



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

JOCHEN **SEIDL**  
ARCHITEKT

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9084585  
MAIL [office@soplus.de](mailto:office@soplus.de)

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGESETZBUCH  
[BAUGB] MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
„WA MÜHLHAM-NORD“, STADT OSTERHOFEN

Osterhofen, 27.09.2017

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2	Ausgangssituation .....	4
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	4
2.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	4
2.3	Derzeitige Nutzung.....	5
2.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	5
2.5	Verkehrsanbindung .....	5
2.6	Ver- und Entsorgung .....	5
2.7	Löschwasserversorgung.....	6
2.8	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.9	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	6
2.10	Kultur- und Sachgüter .....	6
2.11	Altlasten.....	7
2.12	Immissionen .....	7
2.13	Kindergarten-, Grundschul- und Hauptschulplätze sowie Bestattungsplätze.....	8
3	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	9
4	Potentiale der Innenentwicklung.....	10
5	Planungskonzept.....	13
5.1	Entwurf.....	13
5.2	Verkehrerschließung .....	13
5.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	14
5.4	Grünordnung.....	14
5.5	Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung .....	14
5.6	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	15
6	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung] .....	15
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
6.3	Mindestgrößen der Baugrundstücke .....	16
6.4	Anzahl der Wohnungen .....	16
6.5	Festlegung privater Grünflächen .....	17
6.6	Pflanzbindungen.....	17
6.7	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	17
6.8	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	17
6.9	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	17
6.10	Stellplätze und Garagen.....	18
6.11	Hinweise.....	18
7	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	18
7.1	Bestandteile der Planung .....	18
7.2	Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege.....	18
7.3	Ziele der Grünordnung .....	19
7.4	Maßnahmen.....	19
7.5	Kosten Grünordnung [ohne Grunderwerb] .....	20
7.6	Flächenzusammenstellung.....	20
8	Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung .....	20

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

*Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]*

*[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.<sup>1</sup>*

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WA Mühlham-Nord“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat der Bauausschuss der Stadt Osterhofen am 31.05.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet Mühlham-Nord beschlossen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Ein primäres Ziel der Wohngebietsausweisung „Mühlham-Nord“ ist die Bereitstellung von Baugrund im Bereich der Donaudörfer Thundorf und Aicha, die im

---

<sup>1</sup> vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Überschwemmungsbereich [HW 100] der Donau liegen. Hier kann derzeit aufgrund der bereits genannten Standortbedingungen kein Baugrund ausgewiesen werden. Das mit diesem Bauleitplanverfahren überplante Gebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches [HW 100] der Donau.

Die große Nachfrage in den Donauorten nach Bauland, macht es unabdingbar, zügig Flächen auszuweisen und zu erschließen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien, im näheren Umfeld ihrer Heimatorte halten und somit eine intakte dörfliche Struktur erhalten zu können.

Die große Nachfrage an Baugrund spiegelt sich bei der Ausweisung des WA „Mühlham Nord“ wieder. Die geplanten 19 Bauparzellen sind in Erwartung des Satzungsbeschlusses bereits zu fast 100 % reserviert bzw. verkauft.

Ein weiterer Indikator für den gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich im kürzlich ausgewiesenen Baugebiet „Südlich Bischof-Otto-Straße“ feststellen. Hier sind im Bauabschnitt 1 bereits in kurzer Zeit – bis auf wenige Restgrundstücke – alle Grundstücke verkauft und die Bebauung läuft. Im genannten Baugebiet lässt sich ein großer Anteil an Zuzügen feststellen. Der ländliche Raum ist als Wohnstandort – nicht zuletzt für Pendler nach Deggendorf, Passau, Straubing, etc. – gefragter denn je.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am Nordrand des Gemeindeteils Mühlham der Stadt Osterhofen. Das geplante Baugebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße Niedermünchsdorf-Mühlham und mit Hilfe einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um relativ ebenes Gelände.

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes „WA Mühlham-Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha und eine Teilfläche des Flurstücks 3130/0000 der Gemarkung Aicha a.d. Donau.

### 2.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Stadt Osterhofen liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind Moos, Aholming, Buchhofen, Wallerfing, Eichendorf, Roßbach, Aldersbach, Künzing, Hofkirchen, Winzer und Niederalteich.

Das Stadtgebiet umfasst insgesamt ca. 111 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 318 m über NN.

Zum 30.06.2013 wies die Stadt Osterhofen einen Bevölkerungsstand von 11.387 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung auf.

### **2.3 Derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Baugebiets sind im Besitz des Vorhabensträger.

### **2.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur**

Im Wesentlichen besteht die Umgebungsbebauung aus Einfamilienhäusern und wenigen verbliebenen Hofstellen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof in Osterhofen beträgt rund 4 km, zur Ortsmitte Osterhofen ca. 2,5 km; die Grundschule Osterhofen liegt in ca. 3 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Osterhofen in rund 2 km wieder.

### **2.5 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung der Ortschaft Mühlham gewährleistet die Bundesstraße B8 in Richtung Plattling und Osterhofen sowie die Kreisstraße DEG21 in Richtung Osterhofen und die Kreisstraße DEG28 in Richtung Ruckasing. Die Entfernungen zur Autobahn A3 und Autobahn A92 betragen 11 km und 16 km.

### **2.6 Ver- und Entsorgung**

Die Stadt Osterhofen wird durch einen Vollanschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) mit Trinkwasser versorgt. Das neue Baugebiet wird an das Netz der Stadtwerke Osterhofen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser kann durch die bestehenden Mischwasserkanäle zur Kläranlage Osterhofen abgeleitet werden.

Die Energieversorgung wird durch das vorhandene Netz der Bayernwerke sichergestellt.

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Netz der Telekom. Die allgemein technischen Bestimmungen sind zu beachten.

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald. Im Stadtgebiet sind Recyclinghöfe vorhanden.

Die Erschließung des Wohngebiets wird gemäß RAST 06 für Fahrzeuge bis 10 m Länge ausgebildet und ist für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

## **2.7 Löschwasserversorgung**

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

Die für die Feuerwehr erforderliche Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die vorgesehene Erschließung entspricht bereits den Vorgaben der DIN 14090 und wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

## **2.8 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen für das geplante Baugebiet (einschl. Regenrückhaltebecken) befinden sich im Eigentum des Vorhabensträger.

## **2.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

## **2.10 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

Folgende Bodendenkmäler liegen jedoch im näheren Bereich zum Planungsgebiet:

- D-2-7244-0077– Verebnetes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7244-0055– Kleinkastell der frühen römischen Kaiserzeit. Siedlung des Mittelneolithikums, allgemein des Neolithikums, der Latènezeit und des älteren Mittelalters [karolingisch-ottonische Zeit].

Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Werden Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Kreisarchäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Befunde sind zu gewichten. Entweder ist das Bodendenkmal zu erhalten oder die Befunde sind durch Ausgrabung zu sichern. Für die von der Kreisarchäologie vorgeschlagenen Baggersondagen ist zwingend bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Vorgehensweise ist mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Sondagen sollen möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um evtl. Konfliktsituationen mit dem geplanten Baubeginn auszuschließen.

### 2.11 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den Geltungsbereich bekannt.

### 2.12 Immissionen

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt in der Ortschaft Mühlham, Landkreis Deggendorf, Regierungsbezirk Niederbayern, das Allgemeine Wohngebiet „Mühlham Nord“ auszuweisen. Aus schalltechnischer Sicht ist vorrangig die im Westen des geplanten Baugebiets vorhandene Biogasanlage sowie eine im Osten bestehende landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle und die daraus resultierenden Lärmbelastungen von Interesse.

Zusätzlich ist der vorhandene Verkehrslärm der in der Umgebung vorbeiführenden Kreisstraßen DEG21, DEG 12, DEG28 und der Bundesstraße B8 zu untersuchen.

Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einschätzen zu können, wurde das IB Geoplan für eine Beurteilung der Lärmsituation beauftragt. Genauere Untersuchungsergebnisse sind dem Schalltechnischen Bericht im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird gemäß dem schalltechnischen Bericht den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen:

- Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S1705045 vom 19.05.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Aus immissionstechnischer Sicht ist grundsätzlich mit keinen schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet zu rechnen.
- Aus Vorsorgegründen wird jedoch empfohlen, Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, auf die der Bundesstraße B8 sowie der Kreisstraße DEG21 abgewandten Seite hin zu orientieren [Grundrissorientierung].
- Zusätzlich wird empfohlen Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 sowie Außenbauteile [Wand, Dach] mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 30 dB zu verwenden.
- Aufenthaltsbereiche im Freien [Terrasse, Balkon, etc.] sollten, wenn möglich, lärmabgeschirmt ausgeführt werden.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung kommt in ca. 400 m Entfernung zum Allgemeinen Wohngebiet auf der Flur-Nr. 2483 vor. Von der dort befindlichen Bullenmast sollten keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

### **2.13 Kindergarten-, Grundschul- und Hauptschulplätze sowie Bestattungsplätze**

Nach den Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohner bis 2029 im Rahmen des Demographie Spiegels für Bayern (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011) wird die Einwohnerzahl für die Stadt Osterhofen um rund 160 leicht ansteigen. Grundsätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Deggendorf als „stabil“ eingestuft. Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen.

Deshalb soll auch mit der Wohngebietsausweisung „WA Mühlham-Nord“ erreicht werden, hier für junge Familien kostengünstiges Bauland bereitzustellen und hierdurch auch dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2029 für Kinder und Jugendliche zeigt jedoch, dass die Zahlen für unter 3-Jährige und für 3- bis unter 6-Jährige sowie auch für 6- bis unter 10-Jährige nur geringen Schwankungen unterliegt. Von einem erhöhten Bedarf an Kindergarten-/Kinderkrippenplätzen ist nicht auszugehen. Derzeit gibt es im Stadtgebiet von Osterhofen fünf Kindergärten und zwei Kinderkrippen. Der Kindergarten mit Kinderkrippe in Osterhofen und Altenmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hier sind derzeit ausreichend Kindergarten- /Kinderkrippenplätze vorhanden bzw. entsteht derzeit in Altenmarkt eine Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen, so dass auch hier wieder ausreichend Plätze zur Verfügung stehen.

Zudem stehen auch die weiteren Kindergärten in Wisselsing und Thundorf zur Verfügung, so dass ein Mangel an Kindergartenplätzen für die nächsten Jahre nicht zu erwarten ist.



Die Grundschule Altenmarkt wurde generalsaniert und ist für den zukünftigen Schulbetrieb gerüstet. In Osterhofen steht eine Mittelschule zur Verfügung.

Im näheren Umgriff befindet sich der Friedhof in Haardorf. Hier sollten ausreichend Grabstätten zur Verfügung stehen.

Weiterführende Schulen sind in Deggendorf, Niederalteich und Vilshofen vorhanden.

### 3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem Baugebiet „WA Mühlham Nord“ handelt es sich um ein Baugebiet eines privaten Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse des Vorhabenträgers sowie div. Standortbedingungen wie z.B. Lage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches, Erschließungsmöglichkeiten, Lage im Bereich bebauter Gebiete usw. ergab sich für den Vorhabensträger nur ein möglicher Standort. Wie im Bebauungsplan dargestellt grenzt der gewählte Standort südlich an die bestehende Siedlungsfläche an und liegt zudem außerhalb des HQ-100-Hochwasserbereiches. Die Erschließung erfolgt hier über eine vorhandene Gemeindeverbindungsstraße.

Alternative Standorte scheiden aus mehrererlei Gründen aus:

- Lage im Bereich HQ100
- Eigentumsverhältnisse
- Keine Anbindung an bestehende Bebauung
- Nähe zur Biogas-Anlage
- Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehbestand
- 

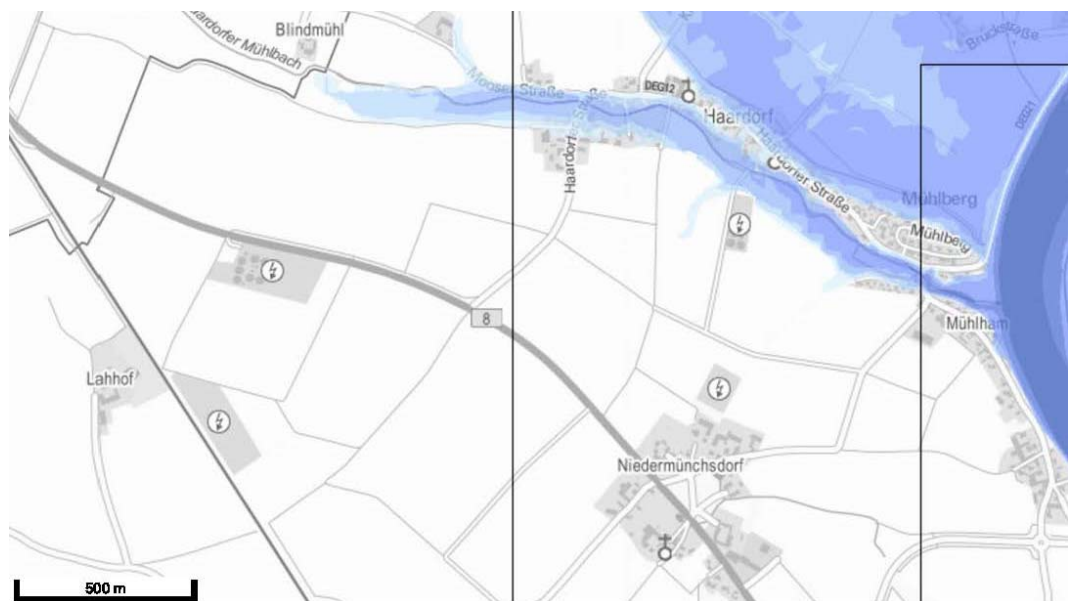


Bild 1: Hochwassergefährdete Bereiche Haardorf-Mühlham

## 4 Potentiale der Innenentwicklung

Das beauftragte Planungsbüro SO+ führte eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Hierbei wurden vor Ort Leerstände und Baulücken identifiziert. Die Ergebnisse wurden in den nachfolgenden Übersichten dargestellt.



Bild 2: Übersicht Baulücken (violett) und Leerstände (rot) in den Ortschaften Haardorf und Mühlham

Rot dargestellt wurden der derzeitige Leerstand [1 Stück] in Haardorf und in Mühlham sowie sieben Baulücken, wobei sich davon vier im HQ 100-Überschwemmungsbereich befinden. Die freien Bauparzellen sind im Privateigentum, die Stadt Osterhofen hat keinen Zugriff darauf.

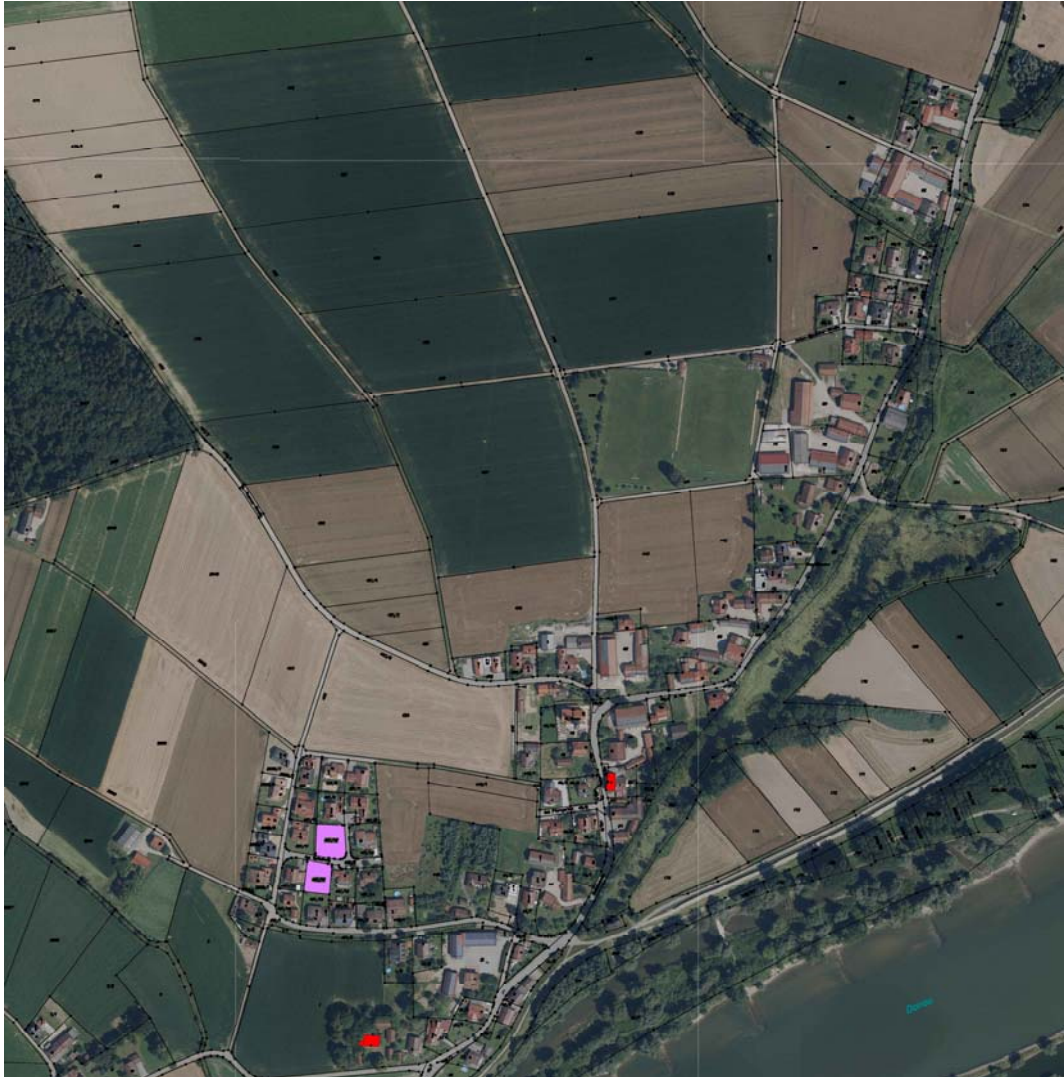


Bild 3: Leerstände [rot] und Baulücken [violett] in Aicha a.d. Donau

In der Ortschaft Aicha a.d. Donau sind derzeit zwei Leerstände und zwei Baulücken vorhanden. Die identifizierten Leerstände und Baulücken befinden sich ausnahmslos in privater Hand. Die Stadt Osterhofen hat hier keinen Zugriff.

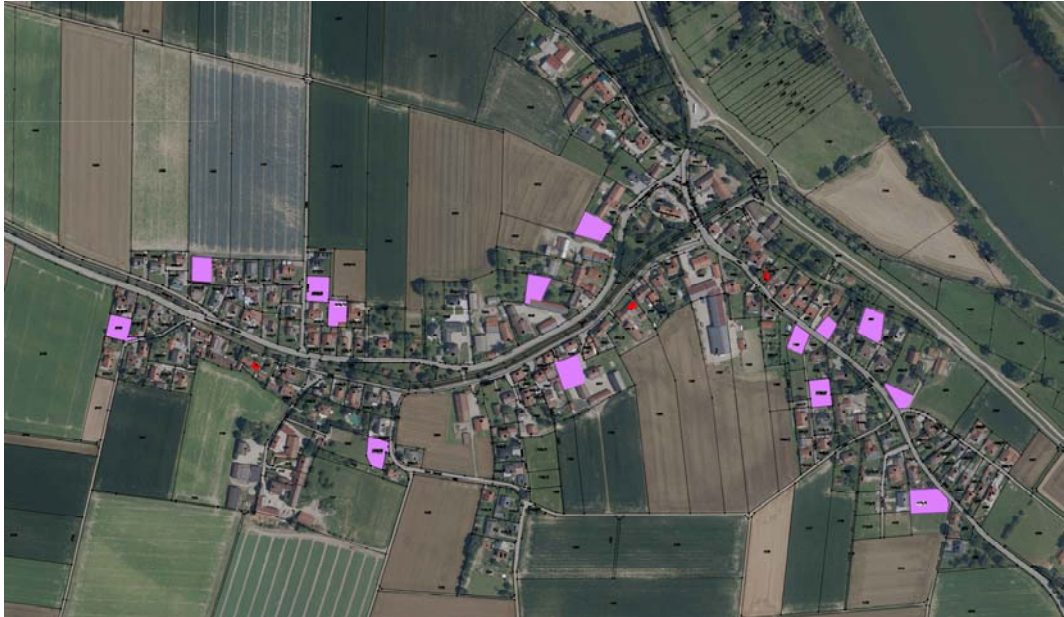


Bild 4: Leerstände [rot] und Baulücken [violett] in Thundorf

Auch in der Ortschaft Thundorf sind einige Leerstände [3 Stück] sowie 14 Baulücken zu verzeichnen. Die Innenbereichsbaulücken wurden nach einer Besichtigung mit dem Landratsamt am 25.04.2017 festgestellt. Bei drei Baulücken ergeben sich zudem Schwierigkeiten mit der Erschließung.

Auch in Thundorf sind die Leerstände und Baulücken in Privatbesitz. Die Stadt Osterhofen hat wiederum keine Möglichkeit diese Flächen potentiellen Bauwilligen zu veräußern bzw. anzubieten.

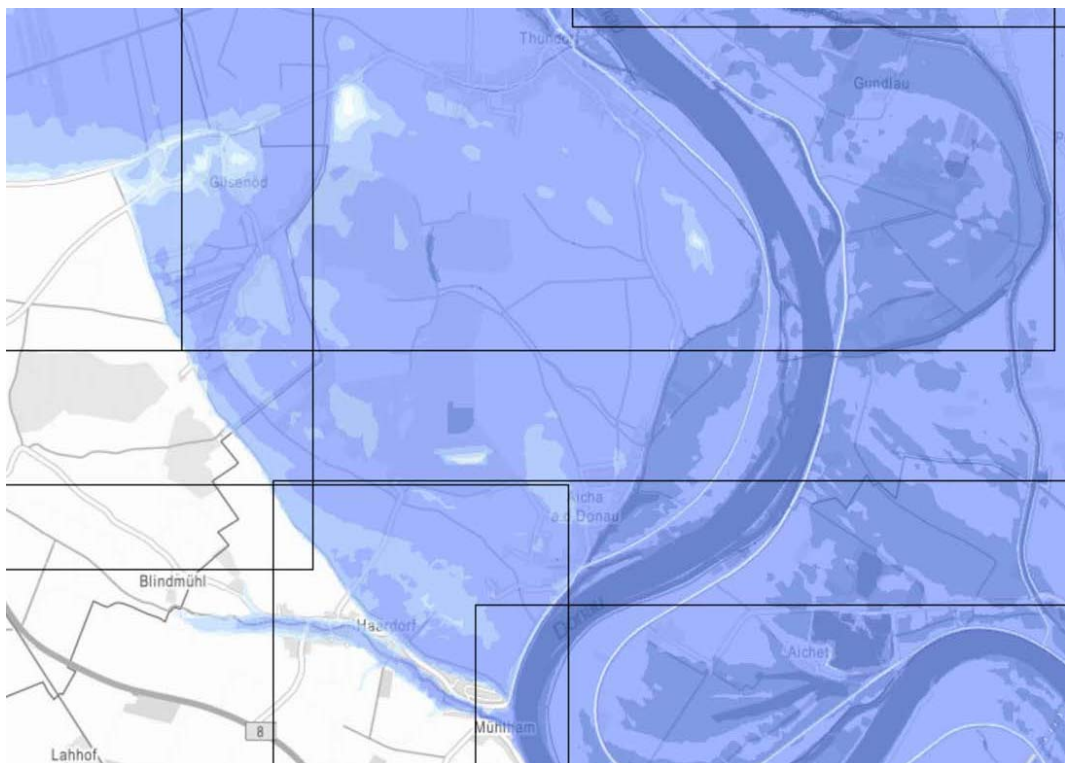


Bild 5: Überschwemmungsgefährdete Gebiete [HQ100]

Wie auf dem Bild 5 ersichtlich, liegen die Ortschaften Thundorf und Aicha vollständig im HQ100-Überschwemmungsbereich der Donau. Überwiegende Teilbereiche von Haardorf und Mühlham befinden sich mit Ausnahme der höher gelegenen Gebiete auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches.

In Überschwemmungsgebieten gilt für Einzelbauvorhaben ein Bauverbot mit Ausnahmevorbehalt, § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB sind nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG genehmigungspflichtig. Die Voraussetzungen, unter denen eine Genehmigung erteilt werden kann, sind § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG zu entnehmen. Im Einzelfall kann die Regelung zu einem Bauverbot führen.

Die Anforderungen der hochwasserangepassten Bauweise erfordern ein sehr hohe Risikobereitschaft der Bauherren, da derzeit das Erdgeschoss nicht für eine Wohnnutzung verfügbar ist. Wie die Nutzung nach Herstellung des Hochwasserschutzes zukünftig genehmigungsrechtlich aussieht, ist momentan nicht vorhersehbar.

Die Potentiale zur Innenentwicklung sind wie dargestellt für die Ortschaften Aicha, Haardorf, Mühlham und Thundorf zwar für Einzelbauvorhaben vorhanden, jedoch aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie der fehlenden Verfügbarkeit nur sehr beschränkt und in Ausnahmefällen nutzbar.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Entwurf

Die geplanten Baugrundstücke sind zwischen 630 m<sup>2</sup> und knapp 1.250 m<sup>2</sup> groß und entsprechen somit der Nachfrage der letzten Jahre. Der Entwurf geht von einer hauptsächlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Zulässig sind im Entwurf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

### 5.2 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird mit einer Stichstraße mit Wendehammer von der Gemeinde Verbindungsstraße Niedermünchsdorf - Mühlham erschlossen.

Aufgrund der Straßenlänge sieht das Entwurfskonzept jedoch vor, den Straßenraum durch Unterbrechungen in Einheiten zu gliedern und dadurch auch den Straßenraum attraktiver zu gestalten. Diese Unterbrechungen werden ge-

bildet durch eine Verschwenkung der Straße und die Anordnung der angrenzenden Gebäude, die ihrerseits wiederum die Ausbildung von Plätzen zulassen. Durch die Verschwenkungen bei gleichzeitiger Verengung der Straße kann überdies eine Verkehrsberuhigung erzielt werden.

Die Erschließungsstraße folgt in ihrer Höhenabfolge zum größten Teil dem bestehenden Gelände, um Erdarbeiten und somit Herstellungskosten einzusparen.

### **5.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude**

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf Erschließungsstraße und Urgelände) und Dachneigungen festgesetzt. Diese Festsetzungen bewirken auch, dass die Höhenlage der Dächer weitgehend dem natürlichen Gelände folgt.

### **5.4 Grünordnung**

Im Planungsgebiet werden entlang der Erschließungsstraße Laubbäume zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Drosselung der Geschwindigkeit vorgesehen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Süd- und Westgrenze) ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

### **5.5 Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Abwasserkanalisation zur Kläranlage Osterhofen geleitet.

Niederschlagswasser wird, soweit technisch möglich, auf den Parzellen zur Versickerung gebracht oder dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt. Der geplante Regenwasserkanal führt zum geplanten Regenrückhaltebecken im süd-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Regenwasser wird dort gesammelt und gedrosselt über einen Kanal dem Haardorfer Mühlbach zugeführt.

Für die Einleitung in den Haardorfer Mühlbach wird rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Das Rückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken geplant. Durch das Rückhaltebecken werden eine Abflussverschärfung und eine weitere Belastung des bestehenden Abwasserkanals vermieden.

## 5.6 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

### Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner zu, jedoch ohne erhebliche Beeinträchtigung der Alt-Anwohner.

### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere durch den Anschluss der Bebauung an die bestehende Siedlung.

### Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

### Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss eine Neuparzellierung der Flächen durchgeführt werden. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Bei einem 700 m<sup>2</sup> Grundstück dürften somit 245 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

## 6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird als Bauweise eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser werden.

## 6.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke weisen eine Mindestgröße von 634 m<sup>2</sup> auf und entsprechen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die einzelnen Parzellengrößen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Parzellen-Nr.	Parzellengröße
1	721 m <sup>2</sup>
2	671 m <sup>2</sup>
3	803 m <sup>2</sup>
4	697 m <sup>2</sup>
5	774 m <sup>2</sup>
6	685 m <sup>2</sup>
7	634 m <sup>2</sup>
8	680 m <sup>2</sup>
9	890 m <sup>2</sup>
10	1.242 m <sup>2</sup>
11	702 m <sup>2</sup>
12	688 m <sup>2</sup>
13	643 m <sup>2</sup>
14	891 m <sup>2</sup>
15	688 m <sup>2</sup>
16	756 m <sup>2</sup>
17	748 m <sup>2</sup>
18	805 m <sup>2</sup>
19	800 m <sup>2</sup>
20	434 m <sup>2</sup>

## 6.4 Anzahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen (Verkehrsbelastung / Stellplätze) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 begrenzt.



### **6.5 Festlegung privater Grünflächen**

Der Süd-, West- und Ostrand des neuen Baugebietes sollen durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

### **6.6 Pflanzbindungen**

Zur Schaffung eines gliedernden Straßenraumes und zur Verkehrsberuhigung werden heimische Laubbäume der Wuchsklasse I / II festgesetzt. Weitere Pflanzbindungen werden für die zu gestaltenden Ortsränder und im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

### **6.7 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Geländeänderungen (Abgrabungen / Auffüllungen) in einem geringen Umfang erforderlich.

### **6.8 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor. Die max. Höhenlage des Erdgeschosses wird zudem festgesetzt.

### **6.9 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit kleinformatischen Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Bei Pultdächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung möglich. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.

## 6.10 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücken 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Straßenquerschnitte werden zudem so ausgebildet, dass auch hier Längsparken möglich ist.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von sechs Metern festgesetzt.

## 6.11 Hinweise

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Bodenschutz“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Abwasserbehandlung“, „Niederschlagswasserbeseitigung“, „Abwehrender Brandschutz“, „Telekommunikation“ und „behinderten gerechter Ausbau der öffentlichen Bereiche“ angeführt.

# 7 Grünordnung, Natur und Umwelt

## 7.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten, vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

## 7.2 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

### Allgemein

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG ab.

Eine kurze Einschätzung der Änderung der bestehenden Nutzung als Intensivacker zu Wohnbauflächen ergibt, dass durch die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung und damit der Eingriffsminimierung, kein weiterer Kompensationsbedarf gegeben ist.

---

### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist relativ eben. Nördlich schließt ein Wohngebiet an. Südlich und westlich kommen intensiv genutzte Ackerflächen vor. Im Osten befindet sich eine Hofstelle sowie weitere Wohnbebauung.

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope wie wertvolle Kleinstruktur oder Gehölze sowie Schutzgebiete vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend und umfänglich berücksichtigt sein.

### **7.3 Ziele der Grünordnung**

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

### **7.4 Maßnahmen**

- Pflanzung von einzelnen mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich des Straßenraums
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Bereich festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

### 7.5 Kosten Grünordnung (ohne Grunderwerb)

	Menge	EP	GP
Pflanzung von Sträuchern im Bereich des Regenrückhaltebeckens	30 Stück	12,50 € / Stk.	405,00 €
Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grünflächen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens	12 Stück	350,00 € / Stk.	4.200,00 €
Ansaat und Pflege öffentliche Grünflächen	415 m <sup>2</sup>	2,00 € / m <sup>2</sup>	830,00 €
<b>Gesamtkosten Grünordnung</b>			<b>5.435,00 €</b>

### 7.6 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	14.576 m <sup>2</sup>	86 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.975 m <sup>2</sup>	12 %
Regenrückhaltebecken	434 m <sup>2</sup>	2 %
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>16.985 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Über die Eingriffsregelung hinaus ist der Bebauungsplan in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“, der das europäische Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht erfasst, zu prüfen. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer Betroffenheit können sich aus den EU-Richtlinien und § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende Verbote ergeben:

- Schädigungsverbot [Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG]
- Störungsverbot [erhebliche Störung von Tieren; § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG]
- Tötungs- und Verletzungsverbot in Bezug auf Individuen oder Fortpflanzungsstadien [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG]

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit im vorliegenden Fall auf die Tierartengruppe der bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur beschränkt werden.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass im Einflussbereich des Vorhabens lediglich von suboptimalen Habitatbedingungen auszugehen ist, da die bodenbrütenden Vogelarten üblicherweise über hohe Effektdistanzen zu Straßen oder Siedlungsgebieten verfügen; vor allem wenn sich dort sichtbar Menschen bewegen. Beispielsweise beim Kiebitz liegen diese Effektdistanzen zu Straßen bei ca. 200 m; bei Geh- und Radwegen, auf denen sich sichtbar Menschen (z.T. auch mit Hunden) bewegen, beträgt die Effektdistanz sogar bis zu 400 m. Bei der Feldlerche wurden sogar noch größere Effektdistanzen festgestellt.

Die Ackerlagen, die sich im Westen und Süden an das geplante Baugebiet anschließen, sind von bestehenden Siedlungsgebieten umgeben: im Norden und Osten grenzen die Ortslagen von Haardorf bzw. Mühlham an und im Süden liegt in nur 400 m Entfernung Niedermünchs Dorf; im Nordwesten befindet sich außerdem eine Biogasanlage innerhalb der Feldflur.

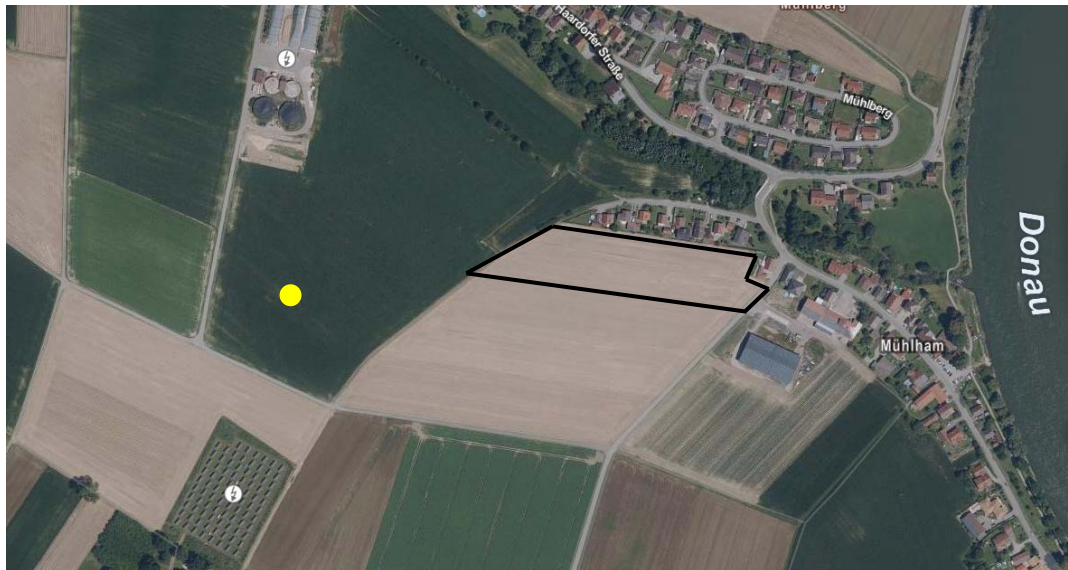
Brutvorkommen sowohl des Kiebitz als auch der Feldlerche sind in Anbetracht der artspezifischen Effektdistanzen folglich hier kaum zu erwarten. Auch das Rebhuhn, das strukturreichere Agrarlandschaften bevorzugt, kommt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor. Daher ist im Umfeld des geplanten Baugebiets lediglich mit einem Auftreten der erfahrungsgemäß weniger störungsempfindlichen Bodenbrüter Wiesenschafstelze und Wachtel zu rechnen.

Um eine mögliche Betroffenheit sicher beurteilen zu können, erfolgte am 03.05.2017 bei geeigneten Witterungsbedingungen eine Begehung zur Erfassung von Brutrevieren der relevanten Vogelarten im Umfeld des geplanten Baugebiets. Dabei konnte lediglich ein Brutrevier der Wiesenschafstelze [*Motacilla flava*, aktuell in Bayern ungefährdet] in einem Acker südlich der Biogasanlage festgestellt werden; das Revierzentrum liegt in ca. 270 m Entfernung westlich des geplanten Baugebiets und ca. 100 m südlich der bestehenden Biogasanlage [siehe Abbildung].

Demnach ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall kein Brutrevier einer bodenbrütenden Vogelart weder direkt noch indirekt betroffen ist. Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine Erweiterung in die ausgeräumte Feldflur, wo-

bei der Siedlungsrand künftig ca. 50 m weiter nach Süden rückt. Für die bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur herrschen in der angrenzenden Feldflur aufgrund der umgebenden Siedlungen ohnehin schon suboptimale Bedingungen und für die hier vorkommende Wiesenschafstelze würden bei Bedarf Ausweichmöglichkeiten nach Westen bestehen. Die geringere Störungsempfindlichkeit dieser Art bestätigt sich bereits aktuell durch die geringe Entfernung des Reviers zur bestehenden Biogasanlage.

Insofern ist auch mittelbar nicht von einer relevanten Betroffenheit auszugehen und artenschutzrechtlich relevante Einflüsse auf die hier zu betrachtenden Vogelarten können ausgeschlossen werden.



Lage des Brutreviers im weiteren Umfeld des geplanten Baugebiets:

● Wiesenschafstelze

Luftbild 2016 © Bayerische Vermessungsverwaltung [hier ohne Maßstab]