

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan



"SPECKHAUSER-STRASSE NORDWEST"

in Gumpersdorf, Gemeinde Zeilarn

Landkreis: Rottal-Inn
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Planung:
Haas-Fertigbau GmbH
Industriestraße 8, 84326 Falkenberg
08727-18-645 fax 08727-18-649
Datum: 12.09.2022

Vorhabensträger:
Gemeinde Zeilarn
Rupertistraße 22
84367 Zeilarn



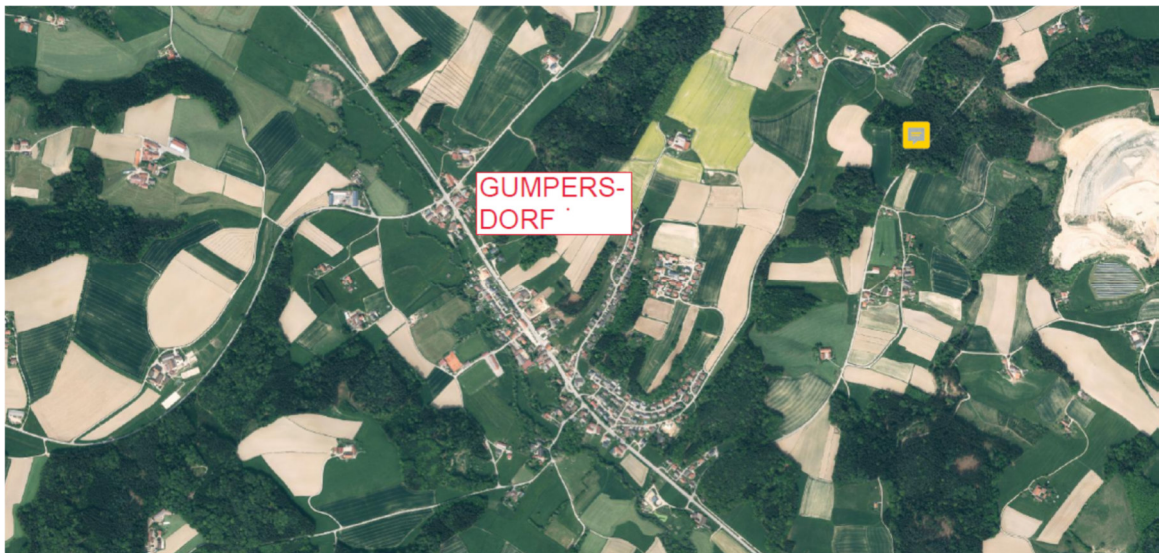
Ansicht Gumpersdorf von Nordosten

INHALT:

- I PLANZEICHNUNG M. 1 : 500
- II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- III TEXTLICHE HINWEISE
- IV BEGRÜNDUNG mit
AUSGLEICHSLÄCHENBERECHNUNG / -MASSNAHMEN

IV BEGRÜNDUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Luftbild Gumpersdorf

1. Allgemein

Die Gemeinde Zeilarn liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, zwischen Eggenfelden und Simbach a.Inn, unmittelbar an der Bundesstraße B20, welche die beiden Autobahnen A92 (München-Passau über Deggendorf) und die Autobahn A94 (München-Passau über Mühldorf am Inn) verbindet. Südseitig grenzt sie mit der Gemeindegrenze direkt an den Bezirk Oberbayern an. Gumpersdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Zeilarn im Landkreis Rottal-Inn und war bis 1971 eine selbständige Gemeinde. Im Zuge der anschließenden Gebietsreform entstand aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Gumpersdorf, Obertürken und Schildthurn die neue Gemeinde Zeilarn, mit Verwaltungssitz in Gumpersdorf.

2. Lage, Größe und Erschließung

Der Ort Gumpersdorf liegt im Isar-Inn-Hügelland, unmittelbar am Türkenbach, ca. 3 km südöstlich von Zeilarn und ist sehr ländlich geprägt.

Im Januar 2014 hat der Gemeinderat, in Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung, den Beginn der Dorferneuerung beschlossen. Ein Konzept hierfür befindet sich derzeit in Arbeit.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Ortsteil von Gumpersdorf und umfasst die Fl-Nr: 220/1 und 220/2 der Gemarkung Gumpersdorf. Es weist eine Größe von insgesamt 2019 m² auf, wobei fast ein Drittel der Fläche bewaldet ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Süden von einer landwirtschaftlichen Wiesenfläche
- Im Osten durch die Parallelstraße zur „Speckhauser-Straße“
- Im Norden durch die bestehende Einfamilienhausbebauung
- Im Westen durch eine bewaldete Hangfläche

Luftaufnahme „Speckhauser-Straße“ in Gumpersdorf



Die Erschließung erfolgt über die „Speckhauser-Straße“, einer Gemeindestraße, welche von der durch den Ort führenden Bundesstraße B20 nach Norden abzweigt.

3. Demografische Entwicklung

In den kommenden Jahren wird die bereits vorhandene Überalterung der Bevölkerung noch stärker zunehmen, lt. Modellrechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik steigt bis 2031 voraussichtlich die Zahl der über 65-jährigen um weitere 33% an. Um dieser Entwicklung etwas entgegen zu steuern, ist es wichtig, junge Familien durch Ausweisung geeigneter Baugrundstücke am Ort zu halten, was hier bereits durch mehr kleinere Siedlungsgebiete geschehen ist.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Durch steigende Baukosten und Grundstückspreise ist es vor allem alleinstehenden Personen kaum mehr möglich ein eigenes Haus zu bauen. Die Gemeinde Zeilarn möchte daher, zusätzlich zu den bereits ausgewiesenen Baugebieten wie „Gumpersdorf-Mitte“, „Dambachfeld“, etc., mit dieser Bauleitplanung einen Sonderweg gehen und genau diesen Menschen, die Möglichkeit zur Realisierung der eigenen vier Wände ermöglichen, indem sie, auf diesem relativ kleinen Areal, die Möglichkeit schafft, Minihäuser entstehen zu lassen.

Bei dieser speziellen Wohnform, sogenannte „Tiny- oder Mini-Houses“ handelt es sich um kleine, voll nutzbare Häuser, max. 2-geschossig mit Küche, Duschbad, Wohn- und Schlafzimmer auf engstem Raum, aber in diesem Falle als feste, nicht bewegliche Gebäude, welche, trotz der Enge ein stilvolles und praktisches Leben ermöglichen. Gedacht ist diese Wohnform vor allem für junge Singles, aber auch ältere alleinstehende Menschen.

Durch ihre Kleinteiligkeit fügt sich die Bauweise sehr gut in das vorhandene Gelände ein, welches sich leicht ansteigend bis zum westl. Waldrand, frei in die Natur zieht. Das Baugrundstück schließt zugleich die Baulücke zwischen der bereits bestehenden Bebauung im Norden und Süden, unmittelbar an der Speckhauser-Straße.

Die Gemeinde Zeilarn möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Ausweisung von 5 Bauparzellen schaffen. Insbesondere um jungen Singles den Traum vom eigenen Haus wahr werden zu lassen und sie am Ort zu halten.

5. Aufstellungsbeschluss

Bereits im Januar 2020 wurde für dieses Grundstück seitens der Gemeinde ein Aufstellungsbeschluss zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern gestellt, jedoch vor Satzungsbeschluss gestoppt und in die vorliegende Planung abgeändert.

Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde dann erneut am 06.08.2021 vom Gemeinderat gefasst und die Planänderung des Bebauungsplanes beschlossen.

6. Planungsrechtliche Situation

Das ca. 0,223 ha große Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaugebiet (WA) ausgewiesen, eine Änderung ist daher nicht notwendig. Die neu beplante Fläche rundet die bestehende Bebauung unmittelbar an der „Speckhauser-Straße“ ab und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Da sich der Ortskern von Gumpersdorf direkt an der Bundesstraße B20

entlangzieht und verkehrsmäßig sehr belastet wird, ist eine Wohnbauentwicklung abseits dieser Trasse nach Osten sinnvoll. Eine Nachverdichtung entlang der Bundesstraße wird hauptsächlich von Gewerbebetrieben genutzt.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Topografie, Erdbebenzone

Das Planungsgebiet liegt auf 404m ü.NN, an einem leicht von Südost nach Nordwest ansteigenden Hang und weist auf die gesamte Länge einen Höhenunterschied von 2,75 m auf. Bisher wird der Planbereich als landwirtschaftliche Wiesen- und Waldfläche intensiv genutzt. Der Waldbereich dient zugleich als Ortsrandeingrünung und Abschluss.

Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter, welcher direkt auf dem mergeligen Tertiärsockel mit einem ausgeprägten Relief zu liegen kommt.

Die Beschreibung und der Ausgleich der Flächen erfolgt unter Punkt „E-Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“.

Das Gebiet ist der „Erdbebenzone 0“ = keine Berücksichtigung, sowie der Schneelastzone „1“ zuzuordnen.



Flächen im Plangebiet

Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser

Das geplante Baugebiet wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt über die gemeindliche Kläranlage. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Um einen Rückstau des Kanales bei Starkregen zu verhindern, wird pro Grundstück eine Zisterne mit gedrosseltem Ablauf vorgeschrieben (nur bei Einleitung des RW in den Kanal).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zentralen Anschluss an das Versorgungsnetz des „Zweckverbandes Wasserversorgung Rottal (ZWR)“. Die Versorgung mit Löschwasser ist über bereits bestehende Hydranten gesichert.

Erneuerbare Energien

In Bezug auf den Klimawandel und die Erderwärmung sind Anlagen für erneuerbare Energien, wie Photovoltaik oder Sonnenkollektoren ausdrücklich erwünscht.

Altlastenstandorte / Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Sollten Altlasten entdeckt werden, so ist dies dem Landkreis Rottal-Inn umgehend anzuzeigen.

6. Boden- und Baudenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler, sollten bei den Erdarbeiten am Grundstück Funde bemerkt werden, sind die Arbeiten zu stoppen und das Landratsamt Rottal-Inn, bzw. das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) sofort zu verständigen.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND IMMISSIONSSCHUTZ**1. Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der gewünschten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4. und 5. (Gartenbaubetriebe/Tankstellen) BauNVO.

2. Bebauungskonzept und Grundstücksgrößen

Das städtebauliche Konzept sieht nur kleine Single-Häuser in offener Bauweise vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 300m² und 560m²

3. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Um für die künftigen Bauwerber einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wurde das Instrument des „schlanken Bebauungsplanes“ in Bezug auf Festsetzungen gewählt. Folgendes wird geregelt:

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der privaten Zufahrten

Die übrigen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Bei den Parzellen ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 gemäß § 17 BauNVO zulässig.

Geplant sind Satteldach und Flachdach.

Die Höhenlage muss den schwierigen Geländeverhältnissen angepasst werden. Darauf aufbauend wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und der max. fertigen Fußbodenoberkante im EG festgelegt. Eine Überschreitung der Höhe der festgesetzten OKFFB ist nicht erlaubt, eine Unterschreitung jedoch möglich.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude werden max. zwei Wohneinheiten festgesetzt.

5. Baumfallzone

Am nordwestlichen Hanggrundstücks schließt eine bestehende Waldfläche an. Ein Mindestabstand (Baumfallgrenze) von 25m kann bei keinem der Gebäude eingehalten werden, deshalb wird, zur Sicherung der Wohnhäuser, ein verstärkter Dachstuhl gefordert und ist mit dem Bauantrag entsprechend statisch nachzuweisen. Gilt nicht für Nebengebäude (z.B. Garagen/Carport).

Desweiteren wird verlangt, dass ein 10m breiter Streifen oberhalb des Waldweges durch einen Forstsachverständigen zu überprüfen, welche Bäume sturmwurfgefährdet sind.

Die Entnahme der gefährdeten Bäume ist mit dem Waldbesitzer zu vereinbaren und vor Bezug der Häuser durchzuführen. Die Überprüfung und Durchführung ist vom Forstsachverständigen schriftlich gegenüber der Genehmigungsbehörde zu bestätigen.

Nach Bezug der Wohngebäude ist sicherzustellen, dass in regelmäßigen

Abständen entlang des Waldrandes Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gegenüber dem Waldbesitzer ist eine schriftliche Haftungsausschlusserklärung vorzulegen.

Die einzelnen Baumgehölze am Hangfuß (kein Wald) der bebauten Flurstücke sollten auf ihre Standfestigkeit von Seiten der zukünftigen Besitzer überprüft werden, um mögliche Schäden auszuschließen.

6. Immissionsschutz

Immissionen der im Süden an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche, ist, bei normaler Bewirtschaftung, zu dulden. Dies gilt auch für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr und den Waldarbeiten auf dem östlich angrenzendem Grundstück. Bestehende Zufahrten sind daher zu erhalten.

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Seit April 1997 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) festgestellt (Leitsatz), dass die Gemeinde, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden ist. Dies steht aber einer Anwendbarkeit der Verfahren im Umkehrschluss nicht entgegen.

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Gemeinde Zeilarn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Speckhauser-Straße-Nordwest“, die Schließung einer Baulücke im unmittelbaren Bereich der Speckhauser-Straße.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben ist laut Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht erforderlich, da der unter Ziffer 18.7.2 aufgeführte Schwellenwert von 20 000m² nicht erreicht wird.

2. Bestands-Bewertung-Ausgleichsbedarf (nach Leitfaden des Bay. Staatsministerium f. Landesentwicklung und Umweltfragen):

Eingriffserheblichkeit:

| | | |
|---------------------------|--------------------------|--|
| Landw. Wiesenfläche | 1 415 m ² | B = Fläche mit geringem Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35) |
| | | Kategorie I = Gebiete mit geringer Bedeutung |
| Waldfläche | 580 m ² | ohne Eingriff |
| Best. Gehweg | 27 m ² | |
| Zufahrtsweg neu | 130 m ² | |
| <u>Grünfläche Bestand</u> | <u>186 m²</u> | <u>ohne Eingriff</u> |
| Geltungsbereich | 2 338 m ² | gesamt |

| Bestand | Schutzgüter Arten+ Lebensräume | | Boden | Wasser | Klima/ Luft | Landschaftsbild | Faktor gesamt | mittlerer Faktor |
|--------------------------|--------------------------------|--------|-------|--------|-------------|-----------------|---------------|------------------|
| | Faktor | Faktor | | | | | | |
| Grünland (Bodenart Lehm) | II o | 0,80 | II u | 0,50 | I o | 0,50 | 2,8 | 0,56 |

Bewertung der Schutzgüter nach Beeinträchtigung durch Planvorhaben
 GRZ = 0,25 → GRZ < 0,35 → Einordnung in Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)



Eingriffsfläche

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume

- Ortsrandeingrünung im Norden und Süden aus ausschließlich heimischen Laub-Gehölzen
- Durchgrünung des WA entlang jeder 2. Grundstücksgrenze durch Hecken (Breite 1 m)- aus ausschließlich heimischen Laub-Gehölzen
- naturnahe Ausbildung der privaten Wiesenflächen am Waldrand mit Ausschluss von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art; Bewirtschaftung orientiert sich an den Vorgaben des Vertrags-Naturschutz-Programms (VNP), wie Mahd max. 2x pro Jahr (01.06. und 01.09.), Abfuhr Mahdgut; Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Pestiziden
- Anlage von gärtnerisch begrüntem Vorgärten ohne Einfriedung
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen innerhalb des Wohngebietes
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel, Mauern etc.; Höhenabfangung durch Böschung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Vermeidung von Tierfallen, wie Lichtschächte, Kellerabgänge, Lichtgräben etc.
- keine Kies- und Schotterbeete (ausgenommen Traufbereiche)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Mauern oder Gabionen unzulässig)

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- niedriger Versiegelungsgrad mit GRZ 0,25
- weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Ausweisung kleiner Baufenster (max. 40 m²) und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verzicht auf Keller
- naturnahe Ausbildung der privaten Wiesenflächen am Waldrand mit Ausschluss von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art; Bewirtschaftung orientiert sich an den Vorgaben des Vertrags-Naturschutz-Programms (VNP), wie Mahd max. 2x pro Jahr (01.06. und 01.09.), Abfuhr Mahdgut; Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Pestiziden

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Sammlung/Versickerung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- naturnahe Ausbildung der privaten Wiesenflächen am Waldrand mit Ausschluss von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art; Bewirtschaftung orientiert sich an den Vorgaben des Vertrags-Naturschutz-Programms (VNP), wie Mahd max. 2x pro Jahr (01.06. und 01.09.), Abfuhr Mahdgut; Verzicht auf Dünung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Pestiziden

Vermeidungsmaßnahmen: Klima und Luft

- niedriger Versiegelungsgrad mit GRZ 0,25
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün mit Ansaat und Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Starke Durchgrünung von West nach Ost des WA entlang jeder 2. Grundstücksgrenze durch Hecken (Breite 1 m) aus ausschließlich heimischen Laub-Gehölzen
- naturnahe Ausbildung der privaten Wiesenflächen am Waldrand mit Ausschluss von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art; Bewirtschaftung orientiert sich an den Vorgaben des Vertrags-Naturschutz-Programms (VNP), wie Mahd max. 2x pro Jahr (01.06. und 01.09.), Abfuhr Mahdgut; Verzicht auf Dünung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Pestiziden

Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Ortsrandeingrünung zur besseren Eingliederung ins Landschaftsbild aus ausschließlich heimischen Laub-Gehölzen
- Starke Durchgrünung von West nach Ost des WA entlang jeder 2. Grundstücksgrenze durch Hecken (Breite 1 m) aus ausschließlich heimischen Laub-Gehölzen

Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Ebenso ist die großflächig veranschlagte Eingriffsfläche über private und öffentliche Grünflächen (siehe Übersicht Eingriffsfläche) zu berücksichtigen, welche sich erheblich auf die Reduzierung des Kompensationsfaktors auswirkt.

Reduzierung von 0,56 auf 0,45 als Kompensationsfaktor aufgrund vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen
→ Kategorie B I (0,2 - 0,5)

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

| <i>Typ</i> | <i>Beschreibung des Standortes</i> | <i>Fläche in m²</i> | <i>Faktor</i> | <i>Kompensations bedarf in m²</i> |
|------------|---|------------------------------------|---------------|--|
| B I | Bestand: Grünlandfläche extensiv Planung: Allgemeines Wohngebiet, und Erschließungsstraßen mit GRZ = 0,25 (und somit < 0,35) innerhalb der Baugrenzen | 1.415 | 0,45 | 637 |
| | Summe | | | 637 |

Umrechnung des Kompensationsbedarfs in Ökopunkte gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, Herausgeber: Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München

Planungsgebiet ist als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212/8 WP pro m²) einzustufen und ist gemäß Leitfaden somit ein Gebiet mittlerer Bedeutung (6-10 WP) → **Berechnung mit 8 WP**

GRZ = 0,25; Berechnung laut Leitfaden beginnt erst mit 0,3

Eingriffsfläche x Gebiet mittlerer Bedeutung x GRZ = 637 m² x 8 WP = 5.096 WP x 0,3 (GRZ) = 1.529 WP

Gesamt zu erbringender Ausgleich in Wertpunkten: 1.529

Hinweis:

Der Ausgleich bzw. die Wertpunkte sind im selben Naturraum wie der Eingriff zu erbringen, d.h.

Der Eingriff liegt in D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

Ausgleich bzw. die Wertpunkte sind somit ebenfalls in D65 zu erbringen

Mühdorf, 08.02.2022

gez. Barbara Grundner-Köppel

(Landschaftsarchitektin)

Quellenangabe

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008

Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993