



**GEMEINDE
MALGERSDORF**

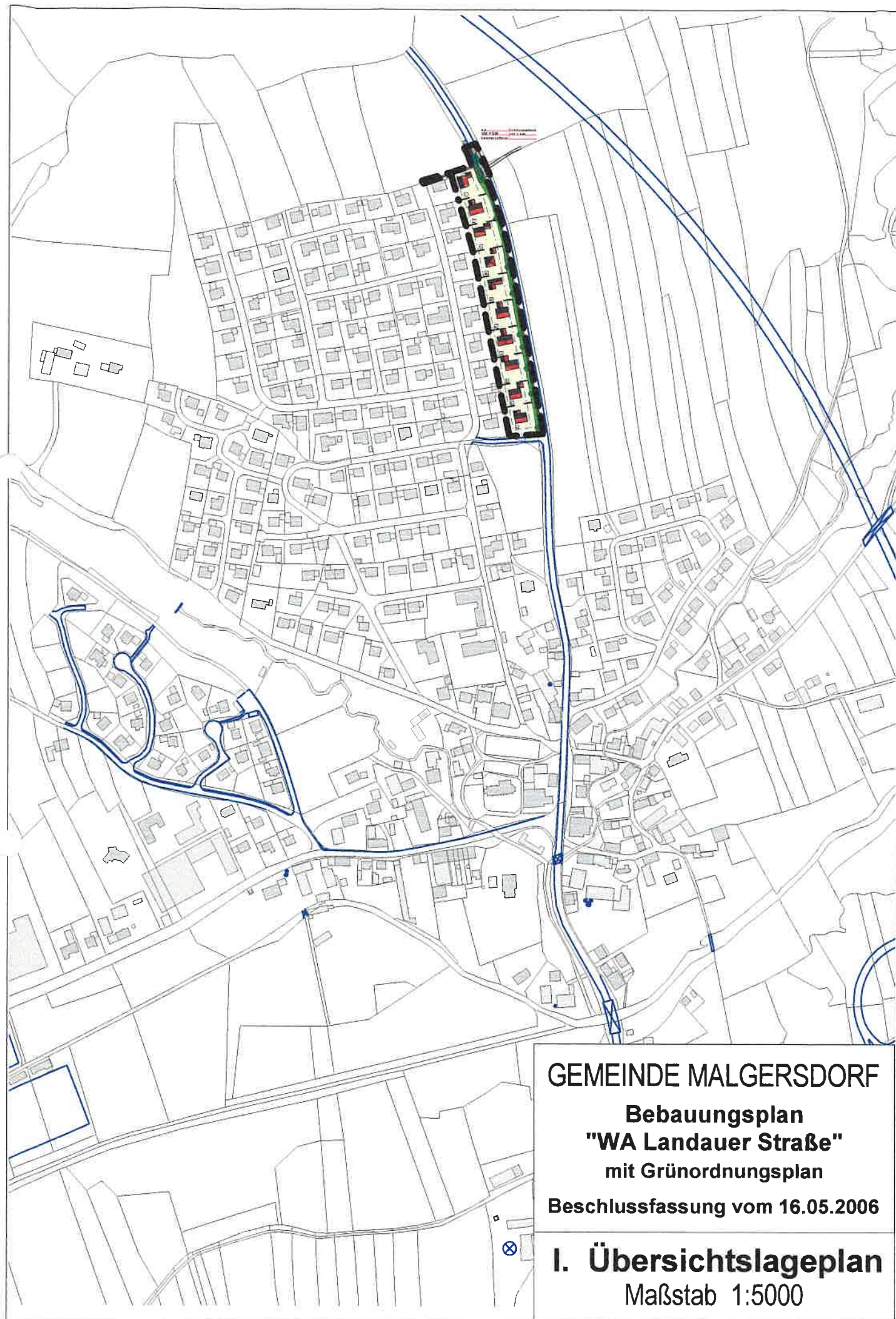
**Landkreis
Rottal-Inn**

**Bebauungsplan
„WA Landauer Straße“
mit Grünordnungsplan**

BESCHLUSSFASSUNG vom 16.05.2006
(entspricht dem Entwurf vom 14.03.2006)

INHALT:

- I. Übersichtslageplan M 1:5000**
- II. Planzeichnung M 1:1000**
(zeichnerische Festsetzungen)
- III. Textliche Festsetzungen**
 - A) Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - C) Hinweise
- IV. Begründung**
 - A) Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung
 - B) Umweltbericht
 - C) Eingriffsregelung in der Bauleitplanung –
Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
 - D) Vertragliche Regelungen
- V. Zusammenfassende Erklärung**
- VI. Verfahrensvermerke**



GEMEINDE MALGERSDORF

**Bebauungsplan
"WA Landauer Straße"
mit Grünordnungsplan**

Beschlussfassung vom 16.05.2006

I. Übersichtslageplan
Maßstab 1:5000

WA
GRZ = 0,30
Bauweise = offen (o)

II = 2 Vollgeschosse
GFZ = 0,65



Bebauungsplan "WA Landauer Straße"

mit Grünordnungsplan

BESCHLUSSESSASSUNG VOM 16.05.2006
(entspricht dem Entwurf vom 14.03.2006)

II. Planzeichnung

Erläuterung der Planzeichen (Legende):

FESTSETZUNGEN:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Nutzungsschablone
- - - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsinsel (mit Grünfläche)
- Straßenfläche (geplante Ausweichspur)
- Gehweg (auf best. Fahrbahnfläche)
- Gehweg (Schotterdecke)
- Straßenbegleitende Grünfläche (öffentlich)

HINWEISE:

- Straße (bestehend)
- - - Parzellengrenze (Vorschlag)
- Fahrbahnbegrenzung (bestehend):
- Laubbäume (Standortvorschlag)
- Straßenentwässerungsgraben
- === Straßenentwässerung (Leitung)
- 1 Parzellennummer
- Zeichenlinien
- Gebäudestellung (Vorschläge)
- Grundstücksfläche der Bauparzellen
- Flurstücksgrenzen (bestehend):
- Gebäude (bestehend):
- Wohngebäude
- Nebengebäude/Garage



GEMEINDE MALGERSDORF

Malgersdorf, den 16.05.2006

Schimpfhauser, 1. Bürgermeister



GEMEINDE MALGERSDORF

Bebauungsplan „WA Landauer Straße“

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997, zuletzt geändert mit Gesetz vom 07.08.2003

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das geplante Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt (§ 4 BauNVO).

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (II).
(§ 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 2 Abs. 5 BayBO)

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 2 – 4 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,65 festgesetzt.

2.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietstyp = WA	Zahl der Vollgeschosse = II (zwei)
GRZ = 0,30	GFZ = 0,65
Bauweise = offen	

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sofern die Abstandsfläche nicht durch Darstellung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) im Bebauungsplan geregelt ist (z.B. bei parzellenübergreifenden Baugrenzen) gelten weiterhin die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

Die festgelegten Baugrenzen gelten nicht für Garagen und deren Nebenräume sowie Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO (Grenzgaragen) und für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO. Für diese Gebäude und Anlagen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO mit der Maßgabe, dass sie auch mit einer Abstandsfläche von 1,50 – 3,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Sofern diese Gebäude/Anlagen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, muss zu einem auf dem Nachbargrundstück bereits bestehenden Gebäude immer ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile und Vorbauten bleiben dabei (abweichend von Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) unberücksichtigt, wenn sie nicht mehr als 0,75 m vortreten.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptdachflächen ist parallel oder senkrecht zur angrenzenden Straße zu legen.

6. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Jede Bauparzelle erhält über den öffentlichen Grünstreifen nur eine befestigte Grundstückszufahrt zur bestehenden „Landauer Straße“. Die Breite dieser Zufahrt ist auf max. 6 m begrenzt. Die Lage der Zufahrt kann der Bauherr selbst bestimmen. Sie ist daher in der Planzeichnung nicht vorgegeben.

7. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wohn- und Schlafräume sind möglichst nach Westen zu orientieren.

Sofern Wohn- und Schlafräume an der Ostseite nicht vermeidbar sind, soll in den jeweiligen Räumen mindestens ein Fenster nicht nach Osten gerichtet sein, um die Raumlüftung nicht direkt zur Straße hin durchführen zu müssen.

Die Fenster von Wohn- und Schlafräumen, außer an der Westseite, sind ~~mit~~ mindestens in der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Der zwischen Fahrbahn und Bauparzellen liegende Grundstücksstreifen wird als öffentliche straßenbegleitende Grünfläche und Ortsrandbegrünung festgesetzt.

Zulässig sind darin die laut Nr. 6 vorgesehenen Grundstückszufahrten.

Der Grünstreifen ist gruppenweise mit einheimischen Stauden und Sträuchern sowie mit insgesamt mind. 10 Stück Hochstamm-Laubbäumen zu bepflanzen.

9. Private Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

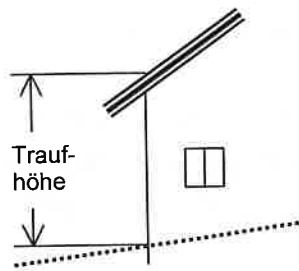
Je Bauparzelle sind mindestens 2 einheimische Hochstamm-Laubbäume (z.B. Obstbäume) zu pflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Art. 91 BayBO)

- 1. Dachform:** Zulässig sind Satteldächer, Pult-/Walm- und Zelt-dächer. Nicht zulässig sind Flachdächer.
- 2. Dachneigung:** Die Dachneigung darf 36° nicht überschreiten.
- 3. Dachdeckung:** Die Hauptdachflächen sind mit Dachsteinen in ziegelrot oder anthrazit zu decken.

4. Traufhöhe:



Die talseitige Traufhöhe beträgt max. 6,10 m.

Die Höhe wird jeweils in der Wandmitte der talseitigen, traufseitigen Außenwand gemessen. Die Traufhöhe ist der Abstand vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnitt mit der Außenkante der Außenwand.

5. Dachgauben:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad erlaubt. Die Einzelbreite einer Gaube darf max. 2,50 m betragen.

6. Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind zulässig.

7. Dachausschnitt: Dachausschnitte sind unzulässig.

8. Stellplätze:

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück erforderlich.

10. Garagenzufahrten:

Garagenzufahrten müssen vor dem Gebäude mindestens 5,0 m tief sein. Die Zufahrtslänge auf dem öffentlichen Grünstreifen kann dabei zur Hälfte angerechnet werden. Es dürfen keine wasserdichten Beläge (z.B. Asphalt) verwendet werden.

10. Einfriedungen:

Die Höhe aller Einfriedungen/Zäune ist auf max. 1,25 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis max. 2,0 m zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Zaunsockel dürfen nicht mehr als 0,15 m über die Geländeoberfläche herausragen.

11. Stützmauern:

Stützmauern sind nur zur Geländeabfangung bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

12. Geländeaufschüttungen:

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,00 m über dem natürlichen Gelände sind unzulässig.

C. HINWEISE

1. Oberflächen- und Grundwasser

Niederschlagswasser soll versickert werden, wenn die Qualität des Niederschlagswassers und die Bodeneigenschaften dies zulassen. Dabei sind die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) maßgebend.

Der Bauherr muss die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse eigenverantwortlich erkunden. Wenn in die Grundwasserverhältnisse eingegriffen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Grundwasser und Hang- und Schichtwasser darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Oberflächenversiegelung soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Befestigte Flächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

Es wird empfohlen, bei jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Nutzung des anfallenden Regenwassers anzulegen.

2. Anlagen zur Stromversorgung

Sofern sich die Standorte der Straßenbeleuchtungsmasten und der Kabelverteilerkästen auf Privatgrund befinden, hat der jeweilige Besitzer dem Versorgungsunternehmen ungehindert Zugang zur Erstellung und Unterhaltung der Anlagen zu gewähren.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erhalten Sie von der E.ON-Bezirksstelle.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

IV. BEGRÜNDUNG

A. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Zusammenhang mit der übergeordneten Planung

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malgersdorf seit Wirksamkeit des Deckblatts Nr. 6 (Feb. 1996) als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan „WA Landauer Straße“ ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hintergrund der 6. Flächennutzungsplan-Änderung war die Planung für eine Ortsumgehung der B20 für Malgersdorf. In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplans war im Bereich des jetzigen Plangebiets noch eine Abstandsfläche zur ehemaligen B20 von Bebauung frei zu halten. Aufgrund der Verlagerung der Bundesstraße konnte diese Abstandsfläche als Baufläche vorgesehen werden.

Weitere übergeordnete Planungen liegen nicht vor. Ein Landschaftsplan ist bisher nicht aufgestellt.

2. Lage des Baugebiets

Das Baugebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Malgersdorf. Es liegt streifenförmig zwischen der bestehenden Bebauung in der „Burgerstraße“ und der bestehenden Gemeindestraße „Landauer Straße“ (ehemalige B20). Im Norden schließt es auf Höhe der bestehenden Bebauung ab. Im Süden wird es durch eine Ortsstraße begrenzt. Es handelt sich um einen mittel geneigten Südhang. Somit bestehen günstige Voraussetzungen für eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet erstreckt sich laut neuestem Stand (Vermessung Sept. 2005) auf die Grundstücke Flurnummern 558, 558/3, 558/16, 558/22, 633/18 Tfl. und 561 Tfl. der Gemarkung Malgersdorf. Abgesehen von der südlichsten Bauparzelle Nr. 10, die sich die Eheleute Feyrer zurückbehalten haben, ist die Gemeinde Malgersdorf Eigentümerin der gesamten Fläche.

3. Bebauung

Zweck der Planung ist die Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Malgersdorf. In der Gemeinde Malgersdorf besteht nach wie vor eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien-Wohnhäuser. Die Gemeinde verfügt z.Zt. nur noch über einzelne baureife Grundstücke, die bis spätestens 2006 vergeben sein dürften.

Die für Wohnnutzung übliche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt auch gewisse kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die örtlichen Verhältnisse und Geländevorgaben geben keinen Spielraum für verschiedene Planungsvarianten. Aufgrund der streifenförmigen Fläche zwischen bestehender Bebauung und Straße mit einer Länge von ca. 290 m und einer Breite von ca. 30 m ergibt sich automatisch die Einteilung in 10 Bauparzellen entsprechend der angrenzenden Bebauung.

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans garantieren hinsichtlich Art, Größe und Gestaltung eine ortsübliche Bebauung, wobei den Bauherren durchaus ein Freiraum für Ihre individuellen Wünsche verbleiben soll.

Bauflächen:

Parzelle 1	ca. 755 m ²
Parzelle 2	ca. 880 m ²
Parzelle 3	ca. 880 m ²
Parzelle 4	ca. 880 m ²
Parzelle 5	ca. 865 m ²
Parzelle 6	ca. 845 m ²
Parzelle 7	ca. 860 m ²
Parzelle 8	ca. 880 m ²
Parzelle 9	ca. 700 m ²
Parzelle 10	900 m ²
Summe:	8.445 m ²

4. Erschließung

Die **Straßenerschließung** erfolgt über die bestehende „Landauer Straße“ (Flnr. 633/18). Diese ist wegen Neubau der B20-Ortsumgehung zur Gemeindestraße abgestuft und der Gemeinde Malgersdorf übertragen worden. Durch weitgehenden Wegfall des Durchgangsverkehrs eignet sich diese Straße nun auch für die Erschließung von Baugrundstücken. Der Gefahr, dass von Norden kommende Fahrzeuge mit zu hoher Geschwindigkeit bergab in den Siedlungsbereich einfahren, wird durch Errichtung einer Verkehrsinsel begegnet, die zu einer Geschwindigkeitsreduzierung zwingt.

Jede Parzelle erhält eine **Zufahrt** zu dieser Straße. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und Bodenversiegelung sollen nicht mehrere Zufahrten pro Parzelle erlaubt werden. Die Lage der Zufahrt kann vom Bauherrn festgelegt werden und wurde daher nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Es hat sich gezeigt, dass Lagefestsetzungen der Garagenzufahrten sehr häufig Befreiungen erforderlich machen und damit das Genehmigungsverfahren ausschließen.

Die Zufahrten verlaufen über den im Plan dargestellten straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen, der auch die Straßenböschung mit Straßenentwässerungsgraben umfasst. Die Zufahrten verbleiben in diesem Bereich somit im Gemeindeeigentum. Die Einzelheiten der Grundstückszufahrt wie z.B. Bauausführung, Kostentragung, Grabenverrohrung, Entwässerung und Unterhalt werden vertraglich beim Grundstückskauf zwischen Gemeinde und Bauherr geregelt (siehe Punkt D der Begründung).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine Trennung des Fußgänger- vom KfZ-Verkehr wünschenswert. Hierzu soll ein ca. 1,30 m breiter Streifen an der Westseite der bisher mind. 6 m breiten Fahrbahnfläche durch Fahrbahnmarkierungen und/oder sonstige geeignete Maßnahmen als **Gehweg** abgeteilt werden. Die für den KfZ-Verkehr verbleibende Fahrbahnbreite von ca. 4,70 m reicht für innerörtlichen Verkehr aus und trägt ebenfalls zur Geschwindigkeitsreduzierung auf dieser geraden Strecke bei. Eine noch bessere Lösung mit höhenversetztem Gehweg ist vorab nicht sinnvoll, da wegen der dann erforderlichen Bordstein-Absenkung an den Grundstückszufahrten die Lage der Zufahrten verbindlich festgelegt werden müsste, was gerade nicht gewünscht ist.

Am Nordrand des Baugebiets soll mit einem **Gehweg** eine zusätzliche Anbindung an bestehende innerörtliche Verkehrswege geschaffen werden.

Die **Entwässerung** des Baugebiets erfolgt über einen im straßenbegleitenden Grünstreifen neu zu bauenden Mischwasserkanal (ca. 420 m), der unterhalb an die bestehende Mischwasser-Kanalisation des Ortes angeschlossen wird. Die Kapazität der bestehenden gemeindlichen Abwasseranlagen samt Kläranlage (1250 EW) reicht für die relativ geringen Abwasserzuflüsse aus diesem kleinen Baugebiet aus. Der Abwasserzufluss (Schmutz- und Regenwasser) aus der Baugebietsfläche ist im Bauentwurf (1984) und in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 10.04.1986 für die Abwasseranlage Malgersdorf bereits berücksichtigt.

Bezüglich der Regenwasser-Beseitigung wurde geprüft, ob eine oberflächen-nahe Versickerung auf den Bauparzellen selbst möglich ist. Dazu wurden an zwei Punkten im oberen und unteren Bereich der Baufläche Sickertests nach Vorgaben des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft durchgeführt. Die festgestellte Absenkung des Wasserstands von 1,0 – 1,6 cm in 2 Stunden zeigt, dass die Bodeneigenschaften eindeutig keine wirksame Versickerung zulassen.

Es wurde auch über den Bau einer öffentlichen Regenrückhaltung für die 10 Parzellen nachgedacht. Dazu müsste das Regenwasser allerdings in einem getrennten Kanal erfasst und zu einem Rückhalteteich oder einer unterirdischen Speicherung geleitet und dort gedrosselt werden. Da jedoch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in dem schmalen Straßenbegleitstreifen mit Straßengraben, Böschung und Bepflanzung untergebracht werden müssen, ist für einen zweiten Kanalstrang keine ausreichende Sparte vorhanden.

Der Bau von privaten Regenwasserzisternen, die ebenfalls eine gewisse Regenwasserrückhaltung darstellen, wird den Grundstückskäufern vertraglich zur Auflage gemacht (siehe Punkt D der Begründung).

Das Straßen-Oberflächenwasser wird unverändert über den bestehenden Straßengraben abgeleitet. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Die öffentliche **Wasserversorgung** erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal.

Die **Energieversorgung** erfolgt durch die E.ON.

Eine **Erdgasversorgung** ist z.Zt. nicht absehbar.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Abfall-Wirtschafts-Verband Isar-Inn.

5. Begrünung

Die bisherige Straßen-Nebenfläche wird im Bebauungsplan nun als straßenbegleitende **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Sie erfüllt auch die Funktion einer Ortsrandbegrünung zum Außenbereich hin. Dazu wird eine aufgelockerte, gruppenweise Bepflanzung mit einheimischen Stauden und Sträuchern sowie einigen Hochstamm-Laubbäumen vorgesehen.

Insbesondere bei der Baum-Pflanzung ist Rücksicht auf Funktion und Unterhalt des bestehenden Straßengrabens sowie auf bestehende und geplante Kabel und Leitungen zu nehmen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden **privaten Begrünung**, sind je Bauparzelle zwei einheimische Hochstamm-Laubbäume vorgeschrieben. Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung finden häufig keine Akzeptanz und sind auch nicht nötig, da die Bauherren erfahrungsgemäß schon im eigenen Interesse einen hohen Aufwand zur Grundstücksbegrünung betreiben.

6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Nettowohnbaufläche (10 Bauparzellen)	8.445 m ²	80,39%
Öffentliche Grünflächen:		
• Straßenbegleitende Grünfläche (abzügl. 10 Grundstückszufahrten)	1.110 m ²	
• Verkehrsinsel	30 m ²	10,85%
Verkehrsflächen:		
• Gemeindestraße (Bestand im Bebauungsplan)	185 m ²	
• Gemeindestraße (geplante Ausweichspur)	30 m ²	
• Gehweg nördlich	105 m ²	
• Gehweg entlang Straße (best. Fahrbahnfläche)	360 m ²	
• Grundstückszufahrten (nicht dargestellt)	ca. 240 m ²	8,76%
Gesamte beplante Fläche:	10.505 m ²	100,00%

B. Umweltbericht

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan „WA- Landauer Straße“ soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 10 Bauparzellen für Einfamilien- oder Doppelhäuser geschaffen werden. Die Gesamtfläche der Baugrundstücke beträgt 8.445 m². Es handelt sich somit um ein kleines Baugebiet.

Einzelheiten zu den Zielen und Inhalten der Planung sind vorstehendem Teil A der Begründung zu entnehmen.

b) In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Umweltschutzziele

Die grundlegenden bei jeder Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Allgemeine Zielvorstellungen enthalten auch § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Fachplanungen des Bereiches Umwelt/Natur/Landschaft, die konkrete Festsetzungen für die hier zu betrachtende Planungsfläche enthalten, existieren nicht. Die Notwendigkeit, einen Landschaftsplan aufzustellen, ergab sich in der Gemeinde Malgersdorf bisher nicht. Im Planbereich sind weder amtlich kartierte Biotope noch gesetzlich geschützte, besonders wertvolle Lebensräume (z.B. Art. 13 d Abs. 1 BayNatSchG) anzutreffen. Schutzgebiete jeglicher Art sind nicht ausgewiesen.

Bei der Planung und Abwägung sind somit lediglich die o.g. allgemeinen Ziele des Umwelt-/Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planungsfläche stellt sich z.Zt. überwiegend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche dar. Betroffen ist außerdem ein Abschnitt des Straßenbegleitstreifens der ehemaligen B20, bestehend aus Straßengraben und Straßenböschung mit vereinzelter Baum- und Strauchbepflanzung.

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Anderweitige Planungs-möglichkeiten
		bei Nichtdurchführung der Planung	bei Durchführung der Planung		
a) Tiere und Pflanzen	Anzutreffen sind die im Innerortsbereich und auf intensiv genutzten Ackerflächen üblichen Kleintiere und Wildpflanzen. Aufgrund der intensiven Nutzung (Bebauung, Landwirtschaft, Straße) konnten sich keine Refugien für besonders seltene Tiere oder Pflanzen entwickeln.	Die Fläche wäre weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Es würde sich somit keine nennenswerte Änderung des Zustands ergeben.	Durch die Bebauung verringert sich der verfügbare Lebensraum insgesamt. In freier Feldflur vorkommende Tiere/Pflanzen werden größtenteils verdrängt. Einige kulturfolgende Arten rücken nach. Die Anzahl an Bäumen und Sträuchern wird erheblich zunehmen. Durch Bebauung und Errichtung von Grundstückseinfriedungen kommt es zu Störungen der Wanderbewegungen von Kleintieren.	Aufwertung des Straßenbegleitstreifens durch Pflanzung einheimischer Stauden, Sträucher und Bäume. Pflanzgebot für 2 Laubbäume je Bauparzelle. Laut den textlichen Festsetzungen dürfen Grundstückseinfriedungen nicht als Mauern ausgeführt werden. Die Höhe eventueller Zaunsockel ist begrenzt.	Der Flächennutzungsplan gibt bereits die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Planfläche stellt sich als langer schmaler Streifen zwischen bestehender Bebauung und Straße dar.
b) Boden	Trotz Hanglage bisher intensiv genutzte Ackerfläche mit Gefahr der Bodenerosion. Übliche Bodenbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung z.B. Bodenverdichtung, Schadstoffbelastung durch Düngung u. Pflanzenschutzmittel	Keine Veränderung.	Durch Bebauung werden Bodenflächen auf Dauer versiegelt. Belebte Humusschicht als wichtige Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen verringert sich. Bodenerosion und Einbringung von Schadstoffen durch landwirtschaftliche Nutzung fallen weg.	Nutzung der bestehenden Straße als Erschließungsstraße und Gehweg hat den großen Vorteil, dass für Erschließungsanlagen kaum zusätzliche Bodenflächen versiegelt werden müssen. Begrenzung der Versiegelung durch Festlegung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,3.	Unter diesen Bedingungen ist keine sinnvollere Planungs-alternative als eine zeilenförmige offene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und einem zur freien Landschaft hin vorgelagerten Grünstreifen ersichtlich.
c) Wasser	Keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Grund- oder Schichtwasser ist nach den Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet in baurelevanten Tiefen nicht anzutreffen. Übliche Grund- und Oberflächenwasserbelastung durch landwirtschaftliche Düngung (z.B. Nitrat). Verstärkter Regenwasserabfluss auf Ackerfläche ohne Bewuchs.	Keine Veränderung.	Durch Bebauung werden Bodenflächen auf Dauer versiegelt. Natürliche Regenwasserversickerung und damit Grundwasser-Neubildung verringert sich. Oberflächenwasser-Abfluss und damit Hochwasser-Gefahr verstärkt sich. Grund- und Oberflächenwasserbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung fällt jedoch weg.	Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken wegen Bodeneigenschaften leider nicht möglich. Festlegung im Bebauungsplan (und vertraglich), dass keine wasserdichten Beläge für Grundstückszufahrt verwendet werden dürfen. Anfallendes Schmutzwasser wird in KA Malgersdorf vorschriftsmäßig geklärt. Mischwasser wird über zentrales Regenüberlaufbecken geleitet und die Gewässerbelastung dadurch minimiert. Trinkwasserverbrauch und Regenwasserabfluss wird verringert durch vertragliche Verpflichtung zum Bau von privaten Regenwasserzisternen.	Denkbar wäre die Planung von zusätzlichen Ausgleichsflächen. Da das Plangebiet selbst keinen sinnvollen Raum hierfür bietet, müssten diese an einem anderen Ort des Gemeindegebiets geschaffen werden. Allerdings hat sich bei der Prüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden des Bayer. StMLU ergeben, dass diese im vorliegenden Fall nicht erforderlich sind (siehe nachfolgend unter Buchstabe C der Begründung).
d) Luft	Verringerte Luftverschmutzung seit Verlagerung der B20 aus dem Ort. Keine luftverunreinigenden Gewerbebetriebe in der Nähe. Die Lage gewährleistet guten Luftaustausch. Übliche Geruchs- und Staubbelastung durch landwirtschaftliche Ackernutzung.	Keine Veränderung.	Unbedeutende zusätzliche Luftverunreinigung durch neu entstehende Gebäude-Heizanlagen im Baugebiet. Geringfügige Erhöhung der Lufttemperaturen über bebauten Flächen. Wegfall der landwirtschaftlichen Geruchs- und Staubbelastung.	Der Bebauungsplan kann keinen Einfluss auf die zukünftige Gebäudeheizung nehmen. Dies bleibt eine Entscheidung der Bauherren. Es werden jedoch zunehmend umwelt-freundliche bzw. CO ₂ -neutrale Heizsysteme eingesetzt. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern hat positive Auswirkungen auf die Luftqualität.	
e) Klima	Das Klima im Plangebiet weist keine Besonderheiten gegenüber der Umgebung auf.	Keine Veränderung.	Jede Bau-/Siedlungstätigkeit des Menschen wirkt sich tendenziell ungünstig auf das Klima aus. Aufgrund der Lage und geringen Größe des Baugebiets ist jedoch keine nennenswerte Veränderung des Klimas zu erwarten.	Baum- und Strauchpflanzungen können Bodenversiegelung ausgleichen, da Bäume relativ mehr Sauerstoff produzieren und auch sonst günstigere Auswirkungen auf das Klima haben, als eine entsprechende Ackerfläche.	
f) Wirkungsgefüge	Wie bei allen vom Menschen intensiv genutzten Gebieten sind die natürlichen Wirkungsgefüge mehr oder weniger gestört.	Keine Veränderung.	Die Planung beeinflusst durch die erwartete Bodenversiegelung in nennenswertem Maße nur die Wirkungsgefüge Boden - Tiere/Pflanzen und Boden - Wasser.	Siehe zu den betroffenen Schutzgütern unter Buchstabe a), b), c).	

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Anderweitige Planungs- möglichkeiten
		bei Nichtdurchführung der Planung	bei Durchführung der Planung		
g) Landschaft	Süd-geneigter Talhang des Kollbachtals. Einsehbarkeit aus der Ferne nur von Süden bis Süd-Osten. Beeinträchtigung durch angrenzende Bebauung und Straße sowie B20-Ortsumgehung, etwas aufgelockert durch einige Bäume und Sträucher entlang der Straße.	Keine Veränderung.	Durch unmittelbare Anbindung nur einer Gebäudezeile auf ganzer Länge an die bestehende Bebauung und östliche Begrenzung durch vorhandene Straße ergibt sich keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbildes. Markante und besonders schützenswerte Landschaftsmerkmale befinden sich nicht in der Nähe.	Die Aufwertung des Straßenbegleitstreifens durch Pflanzung einheimischer Stauden, Sträucher und Bäume schafft eine ausreichende Ortsrand-Begrünung und damit einen optisch akzeptablen Übergang zur freien Landschaft.	Siehe oben!
h) Biologische Vielfalt	Die Planfläche leistet aufgrund ihrer bisherigen Nutzung keinen besonderen Beitrag zur biol. Vielfalt.	Keine Veränderung.	Durch die Bebauung wird sich zwar der Lebensraum verändern, jedoch ist damit nicht zwangsläufig eine Verringerung der biol. Vielfalt verbunden. Es werden auch neue Nischen für Tiere und Pflanzen geschaffen.	Öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen schaffen neue Lebens-/Nahrungsgrundlagen für Pflanzen u. Tiere. z.B. Blumen und blühende Sträucher ziehen Hummeln und Schmetterlinge an, oft werden freiwillig Gartenteiche angelegt.	
i) Kultur- u. Sachgüter	Abgesehen von der angrenzenden Bebauung und Straße sind keine Sachgüter berührt. Kulturgüter befinden sich nicht im Umfeld.	Keine Veränderung.	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist unbedeutend. Die Planung ist mit bestehenden Infrastruktureinrichtungen vereinbar.	Kein Bedarf.	
j) Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Auf der Fläche selbst leben z.Zt. noch keine Menschen. Mit üblicher Geruchs- und Staubbelastung durch landwirtschaft-liche Ackernutzung ist am Ortsrand immer zu rechnen. Außer der allgemein als positiv empfundenen Wirkung einer unbebauten Freifläche, gehen vom Plangebiet keine besonderen Wirkungen auf den Menschen aus.	Keine Veränderung.	10 Familien können sich den Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten in gut geeigneter Lage erfüllen und damit ihre Lebensqualität verbessern. Wegen Verlagerung der B20 (Mindestentfernung 130 m, abgeschildert durch Hangeinschnitt) wird sich die Verkehrs- und Lärmbelastung auf der angrenzenden Gemeindestraße erheblich verringern (1058 DTV lt. Verkehrszählung). Die geplante Bebauung wird allerdings erheblich näher an diese Straße heranrücken als bisher. Laut Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt ist mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um ca. 5 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-verordnung (16. BImSchV) um ca. 1 dB(A) zu rechnen. Aus der Hanglage und der geraden Streckenführung der angrenzenden Straße ergibt sich die Gefahr von Verkehrsunfällen aufgrund zu hoher Geschwindigkeit an den entstehenden Grundstückszufahrten.	Der erwarteten Lärmbelastung von der angrenzenden Straße wird auf Vorschlag des Technischen Umweltschutzes durch textliche Festsetzung passiver Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden begegnet: Wohn- und Schlafräume sind möglichst nach Westen zu orientieren. Sofern Wohn- und Schlafräume an der Ostseite nicht vermeidbar sind, sollte in den jeweiligen Räumen zumindest ein Fenster nicht nach Osten gerichtet sein, um die Raumlüftung nicht direkt zur Straße hin durchführen zu müssen. Die Fenster in Wohn- und Schlafräumen sind, außer an der Westseite, zumindest in der Schallschutz-klasse 3 auszuführen. Verringerung der Fahrgeschwindigkeit auf der Gemeinde-straße und damit der Verkehrsgefährdung an den Grundstückseinfahrten durch Planung einer Verkehrsinsel am Ortseingang sowie Verengung der Fahrbahn durch Abteilung eines Gehweges. Trennung des Fußgänger- und Fahrverkehrs trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.	Lärmimmissionen könnten grundsätzlich auch durch Errichtung von Lärmschutz-wällen oder -wänden reduziert werden. Dies ist hier jedoch wegen der geringen verfügbaren Fläche zwischen Straße und Bebauung nicht möglich und wäre auch zwecklos, weil die Schutzwand bzw. der Erdwall regelmäßig auf Höhe der Gebäude durch die Garagenzufahrten unterbrochen würde.

3. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

a) Verfahren

Aus § 2 Abs. 4 Satz 2 – 3 BauGB ergibt sich, dass die Gemeinde festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Angeichts der Vorgabe durch den Flächennutzungsplan, der geringen Größe des Baugebiets, der Einbindung zwischen bestehender Bebauung und Straße, der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung sowie aufgrund des Fehlens jeglicher besonders schützenswerter Merkmale innerhalb und um die Planfläche können an Aufwand und Methodik der Umweltprüfung keine hohen Anforderungen gestellt werden. Bei der Betrachtung der einzelnen Umweltbelange wurde daher nach mehrfacher Besichtigung vor Ort, auf bisherige Erfahrungen und allgemeine Kenntnisse bezüglich der Umweltbelange in der Bauleitplanung sowie auf bei der Gemeinde vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Teilweise wurden ortskundige Personen befragt. Auf besondere Ermittlungsverfahren wie z.B. Bestimmung vorkommender Pflanzen- und Tierarten durch Fachleute oder Messungen bestimmter Umweltparameter wurde verzichtet.

Auf Anregung des Landratsamtes Rottal-Inn (Technischer Umweltschutz) wurde zur genaueren Bestimmung der zu erwartenden Lärmbelastung von der angrenzenden Straße in der Zeit vom 01.02. – 05.02.2006 eine Verkehrszählung durchgeführt, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1058 Fahrzeugen erbrachte.

b) Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Erfüllung dieser Verpflichtung wird die Gemeinde Malgersdorf zweimal eine Überprüfung des Baugebiets durchführen. Dabei soll im Rahmen einer Ortsbesichtigung festgestellt werden, ob die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen tatsächlich umgesetzt wurden. Gleichzeitig sollen die Bewohner des Baugebiets schriftlich bezüglich nachteiliger Umweltauswirkungen befragt werden. Die erste derartige Überprüfung findet statt, wenn die Hälfte der geplanten Bauparzellen bewohnt ist. Die zweite Überprüfung soll erfolgen, wenn alle Bauparzellen bewohnt sind.

c) Zusammenfassung

Die Überprüfung der Bebauungsplanung hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen hat einmal mehr allgemein bekannte Probleme wie z.B. den fortschreitenden Verbrauch von Freiflächen oder eine Zunahme der Bodenversiegelung aufgezeigt. Ein für dieses Plangebiet spezifisches Konfliktpotential ergibt sich in erster Linie aus der erwarteten Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straße sowie durch eine erhöhte Unfallgefahr an den Garagenzufahrten entlang der abschüssigen und geradlinigen Straße. Dem wurde in der Planung jedoch durch gezielte Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen Rechnung getragen. Damit werden die negativen Umweltauswirkungen auf das letztlich unvermeidliche Maß reduziert.

Ein besonderer Vorteil der Planung ist, dass als Erschließungsstraße und Gehweg eine bereits bestehende Straße verwendet werden kann. Flächenverbrauch und Bodenversiegelung sind allein damit schon auf ein sonst nicht erreichbares Mindestmaß reduziert. Wollte man die Umwelt noch nennenswert weniger belasten, bliebe nur der Verzicht auf die Planung.

C) Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Entsprechend dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Aufl. Januar 2003) wird anhand nachfolgender Checkliste geprüft, ob für den Eingriff durch den Bebauungsplan „WA Landauer Straße“ die Schaffung von Ausgleichsflächen ausnahmsweise entfallen kann.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt
(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs.
2 – 4 BayNatSchG)

☒ ja ☐ nein

Der Bebauungsplan „WA Landauer Straße“ enthält zeichnerische und textliche Regelungen für die Grünordnung:

- Flächenfestsetzung einer öffentlichen straßenbegleitenden Grünfläche mit Bepflanzungsvorgaben.
- Pflanzverpflichtung für private Baugrundstücke.

Weitergehende Festsetzungen sind bei einem Bebauungsplan dieser geringen Größe und wegen seiner vergleichsweise geringen Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Die Erfahrung zeigt außerdem, dass in Wohngebieten die Bauherren schon im eigenen Interesse für eine sehr gute Begrünung ihrer Grundstücke sorgen.

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet
(nach § 4 BauNVO).

☒ ja ☐ nein

Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

☒ ja ☐ nein

Die GRZ ist auf 0,30 festgesetzt.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich gesch. Biotope bzw. Lebensstätten od. Waldflächen,
- werden nicht betroffen.

☒ ja ☐ nein

Die Baugebietsfläche wurde bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Daneben befinden sich noch Straßenbeiflächen der ehemaligen B20 (Straßengraben und -böschung), worin sich vereinzelte Straßenbegleitbäume und Büsche befinden. Für die Natur besonders wertvolle Flächen liegen somit nicht im Plangebiet.

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

☒ ja ☐ nein

Eine „Durchgrünung“ im wörtlichen Sinne mit öffentlichen Grünflächen scheidet bei einem Bebauungsplan für nur 10 in Reihe angeordnete Hausparzellen aus. Die Grünplanung konzentriert sich daher auf den durchgehenden Grünstreifen entlang der Straße. Dieser soll durch Bepflanzung mit einheimischen Stauden, Sträuchern und Bäumen deutlich aufgewertet werden. Damit wird eine wünschenswerte Ortsrandbegrünung geschaffen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

☒ ja ☐ nein

Abgesehen von der Bodenversiegelung durch die vorgesehenen Wohnbauten, deren Ausdehnung über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) beschränkt ist, werden kaum zusätzliche Versiegelungen erforderlich. Insbesondere ist die Erschließungsstraße bereits vorhanden und ein Randstreifen der bestehenden Fahrbahndecke wird künftig als Gehweg genutzt. Lediglich bei der Verkehrsinsel muss eine kleine Fläche neu asphaltiert werden. Die nördliche Gehweganbindung erhält eine wasserdurchlässige Schotterdecke. Für die Grundstückszufahrten wird die Verwendung wasserdichter Beläge vertraglich ausgeschlossen.

Es muss als besonderer Vorteil dieser Planung angerechnet werden, dass keine neue Erschließungsstraße gebaut werden muss und die Boden-Neuversiegelung daher vergleichsweise äußerst gering ausfällt.

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

☒ ja ☐ nein

Im angrenzenden bereits erschlossenen Baugebiet wurde im Bereich der üblichen Aushubtiefe für Keller kein Grund- oder Schichtwasser angeschnitten. Das wird voraussichtlich auch im neuen Baugebiet zutreffen. Aufgrund der Lage im oberen Bereich des Talhanges sind Grundwasserberührungen nicht zu erwarten.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

☒ ja ☐ nein

Quellen und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind im Baugebiet nicht vorhanden. Hangschichtwasser ist nicht zu erwarten (vgl. Punkt 4.1).

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

☒ ja ☐ nein

Eine flächenhafte Regenwasser-Versickerung auf den Bauparzellen wurde durch 2 Sickertests geprüft. Die Bodeneigenschaften erlauben eindeutig keine Versickerung. Das Regenwasser und das Schmutzwasser werden daher über die bestehende Mischwasser-Kanalisation der Kläranlage bzw. dem zentralen Regenüberlauf-becken zugeleitet, so dass eine ordnungsgemäße Abwasser-beseitigung gegeben ist. Zur Verringerung des Trinkwasser-verbrauchs und des Regenwasserabflusses wird der Bau von privaten Regenwasserzisternen vertraglich festgelegt. Für die Grundstückszufahrt wird die Verwendung wasserdichter Beläge ausgeschlossen. Die fehlende Versickerungsmöglichkeit kann als natürliche Gegebenheit der Gemeinde nicht zum Nachteil ausgelegt werden.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

☒ ja ☐ nein

Derartige Belange spielen im städtischen Bereich eine Rolle. Hier im ländlichen Gebiet, wo die freie Landschaft immer in unmittelbarer Nähe angrenzt, ist die Frischluftversorgung und die Entstehung von Kaltluft ohne weiteres gewährleistet, insbesondere bei der hier bestehenden Hanglage.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

☒ ja ☐ nein

Das Baugebiet grenzt nach Westen auf voller Länge an die bestehende Bebauung an.

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

☒ ja ☐ nein

Das Baugebiet liegt am Hang, reicht aber wie die bestehende Bebauung nicht bis zur Hügelkuppe hinauf. Der Hang ist lediglich von Süden und Süd-Osten der gegenüberliegenden Talseite des Kollbachtals einsehbar. Eine zusätzliche Häuserzeile wird optisch überhaupt nicht in Erscheinung treten. Besondere landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden. Eine Erholungsnutzung findet nicht statt.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

☒ ja ☐ nein

Eine Ortsrandbegrünung ist durch Bepflanzung des öffentlichen straßenbegleitenden Grünstreifens zur freien Landschaft hin vorgesehen.

Der vorstehende Fragenkatalog konnte überall mit „ja“ beantwortet werden. Die Schaffung zusätzlicher Ausgleichsflächen ist demnach entbehrlich.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Planung dieses Baugebiets vor allem deshalb einen denkbar geringen Eingriff in die Natur darstellt, weil als Erschließungsstraße und Gehweg eine bereits bestehende Straße verwendet werden kann. Flächenverbrauch und Bodenversiegelung sind allein damit schon auf ein sonst nicht erreichbares Mindestmaß reduziert. In diesem Sonderfall kann wirklich auf zusätzliche Ausgleichsflächen verzichtet werden.

GEMEINDE MALGERSDORF

D) Vertragliche Regelungen

Vorschlag für Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag beim Verkauf der Bauparzellen von der Gemeinde an Bauherren bezüglich Grundstückszufahrt und Regenwassernutzung:

Grundstückszufahrt:

Die Gemeinde gestattet dem Käufer auf ihrem öffentlichen Grünstreifen (Flnr. 633/18 Tfl., Gemarkung Malgersdorf) die Herstellung und dauerhafte Nutzung einer Grundstückszufahrt zwischen der Gemeindestraße „Landauer Straße“ und dem heute erworbenen Baugrundstück unter folgenden Bedingungen:

- Es darf nur eine Zufahrt angelegt werden.
- Herstellung und laufender Unterhalt der Zufahrt sind Sache des Käufers. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Kosten hierfür.
- Die Lage der Zufahrt kann der Käufer selbst bestimmen.
- Die befestigte Breite der Zufahrt darf max. 6,0 m betragen.
- Die Funktion des auf dem Grünstreifen befindlichen Straßenentwässerungsgrabens darf durch die Zufahrt nicht behindert werden. Der Graben ist dazu im Bereich der Zufahrt mit Stahlbetonrohren DN 300 zu verrohren, Ein- und Auslauf sind dauerhaft zu befestigen. Die Verrohrung ist vom Käufer jederzeit funktionsfähig zu erhalten.
- Auf dem Grünstreifen bestehende Hochstamm-Bäume sind zu erhalten.
- Für die Befestigung der Zufahrt dürfen keine wasserundurchlässigen Beläge verwendet werden (z.B. keine Asphaltierung).
- Von der Zufahrt darf kein Oberflächenwasser auf die Gemeindestraße geleitet werden. Es ist deshalb eine ausreichend bemessene Regenrinne am Straßenanschluss vorzusehen. Das darin aufgefangene Regenwasser ist dem Straßengraben zuzuführen.

Regenwassernutzung:

Der Grundstückskäufer verpflichtet sich auf dem heute erworbenen Baugrundstück eine Anlage zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser (Regenwasserzisterne) nach folgenden Maßgaben zu errichten:

- Das nutzbare Regenwasser-Speichervolumen muss mindestens 4 m³ betragen.
- An den Speicher sind sämtliche Haupt-Dachflächen (Wohnhaus und Garage) anzuschließen.
- Der Überlauf des Speicherbehälters ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.
- Das gespeicherte Regenwasser ist mindestens zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Nutzung zur Toilettenspülung und/oder zum Wäschewaschen wird empfohlen. Die öffentliche Trinkwasserversorgung und die private Regenwasser-Nutzung dürfen nicht miteinander in Berührung kommen (Verkeimungsgefahr!).
- Die beschriebene Anlage zur Regenwassernutzung muss bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses betriebsbereit hergestellt sein.

V. Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

In welcher Art und Weise die Umweltbelange in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Begründung, insbesondere dem Umweltbericht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ergab lediglich einen Aspekt, der im ersten Planentwurf noch nicht berücksichtigt war. Laut Stellungnahme des Landratsamts Rottal-Inn - Technischer Umweltschutz – ist im Plangebiet mit einer gewissen Überschreitung der angestrebten Lärmwerte durch den Verkehr auf der Landauer Straße zu rechnen. Auf der Grundlage einer Verkehrszählung wurden daraufhin in Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz einzelne Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (z.B. Orientierung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenstern). Weitergehende Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms (z.B. Lärmschutzwand) waren hier nicht realisierbar.

Nachträglich stellte sich heraus, dass die Verkehrszählung südlich der Einmündung der neuen Ortszufahrt von der „Landauer Straße“ in die „Burgerstraße“ durchgeführt wurde. Die tatsächliche Verkehrslärm-Belastung im oberhalb liegenden Baugebiet wird daher sogar geringer sein, als in den Stellungnahmen des Technischen Umweltschutzes angenommen wurde.

Letztlich ist die Planung als naheliegende Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches anzusehen, die sich nach Abstufung der ehemaligen B20-Ortsdurchfahrt zu einer Gemeindestraße angeboten hat. Entsprechend einfach waren die Umweltbelange in der Planung zu bewältigen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Malgersdorf hat am 07.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Landauer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes samt Begründung (Entwurf vom 15.11.2005) in der Zeit von 17.11.2005 bis 23.12.2005 in der Gemeindekanzlei Malgersdorf. Darauf wurde hingewiesen durch öffentliche Bekanntmachung (Aushang) am 17.11.2005, durch Anzeige in der Tagespresse (Rottaler-Anzeiger) am 18.11.2005 sowie durch individuelles Anschreiben der anliegenden Grundstückseigentümer vom 17.11.2005.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Übersendung des Planentwurfs samt Begründung (Fassung vom 15.11.2005) am 16.11.2005. Sie hatten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 23.12.2005.

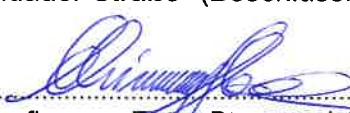
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.03.2006 und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 31.03.2006 bis 01.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindekanzlei Malgersdorf sowie bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Aushang am 23.03.2006.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zum übersandten Bebauungsplan-Entwurf samt Begründung in der Fassung vom 14.03.2006 aufgefordert. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 01.05.2006.

Die Gemeinde Malgersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2006 den Bebauungsplan samt Begründung in der gegenüber dem Entwurf vom 14.03.2006 unveränderten Fassung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der vorliegende Bebauungsplan „WA Landauer Straße“ (Beschlussfassung vom 16.05.2006) ausgefertigt.

Malgersdorf, den 09.06.2006


Schimpfhauser, Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 13.06.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Malgersdorf sowie bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

Malgersdorf, den 29.06.2006


Schimpfhauser, Erster Bürgermeister

