klima/Luft .....	13
2.3.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	14
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	14
2.4.1	Schutzgut Mensch.....	14
2.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen.....	15
2.4.3	Schutzgut Boden.....	15
2.4.4	Schutzgut Wasser .....	15
2.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	15
2.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
2.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	16
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	16
2.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
2.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	17
2.5.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	18
2.5.4.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	18
2.5.4.2	Eingriffsintensität, Ermittlung der Eingriffsflächen .....	18
2.5.4.3	Ausgleichsflächenumfang .....	18
2.5.4.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	18
2.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	18
2.7	Vorprüfung im Hinblick artenschutzrechtlicher Bestimmungen .....	19
2.8	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	20
2.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	20
2.10	Zusammenfassung.....	20
3.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....	21
3.1	Rechtliche Grundlagen.....	21
3.2	Leitziele grünordnerische Festsetzungen .....	21
4.	WEITERE ANLAGEN .....	22
	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung	

**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **1.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

Der Bebauungsplan entspricht in seiner gesamten Ausdehnung dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan – 1. Änderung, Ortsteil Zinzendorf. Das Parallelverfahren sichert eine geordnete, städtebauliche Entwicklung.

#### **1.2 LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Gemeindegebiet von Wörth a. d. Donau liegt am östlichen Rand des Landkreises Regensburg.

Das Baugebiet „Zinzendorf Nord“ der Stadt Wörth a. d. Donau liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Zinzendorf.

Der Geltungsbereich umfasst 2,15 ha.

#### **1.3 ERFORDERNIS DER AUSWEISUNG, ZWECKBESTIMMUNG, STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Planungsflächen liegen am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und außerhalb regionaler Grünzüge. Das Gemeindegebiet der Stadt Wörth ist ländlich geprägt.

Im Ortsteil Zinzendorf stehen derzeit nicht in ausreichendem Maß Bauparzellen für die Siedlungsentwicklung auf wohnbaulichem Sektor der Allgemeinheit zur Verfügung. Die bestehenden, im Privatbesitz befindlichen Flächenreserven sind so gut wie nicht verfügbar. Die Gemeinde kann derzeit in Zinzendorf nur eine einzige Parzelle den jungen Zinzendorfer Bauwilligen anbieten. Es liegen jedoch mehrere Vormerkungen und Anfragen vor. Die bevorzugten Bauformen sind

Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten sind kaum vorhanden.

Durch angrenzende Landschaftsschutzgebiete, die Autobahntrasse und die topographische Lage steht Bauland im gesamten Gemeindegebiet nur in geringem Maß zur Verfügung. Dementsprechend betreibt die Gemeinde seit Jahren eine sehr differenzierte, aus dem Bevölkerungswachstum heraus entwickelte Entwicklungspolitik, bei der nur dem Bedarf entsprechende Bauflächen ausgewiesen werden.

In der Stadt Wörth gibt es derzeit ca. 30 freie Bauparzellen, die sich jedoch weitestgehend in Privatbesitz befinden und für Nachkommen der Eigentümer reserviert sind; ein Baugebot für diese Parzellen besteht nicht. Die Geburten- und Kinderzahlen in der Stadt Wörth sind rückläufig, so dass die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (Kindergarten und Hauptschule) gefährdet ist, wenn nicht durch Baulandanreize junge Familien in die Stadt Wörth und ihre Ortsteile ziehen. Dies ist nur möglich, wenn die Stadt auch für junge Familien erschwingliches Bauland anbieten kann. Durch den günstigen Einkaufspreis ist es möglich, den m<sup>2</sup>-Preis einschließlich Erschließung bei rund 60 EUR zu halten. Auf Grund dieser Tatsache liegen seit dem Aufstellungsbeschluss bereits fünf ernstgemeinte Anfragen nach einem Bauplatz vor. Von den 19 Bauparzellen hat sich der Grundstückseigentümer drei Parzellen zurückbehalten, so dass für die nächsten Jahre nach Verkauf der bereits vorliegenden Anfragen von 5 Plätzen noch 11 Bauparzellen zur Verfügung stehen. Die Stadt Wörth geht davon aus, dass in vier Jahren alle Plätze bebaut sind.

*Ziel LEP: Die vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei der Wohnungsver-sorgung ist von besonderer Bedeutung.*

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2002 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 100 Einwohnern/ Jahr prognostiziert. Die tatsächlichen Anfragen und Baulandgesuche bei der Stadtverwaltung Wörth bestätigen diese Einschätzung. Ein zusätzlicher Bedarf entstand durch die Herausnahme von Wohnbauflächen bei der Genehmigung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2002.

In Wörth wurde in den letzten Jahren ein Baugebiet mit 6 Parzellen im Eigentum der Stadt ausgewiesen. Eine starke Steigung und eine aufwendige Erschließung verteuern die Bebauung, so dass für dieses Baugebiet Bauwillige mit geringerem Einkommen nicht in Frage kommen. Dafür wurde, wie bereits erwähnt, das Gebiet in Zinzendorf ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit 19 Parzellen soll ein Teil des derzeitigen Bedarfs an Bauland außerhalb des Gemeindeteiles Wörth gedeckt werden. Bei geplanten 19 Parzellen ist rechnerisch mit einer Besiedlung von 2,5 Einwohnern je Parzelle und damit mit zusätzlichen 50 Einwohnern zu rechnen. Somit kann auch der für die Stadt wichtige Erhalt der örtlichen Infrastruktur

einrichtungen durch positive Auswirkungen auf die Haushaltssituation besser erreicht werden .

Unter Berücksichtigung des bestehenden zusätzlichen Bedarfes, der sich durch die Herausnahme von Wohnbaulandflächen bei der Genehmigung der FNP-Fortschreibung 2002 ergab, wird der Entwicklungsschwerpunkt auf die Vorhaltung von Parzellen für Einfamilienhäuser gelegt, wobei - um den Anforderungen des Landesentwicklungs-Programms in Bayern zu genügen und langfristig eine flächensparende, nachverdichtbare Entwicklung zu gewährleisten - Doppelhäuser z. T. auch zugelassen werden.

*Ziel LEP: Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben.*

*Der stetigen Verbesserung der Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsgruppen kommt besondere Bedeutung zu.*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluß an eine vorhandene Baureihe.

*Ziel LEP: Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist mit nur 300 m Entfernung gegeben.

*Ziel LEP: Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.*

Durch die Wahl einer Entwicklungsfläche ohne Fernwirkung am bestehenden, verbesserungsfähigen Ortsrand, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches und die Festsetzungen von Pflanzbindungen auf privaten Flächen kann die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild gut eingebunden werden.

*Ziel LEP: Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.*

Die genannte, städtebaulich begründete Situation erfordert nach Abwägung mit den Eigentumsbelangen die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung. Die langfristigen städtebaulichen Ziele werden durch den verbindlichen Bauleitplan gesichert. Die Realisierung ist aufgrund der Nachfrage bereits im Jahr 2008 vorgesehen.

## 1.4 KONZEPTION UND BAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet ist im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet, im südöstlichen Teil als Mischgebiet festgesetzt.

In den für Wohnnutzung geplanten Teilflächen liegt die Grundflächenzahl bei 0,30. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Baudichte und des Masses der baulichen Nutzung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Siedlungsentwicklung:

*Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.*

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Bestandssituation in den angrenzenden, bebauten Bereichen von Zinzendorf zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes festgesetzt.

Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Störungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen und dergleichen erfolgt eine Gliederung des Planungsgebietes nach § 1 Abs.4 Nr.2 Baunutzungsverordnung. Die Gliederung ist aus diesem Grund auch unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung innerhalb des Mischgebiets notwendig.

Im Mischgebiet, Teilfläche 1 ist aufgrund der zulässigen Nutzungen ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Es sind angepasst an die städtebauliche Situation und die Nachfrage innerhalb der für Wohnnutzung zugelassenen Teilflächen nur Einzelhäuser zugelassen.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage sind baugestalterische Festsetzungen erforderlich:

- einheitliche Dachform und Dachfarbe mit Vorgabe eines steilen Daches
- definierte Festsetzungen zu zulässigen Dachaufbauten
- Festsetzungen zu den Wandhöhen

Zur Gestaltung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets ist entlang des nördlichen und östlichen Baugebietsrandes Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden keine oberirdischen Versorgungsleitungen zugelassen.

## 1.5 DERZEITIGE NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN

Das Flurstück Nr. 86 ist bisher landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich grenzt eine Flurweg mit begleitendem Graben an. Südöstlich des Geltungsbereiches besteht eine Bolzplatz/Kinderspielplatz.

Südlich grenzen z.T. bebaute und gemischt genutzte, z. T. unbebaute Parzellen an.

Ein Geländeneivellement liegt vor. Das Gelände ist mäßig nach Nordosten geneigt.

## 1.6 VERKEHRSANBINDUNG

Der Ortsteil Zinzendorf ist an die Busverbindung der Verkehrsgemeinschaft Straubing-Land, Linie 4 angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt in Zinzendorf ca. 300 m vom Geltungsbereich entfernt

Das Baugebiet ist über das bestehende Straßennetz in Zinzendorf ausreichend erschlossen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. Die Müllentsorgung kann über die geplante Straße sichergestellt werden, die Entfernung der Parzellen an den Wendeplatten, die nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können bis zur Straße beträgt nur ca. 35 m.

## 1.7 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Einkaufsmöglichkeit zur täglichen Versorgung am Ort bei der Gaststätte Beil, Zinzendorf wird von einem Fahrbäcker beliefert
- Stadt Würth mit Schule, Kreiskrankenhaus und allen weiteren Versorgungsfunktionen ca. 5 km

Ein Spielplatz befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches.

### **1.7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadt Wörth a. d. Donau gesichert.

#### Abwasserversorgung, Abfallbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die vollbiologische Kläranlage des Zweckverbandes Wörth / Wiesent angeschlossen. Es besteht ein Trennsystem.

Das Niederschlagswasser wird getrennt dem Vorfluter Elsengraben zugeleitet. Das bestehende Rückhaltebecken und die anschließende Vorflut sind ausreichend dimensioniert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg.

### **1.7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem örtlichen Kommandanten abgestimmt.

Die Feuerwehr Zinzendorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Hilfsfrist ist eingehalten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

### **1.7.3 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth a. d. Donau.

### **1.7.4 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsanschlüsse werden so weit wie möglich von der Deutschen Telekom bereitgestellt.

## 1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Die beiden im Umfeld bestehenden Betriebe (Anwesen mit Baggerbetrieb, Haus Nr. 39a und Baufirma auf Flur Nr. 112) liegen innerhalb des Dorfgebietes. Die Betriebszeiten liegen so gut wie ausschließlich innerhalb der Tagzeiten.

Zur Bauleitplanung wurde eine gesonderte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro GEO.VER.S.UM erstellt.

Bei der Realisierung des Bebauungskonzeptes sind, neben anderen Belangen, die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung - die durch die Gewerbebetriebe zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und beurteilt und - im Falle von Grenzwert- oder Orientierungswertüberschreitungen Möglichkeiten zur Lärm-minderung aufgezeigt.

Das zusammengefasste Ergebnis lautet:

Auf den Parzellen 5 und 6 könnte nach Übereinkunft mit dem Landratsamt Regensburg ausschließlich nicht-störendes Gewerbe als Puffer zum bestehenden Gewerbebetrieb auf Flur Nr. 86/1, Haus Nr.39a genehmigt werden. Eine Bebauung mit Wohngebäuden scheidet aus.

## 1.9 DENKMALSCHUTZ

Bei Auffinden von Bodendenkmäler ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

## 1.10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. An vorhandene Erschließungsanlagen kann angeknüpft werden. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde bzw. werden vor Realisierung erworben.

## 1.11 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt unter Ziff. 2. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

### **2. ANLAGE - UMWELTBERICHT**

#### **2.1 Beschreibung der Planung**

##### **2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit ca.19 Parzellen ist es, den derzeitigen Bedarf an Bauland innerhalb des Ortsteiles Zinzendorf zu decken und gleichzeitig für die nächsten 2 bis 3 Jahre Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

##### **2.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Die Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Prüfung anderweitiger Baukonzepte erfolgte durch die Bearbeitung von Bauungsvorschlägen in zwei Varianten. Grundsätzlich unterscheiden sich im Hinblick auf die Schutzgüter die Varianten nicht.

Nach Kap. 2.4.7 erfolgt die Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“.

##### **2.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes**

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

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

##### **2.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Regionalplanerisch ist Wörth a. d. Donau als Unterzentrum mit Mittelpunktfunktionen gemeinsam mit Wiesent eingestuft.

Der bereits in Ansätzen vorhandene Tourismus sollte weiterentwickelt werden. Die Lage am Rand des Donautals und des Falkensteiner Vorwaldes mit einer

bewegten Hügellandschaft und großen Waldflächen bietet hierzu gute natürliche Voraussetzungen.

Die Planungsflächen liegen am Rande jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und landschaftlicher Vorbehaltsflächen.

### **2.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert. Im Landschaftsplan ist der Hinweis „Eingrünung Bebauung in exponierter Lage“ enthalten. Zusätzlich ist ein Hinweis auf erosionsmindernde Maßnahmen bei landwirtschaftlicher Nutzung enthalten.

### **2.2.3 Sonstige Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## **2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Im Anschluß an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Östlich grenzt ein Flurweg an.

Südlich grenzen Bauparzellen an, die z. T. unbebaut, z. T. mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben (Baugewerbe) bebaut sind.

Messungen zum Lärmvorbelastungen liegen nicht vor.

Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden öffentlichen Straßen bisher nur in sehr geringem Umfang.

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

Öffentliche Frei- und Grünflächen sind südöstlich des Planungsgebiets als Bolz- und Kinderspielplatz vorhanden.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere**

Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor. Die weitgehende Nutzung als Ackerflächen läßt auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen. Lediglich die angrenzenden Heckenstreifen haben erhöhte Bedeutung für die Tierwelt.

Gesonderte faunistische Gutachten bestehen nicht.

### **2.3.3 Schutzgut Pflanzen**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind ackerbaulich genutzt , es bestehen Strukturelemente nur am Rande in Form von kleineren Heckenstreifen.

### **2.3.4 Schutzgut Boden**

Die Flächen sind unversiegelt. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind nicht bekannt. Schützenswerte oder seltene Bodenartenliegen nicht vor. Es ist von einer mäßigen Versickerungsleistung auszugehen.

### **2.3.5 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Östlich der Planungsfläche verläuft ein Entwässerungsgraben entlang des Flurwegs. Weiter östlich verläuft der Elsengrabens.

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie den Überschwemmungsbereich des Elsengrabens liegen nicht vor.

### **2.3.6 Schutzgut Klima/Luft**

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Zinzendorf nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Der Kaltluftabfluß in der Geländemulde ist bereits durch die vorhandene Bebauung südlich des Bolzplatzes etwas beeinträchtigt.

### **2.3.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand von Zinzendorf.

Die Flächen sind mäßig bis leicht geneigt. Gehölzstrukturen sind an den Rändern vorhanden.

Der Landschaftsraum schließt nach Norden und Osten mit Waldflächen ab. Es besteht keine erhebliche Fernwirkung.

Wesentliche, historische Bausubstanz im Geltungsbereich besteht nicht.

Das umgebende Ortsbild ist uneinheitlich ohne Eingrünung geprägt, und weist keine nennenswerte ortsgestalterische Funktion auf.

### **2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## **2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand möglicher Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter.

### **2.4.1 Schutzgut Mensch**

Es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Auf das Baugebiet können durch die benachbarte Gewerbenutzungen zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen. Die Betriebszeiten der Betriebe sind jedoch nahezu ausschließlich tagsüber. Die Fa. Wagner Bau GmbH hat schriftlich erklärt, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht gearbeitet wird. Die Fa. Baggerbetrieb Sturm hat schriftlich erklärt, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nur sehr selten (1-10 x im Jahr) gearbeitet wird.

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u.a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Eine gemischte Baufläche kann unter Berücksichtigung ihrer eigenen Schutzansprüche als Zwischenzone gegenüber gewerblichen Flächen und wohnbaulichen Flächen angeordnet werden. Die Gliederung des Mischgebietes nach zulässigen Nutzungen entsprechend der anschließenden Flächen war dazu notwendig.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Mindestabstände zwischen den gewerblichen und den wohnbaulichen Nutzungen können somit in den Festsetzungen umgesetzt und nachteilige Auswirkungen auf die bestehen-

den Betriebe und die zukünftigen Nutzer im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Weitere, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Aufgrund der bestehenden Nutzung, auch im Umfeld des Planungsbereiches, sind keine wesentlichen, nachhaltigen Auswirkungen auf die Lebensraumsituation von Tieren und Pflanzen zu erwarten. Lediglich die bestehenden Hecken am Rande des Gebiets sind durch die zu erwartenden Baumaßnahmen und die anschließenden Nutzungen in ihrer Qualität gefährdet.

Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzbindungen sichern einen Ersatz sowie eine Mindestausstattung an Grünstrukturen.

#### **2.4.3 Schutzgut Boden**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten

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

#### **2.4.4 Schutzgut Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Bei Unterkellerungen sind nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation nicht auszuschließen.

Ein erheblich zunehmendes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist unwahrscheinlich. Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Vorreinigungen und Rückhaltungen sind keine erhebliche Auswirkung zu erwarten.

#### **2.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Es sind aufgrund der Ortsrandlage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben.

#### **2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes in geneigter Lage wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand in einem Teilabschnitt des Ortsteiles Zinzendorf entstehen, die festgesetzte Ortsrandeingrünung sowie die festgesetzten Bautypen mit einheitlicher Gestaltung, insbesondere der Dachlandschaft tragen zur Minderung der Auswirkungen bei.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

Die Pflanzpflichten werden erst mittelfristig den Verlust die Eingriffe kompensieren.

#### **2.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

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

#### **2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, der Wandhöhe und Festsetzung dem Ortsbild angepasster Bautypen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung gedeckter, matter Fassadenfarben
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Nordrand zur Einbindung der Fläche in die Landschaft
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen

### **2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklungen entsprechend dem vorliegenden Bedarf im Ort Zinzendorf nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a, Abs. 2 BauGB / EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind die Flächen Flur Nr. 28, Gemarkung Hungersacker und Flur Nr. 170, Gemarkung Weihern aus dem Ökokonto der Stadt Wörth zugeordnet.

## 2.5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 2.5.4.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Zusammenfassung Kap. 2.1 als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.

### 2.5.4.2 Eingriffsintensität, Ermittlung der Eingriffsflächen

Geltungsbereich gesamt:	21.500m <sup>2</sup>
Flächen ohne Eingriffe / mit Aufwertung: - öffentliche Grünflächen und bestehende Verkehrsflächen	- 2.449m <sup>2</sup>
<hr/> Eingriffsflächen gesamt	<hr/> 19.051m <sup>2</sup>

### 2.5.4.3 Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
19.051m <sup>2</sup>	0,3*	5.715 m <sup>2</sup>

\*weit überwiegend niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen

### 2.5.4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen Flur Nr. 28, Gemarkung Hungersacker und Flur Nr. 170, Gemarkung Weihern erfolgt eine Öffnung verrohrter Gräben, der Rückbau von Drainagen, bachbegleitende Pflanzungen sowie die dauerhafte Pflege als extensives Grünland. Die Maßnahmen wurden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wörth durchgeführt und sind für den ermittelten Bedarf ausreichend.

## 2.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellter Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und der vorhandenen Versiegelung erfolgte eine Luftbildauswertung mit Geländeerhebung.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgüter auf Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben. Zum Schutzgut Mensch erfolgte eine gesonderte schalltechnische Untersuchung.

## 2.7 Vorprüfung im Hinblick artenschutzrechtlicher Bestimmungen

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 wurden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden konnten.

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

Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Gartenubiquisten/Heckenbrüter.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölze am Nordrand
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit überwiegend heimischen Laubgehölzen

Bei allen vom Änderungsbereich betroffenen Arten kann unter Einbeziehung der festgesetzten Maßnahmen konstatiert werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nicht in Aussicht zu stellen sein.

## 2.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine

## 2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>vorgesehene Überwachung der Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Tiere/Pflanzen</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Boden</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>		Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Grünflächen und Gehölzpflanzungen
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig

## 2.10 Zusammenfassung

Das Baugebiet am nördlichen Ortsrand von Zinzendorf umfaßt ca. 19 Parzellen allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet. Die Ausweisung wird im parallel geänderten Flächennutzungsplan vorbereitet, für die Änderung des Flächennutzungsplan besteht ein gesonderter Umweltbericht.

Die geneigten Fläche sind bisher landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil grenzen bestehende Wohngebäude mit z. T. gewerblichen Nutzungen an.

Die Wahrnehmung des bisherigen, Ortes wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich eingestuft. Auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft. Hierzu wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung erstellt und das Baugebiet entsprechend dem Ergebnis nach zulässigen Nutzungen gegliedert.

**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

### **3. GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

#### **3.1 Rechtliche Grundlagen**

- *§ 8a BNatSchG*  
Verhältnis zum Baurecht  
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliche Verfahren
  
- *§ 9 BauGB*  
Im Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt:  
  
(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

#### **3.2 Leitziele grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestdurchgrünung entlang der öffentlichen Flächen sicherzustellen. Dazu werden Pflanzbindungen dargestellt. Innerhalb der Bauparzellen gewährleistet die Festsetzung einer Mindestbegrünung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Luft (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

Ein Kinderspielplatz befindet sich unmittelbar südöstlich des Baugebietes.

**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**4. WEITERE ANLAGEN**

**Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung**

Planverfasser:

Architekt Manfred Winkler,  
Straubinger Str. 56, 93086 Wörth a. d. Donau

Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch  
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling

Wörth, den 27.10.2008

.....

.. Stempel / Unterschrift

Ausgefertigt:

Stadt Wörth a. d. Donau  
Vertreten durch  
Bürgermeister Rothfischer  
Rathausplatz 1  
93086 Wörth a. d. Donau

Wörth a. d. Donau, den .....

.....

(Stempel / Unterschrift)

