



**GEMEINDE
WIESENFELDEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GE MARKBÜCHL“
UND
DECKBLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNGSPAN „GE MARKBÜCHL II“**

Gemeinde Wiesenfelden
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2024, Ergänzungsbeschluss vom 22.10.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Wiesenfelden
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Andreas Urban

Georgsplatz 1
94344 Wiesenfelden

Fon: 09966 9400-0
Fax : 09966 9400-21
Mail: gemeinde@wiesenfelden.de

.....
Andreas Urban
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2024 und ergänzend am 22.10.2025 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ und des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE Markbüchl“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2025 erfolgte ebenfalls vom bis

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wiesenfelden, den.....

.....

Andreas Urban (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Wiesenfelden, den.....

.....

Andreas Urban (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Wiesenfelden, den.....

.....

Andreas Urban (Erster Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wiesenfelden beabsichtigt auf Antrag der örtlichen Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 225/1, Gmkg. Zinzenzell das vorhandene Gewerbegebiet neu zu ordnen sowie Anpassungen hinsichtlich verschiedener Festsetzungen vorzunehmen.

Für den nördlichen Teil ist die Errichtung einer Werkstatt und Lagerhalle eines Elektrofachbetriebes sowie Schaffung eines Friseurgeschäftes und für den südlichen Bereich der Bau eines Bürogebäudes mit Geschäftsräumen und einer Werkstatthalle sowie ggf. der spätere Bau eines Wohnhauses.

Aufgrund der Lage dieser Parzelle innerhalb verschiedener Bebauungspläne ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen der Bebauungsplan „GE Markbüchl“ mittels Deckblatt Nr. 3 und der Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Gebietscharakters und orientiert sich an dem ursprünglichem Bauleitplankonzept sowie an der bestehenden Planung. Z.T. werden die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen ergänzt oder geändert; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Fl. Nrn. 196, 223/1 und 224, sowie die komplette Flurnummer 225/1, alle der Gemarkung Zinzenzell mit ca. 10.100 m².

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2024 und ergänzend am 22.10.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Markbüchl“ mittels Deckblatt Nr. 3 und den Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ mittels Deckblatt Nr. 1 gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren zu ändern und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Wiesenfelden zu schaffen.

Vorliegende Deckblätter Nr. 3 und Nr. 1 ersetzen für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan "GE Markbüchl" incl. dessen Deckblätter Nr. 1 und 2 sowie den Bebauungsplan "GE Markbüchl II".

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 22.11.2025 – ohne Maßstab

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Wiesenfelden im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

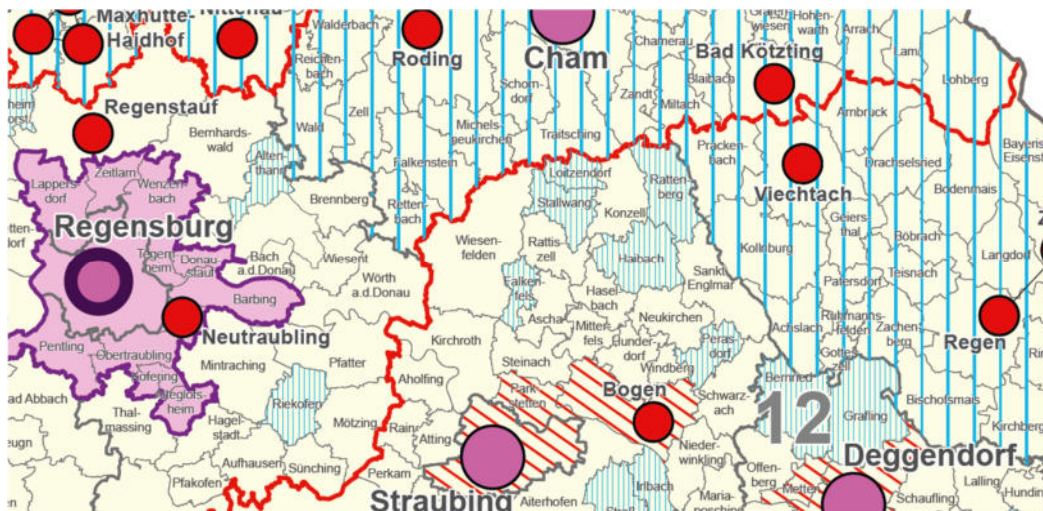


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anhang 2 Strukturkarte, LEP Bayern - ohne Maßstab

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Wiesenfelden zwischen den Oberzentren Cham und Straubing.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Ändern einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Gewerbegebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

➤ **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wiesenfelden stellt den Bereich bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde in diesem Bereich mittels Deckblatt Nr. 4 fortgeschrieben.

Die Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans ist daher nicht notwendig.

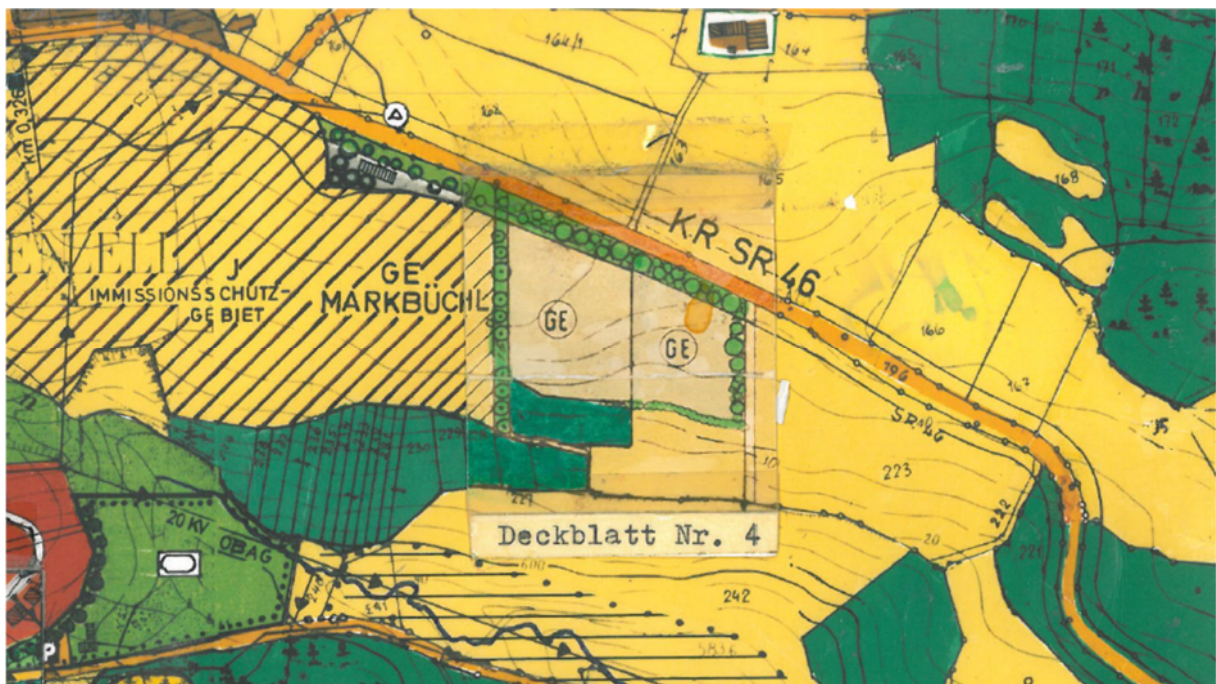


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Wiesenfelden – ohne Maßstab

➤ **Bebauungsplan „GE Markbüchl“ mit den Deckblättern Nr. 1 und 2**

Zum ursprünglichen Bebauungsplan „GE Markbüchl“, bekannt gemacht am 18.11.1988 liegt sowohl das Deckblatt Nr. 1 vom 29.11.1991 (Bekanntmachung) und das Deckblatt Nr. 2 vom 27.10.1995 (Bekanntmachung) vor.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „GE Markbüchl“ incl. Deckblätter Nr. 1 und 2 von 1995 – ohne Maßstab

➤ Bebauungsplan „GE Markbüchl II“

Der Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ wurde am 07.12.1991 bekannt gemacht und umfasst den Bereich östlich des Bebauungsplans „GE Markbüchl“.

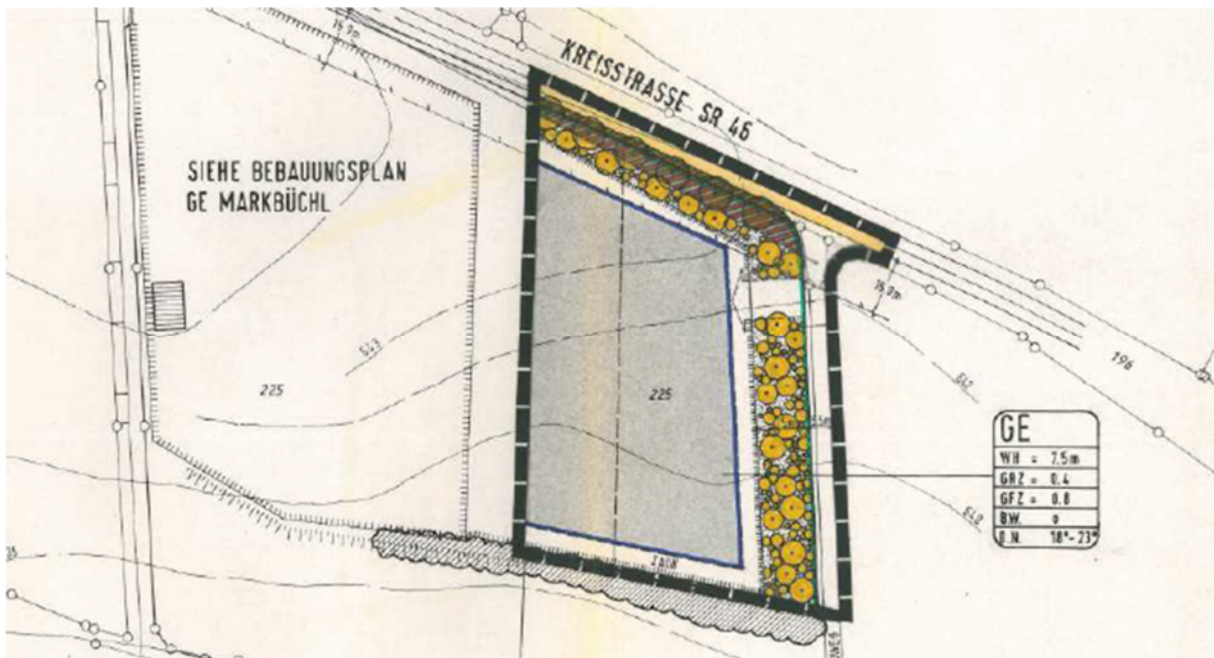


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „GE Markbüchl“ von 1991 (grauer Geltungsbereich) – ohne Maßstab

➤ **Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

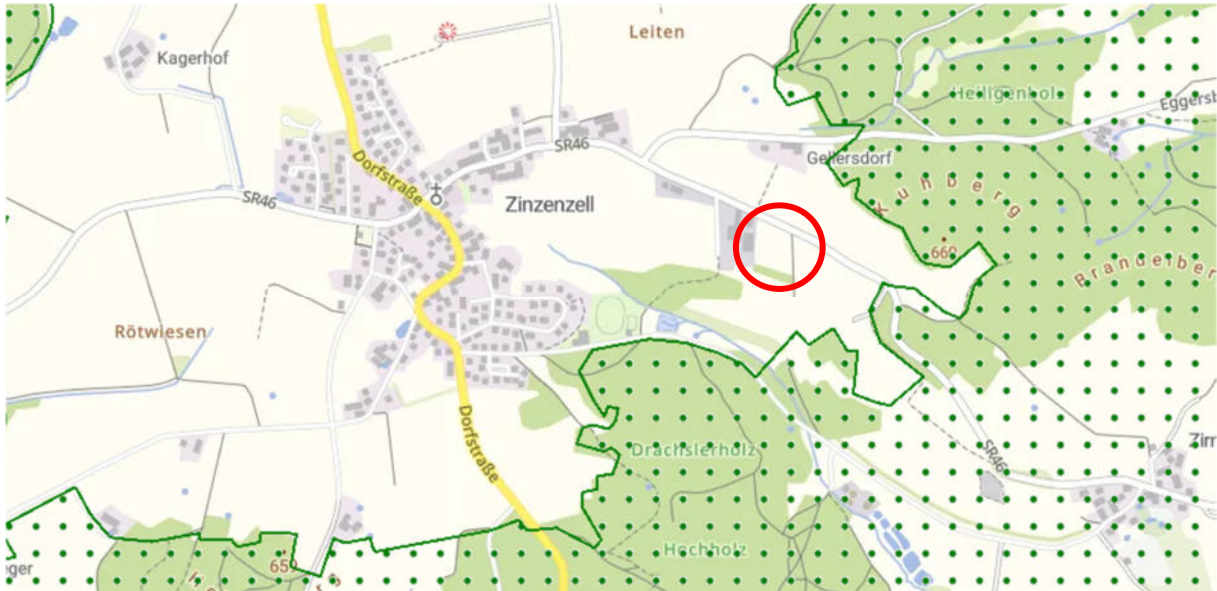


Abbildung 6: Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 22.11.2025, grüne Punkte = LSG – ohne Maßstab

➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowie außerhalb von Natura-2000-Gebieten und Naturschutzgebieten. Das gesamte Gemeindegebiet von Wiesenfelden befindet sich jedoch innerhalb dem Naturpark „Bayerischer Wald“.

Im südlichen Bereich, welche z. T. in den Geltungsbereich reicht, befindet sich der amtlich kartierte Biotop Nr. 6941-0139-018 („Heckenlandschaft um Schönstein“) in Form von Feldgehölzen und Hecken. Weiter südlich schließen weitere biotopkartierte Hecken und Feldgehölze an.

Im Vorhabenbereich liegen, bis auf die kartierte Hecke im Süden, keine geschützten Flächen gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (intensiv bewirtschaftetes Grünland) und der direkt angrenzenden Bebauung und Straße sowie Gehölzstrukturen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) im Anschluss an das im Westen vorhandene Gewerbegebiet „Markbüchl“ westlich von Zinzenzell.

Unmittelbar im Norden anschließend verläuft die Kreisstraße SR 46, im Osten befindet sich ein Wirtschaftsweg und weiter östlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich das als Biotop kartierte Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern. Die Fläche selbst wird als Intensivgrünland genutzt und lt. Angabe der Eigentümer viermal im Jahr gemäht und gedüngt.



Abbildung 7: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 22.11.2025 mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

Das Relief des Gebietes fällt von Norden von ca. 644,00 m ü. NHN nach Süden (Ende des Geltungsbereiches) auf ca. 636,50 m ü. NHN an. Von Westen nach Osten fällt das Gelände nur im nördlichen Bereich der Straße um ca. 100 cm leicht ab.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst weder Boden- noch Baudenkmäler. Der ungestörte Erhalt der Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies

auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Innerhalb des Gebietes befinden sich auch keine potentiellen Fließwege bei Starkregenereignissen sowie Oberflächengewässer. In ca. 200 m Entfernung von der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Schönsteiner Bach.



Abbildung 8: Blick von der östlichen Grenze nach Westen im Bereich des Feldweges im Norden, im Hintergrund da vorh. Gewerbegebiet, rechts = Kreisstraße SR 46 (01/2025)



Abbildung 9: Blick von der östlichen Grenze nach Westen im Bereich des Feldweges im Süden, links die vorh. Gehölze des kartierten Biotopes (01/2025)



Abbildung 10: Blick von der westlichen Grundstücksgrenze nach Norden in Richtung Kreisstraße; links = Eingrünung des Gewerbegebietes (01/2025)



Abbildung 11: Blick von der westlichen Grundstücksgrenze nach Südosten; rechts die vorh. Gehölze (Biotop) (01/2025)

1.7 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Auf eine Begründung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung wird verzichtet, da das Gebiet sowohl im Flächennutzungs- mit integrierten Landschaftsplan ausgewiesen ist als auch für den Geltungsbereich bereits Bebauungspläne vorliegen.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die bereits in den Bebauungsplänen vorhandene Parzelle des Gewerbegebietes soll neu gegliedert und erschlossen werden.

Für den nördlichen Teil ist die Errichtung einer Werkstatt und Lagerhalle eines Elektrofachbetriebes sowie Schaffung eines Friseurgeschäftes und für den südlichen Bereich der Bau eines Bürogebäudes mit Geschäftsräumen und einer Werkstatthalle sowie ggf. der spätere Bau eines Wohnhauses geplant. Die Erschließung erfolgt durch Verkehrsanbindung ausgehend von der Kreisstraße im Norden an der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Wendehammer in ca. der Mitte des Grundstücks. So entstehen 4 Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.792 m².

Die im Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ festgesetzte Randeingrünung im Norden und Osten wird seitlich auf eine Breite von 5 m verschmälert. Die Reduzierung wird aber am der südlichen Grenze in Form eines ca. 11,50 m breiten Grünstreifens angeordnet. In Summe bleiben die Gehölzflächen gleich.

Art und Maß der Bebauung und die Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Gewerbegebietsbebauung.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt, für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig mit den Ausnahmen, dass Werbeanlagen, befestigte Flächen (geschottert oder asphaltiert) für Stellplätze außerhalb zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe auf

maximal 7,50 m festgesetzt ausgehend von festgesetzten Höhenbezugspunkten für die Parzellen 1 und 2 sowie für die Parzellen 3 und 4. Als Wandhöhe gilt das Maß ausgehend vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

2.3 Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzung einer durchlaufenden Baugrenze über das Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der Parzelle auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Als zulässige Dachform werden Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 18-30° ermöglicht.

Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in weißen/hellen, roten, rotbraunen, grauen und anthraziten Farbtönen zu verwenden. Metaldächer sind ebenfalls zulässig sowie verglaste Teilbereiche. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.

Keller sind zulässig. ggf. ist eine Hebeanlage für Schmutzwasser über die Rückstau-ebene erforderlich.

2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der im Nordosten verlaufenden Kreisstraße SR 46 mittels einer neu zu errichtenden Zufahrtsstraße. Hierzu wird die bereits vorhandene geschotterte Zufahrt genutzt und ggf. leicht erweitert. Weitere Zufahrten von der Kreisstraße SR 46 sind nicht zulässig.

Auf den Parzellen dürfen die Fahrbereich und Lagerflächen bituminös befestigt werden. Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Fugen-Pflaster oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“) zu erstellen, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen. Bei einem Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Als Einfriedung sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter in den Farben Silber, Anthrazit und Grün zulässig. Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, die Zaunsäulenbefestigungen darf nur mittels Einzelfundamenten umgesetzt werden. Der Abstand zwischen der OK Gelände und UK Zaun muss mind. 15 cm betragen, um die Wanderfreiheit von Kleinsäugern zu ermöglichen.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind aufgrund der leichten Hanglage private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Geländemodellierungen bis max. 2,50 m ab derzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten.

Abgrabungen für Mulden und Becken zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Regenwasser sind bis zu einer max. Tiefe von 4,0 m zulässig.

Jegliche Stützmauern an den äußeren Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

2.6 Grünordnungskonzept

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirk-same Eingrünung ergänzen.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Hochstamm) zu pflanzen.

Insgesamt sind 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen, davon sind mind. 5 % baumartige Gehölze zu verwenden.

Entlang der äußeren Grundstücksgrenze im Bereich der mit Planzeichen I.6.1 und I.6.3 dargestellten Randeingrünungen sind unter Ziff. 1 auf mind. 50 % der Längen der jeweiligen Grundstückslängen mind. 2-reihige Anpflanzungen, unter Ziff. 2 auf mind. 50 % der Längen der jeweiligen Grundstückslängen mind. 4-5-reihige Anpflanzungen anzulegen. Der Baumanteil muss jeweils mind. 5 % betragen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ festgesetzte Randeingrünung im Norden und Osten wird seitlich auf eine Breite von 5 m verschmälert. Die Reduzierung wird aber am der südlichen Grenze in Form eines ca. 11,50 m breiten Grünstreifens angeordnet.

In Summe bleiben die Gehölzflächen gleich. Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Zinzenzell geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken am besten in Form einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zuzuleiten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Heider Energie gewährleistet.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Sollte eine Straßenbeleuchtung auf dem Privatweg notwendig sein, ist eine insekten-schonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Ggf. soll mit dem Entsorgungsbetrieb vereinbart werden, dass das Wenden auf den privaten Grundstücken ermöglicht wird, so dass die Mülltonnen auf den Grundstücken verbleiben können und nicht zur Kreisstraße 46 verbracht werden müssen.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

5. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Art-spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine potentiellen Quartiersbäume, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen können. Die Gehölze im Süden sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und in höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Bei der Fläche handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland, welches mind. 4 x im Jahr gemäht und gedüngt wird. Als Grasarten wurden *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Poa trivialis* (Gemeines Rispengras) festgestellt, sowie vereinzelt *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß), *Trifolium pratense* (Rot-Klee), darüber hinaus noch *Bellis perennis* (Gänseblümchen), *Taraxacum officinale* (Gewöhnlicher Löwenzahn), *Vicia sativa* (Saat-Wicke). Es liegt demzufolge keine nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Flächen vor.

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen Wasser- und Uferflächen sowie Röhricht oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).

Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhandener Bebauung im Westen bzw. zur Straße im Norden sowie dem Gehölzriegel im Süden als nicht geeignet anzusehen. Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als besonderer Teil beizufügen.

1.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art deren Berücksichtigung wird auf den Punkt 1.5 der Begründung „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ verwiesen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63) und hier der Naturraum-Einheit „Falkensteiner Vorwald (406) und hier der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Das **Klima** steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflüssen. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem Vorderen Bayerischen Wald auf. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 bis 900 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Zum Vorderen Bayerischen Wald in treten Niederschlagsmengen von 1.000 mm pro Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 Grad C.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Birken- und Waldkiefern-Moorwald im Osten und im Westen der Hainsimsen-Tannen-

Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, östlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden überwiegend als fast ausschließliche Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angesprochen. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).



Abbildung 12: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Umwelt Atlas vom 22.11.2025

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs (Grünland) stehen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angeeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteil-funktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und von wassersensiblen Bereichen	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Schluff bis Schluffton (Lösslehm), Durchlässigkeit mittel hohes Rückhaltevermögen	5 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	UmweltAtlas: Bodenfunktionen	gering Zustand	2 (gering)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Geologie)	/	/
Gesamtwert			2,6 (mittel)

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere bis sehr hohe Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

2.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie wassersensiblen Bereichen. Innerhalb des Gebietes befinden sich auch keine

potentiellen Fließwege bei Starkregenereignissen sowie Oberflächengewässer. In ca. 200 m Entfernung von der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Schönssteiner Bach.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung im Bereich der Gebäude und der geplanten Straße und Wege wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die restlichen Freiflächen im Garten/Freibereich sollten unversiegelt bleiben; hier kann das Oberflächenwasser versickern.

Das Niederschlagswasser soll oberflächlich direkt über die Fläche bzw. unterirdisch versickert werden und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ist darüber hinaus gewährleistet, dass ein Großteil der Grundstücke unversiegelt bleibt.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung im Westen davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Neuordnung des Gebietes ist mit keinen weiteren grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren im Vergleich zur bereits zugelassenen Festsetzung auszugehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehende Heizanlage für das neue Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) dar. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop – bis auf einen kleinen Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches - vorhanden.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Auswirkungen:

Die bestehenden als Grünland genutzten Flächen haben nur eine geringe bis mittlere Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgrund ihrer Struktur. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Garten-/Freiflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen Grünlandfläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Die vorhandenen Gehölze im Süden sind vor erheblichen Eingriffen, d. h. vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (keine Lagerung von Erdmaterial und keine Baustelleneinrichtungen in Gehölznähe) und nicht erheblich zu beeinträchtigen.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung, keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand eines vorhandenen Gewerbegebietes und östlich des Ortes Zinzenzell. Unmittelbar im Norden verläuft die Kreisstraße SR 46, nach Osten schließen weitere landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) an. Im Süden befinden sich Gehölzbestände, welche die Landschaft gliedern. Nach Westen, Süden und Osten sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Das Gelände ist von Nord nach Süden hängig. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung im Westen und die Kreisstraße im Norden stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen können jedoch durch die an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Eingrünung sowie durch eine sinnvolle Durchgrünung der Freiflächen minimiert werden.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

2.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die direkt angrenzende Bebauung sowie die Verkehrsanlagen ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft nur bedingt gegeben. Das Gebiet weist dennoch einen mittleren Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zurechnen. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen. Sämtliche Wege oder fußläufigen Verbindungen bleiben erhalten und können weiterhin von Wanderern oder Spaziergängern genutzt werden. Durch die randliche Eingrünung wird die Integration in die Landschaft gefördert.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) sind Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der bestehenden Gewerbegebietsbebauung und der Verkehrsanlagen (SR 46 im Norden) im üblichen Umfang bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsarbeiten vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Eingriffe mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.3 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe Beeinträchtigung
Landschaft	→ gering Beeinträchtigung

Mensch (Erholung)	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom, etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. Mulden dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung bzw. Neuordnung des Geländes an dieser Stelle.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen bereits der zulässigen Bebauung als Gewerbegebiet – falls diese nicht umgesetzt wird als Grünlandfläche genutzt werden können. In diesem Fall wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Die wesentlichen Parameter im Hinblick auf die Versiegelung wie z. B. die GRZ von 0,4 wurde beibehalten.

2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
 - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
 - Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4
- **Schutzgut Boden**
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Schutzgut Luft**
 - Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Gehölzgruppen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Nicht notwendig

2.6 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung würde gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021 erfolgen.

Da es sich bei den vorliegenden Deckblättern lediglich um eine Neuordnung des Geländes bzw. um eine Aktualisierung der Festsetzungen handelt, sowie die bereits festgesetzten Pflanzmaßnahmen flächengleich neu angeordnet werden, entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf.

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Gewerbegebiet
- ökologisch unsensible genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Wiesenfelden
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (Januar 2025)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiesenfelden beabsichtigt auf Antrag der örtlichen Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 225/1, Gmkg. Zinzenzell das vorhandene Gewerbegebiet neu zu ordnen sowie Anpassungen hinsichtlich verschiedener Festsetzungen vorzunehmen.

Für den nördlichen Teil ist die Errichtung einer Werkstatt und Lagerhalle eines Elektrofachbetriebes sowie Schaffung eines Friseurgeschäftes und für den südlichen Bereich der Bau eines Bürogebäudes mit Geschäftsräumen und einer Werkstatthalle sowie ggf. der spätere Bau eines Wohnhauses.

Aufgrund der Lage dieser Parzelle innerhalb verschiedener Bebauungspläne ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen der Bebauungsplan

„GE Markbüchl“ mittels Deckblatt Nr. 3 und der Bebauungsplan „GE Markbüchl II“ mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Fl. Nrn. 196, 223/1 und 224, sowie die komplette Flurnummer 225/1, alle der Gemarkung Zinzenzell mit ca. 10.100 m².

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasser- verhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche) genutzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung erfolgt eine kleine, maßvolle Erweiterung der Siedlung. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.