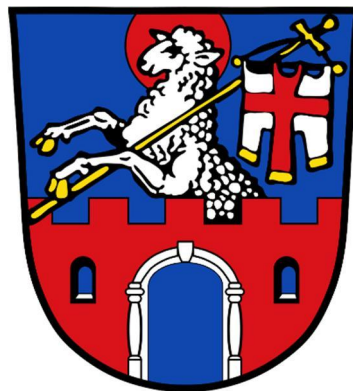


Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung „Wohnanlage an der Passauer Straße“ durch Deckblatt 1 gemäß 13a BauGB

Gemarkung Osterhofen



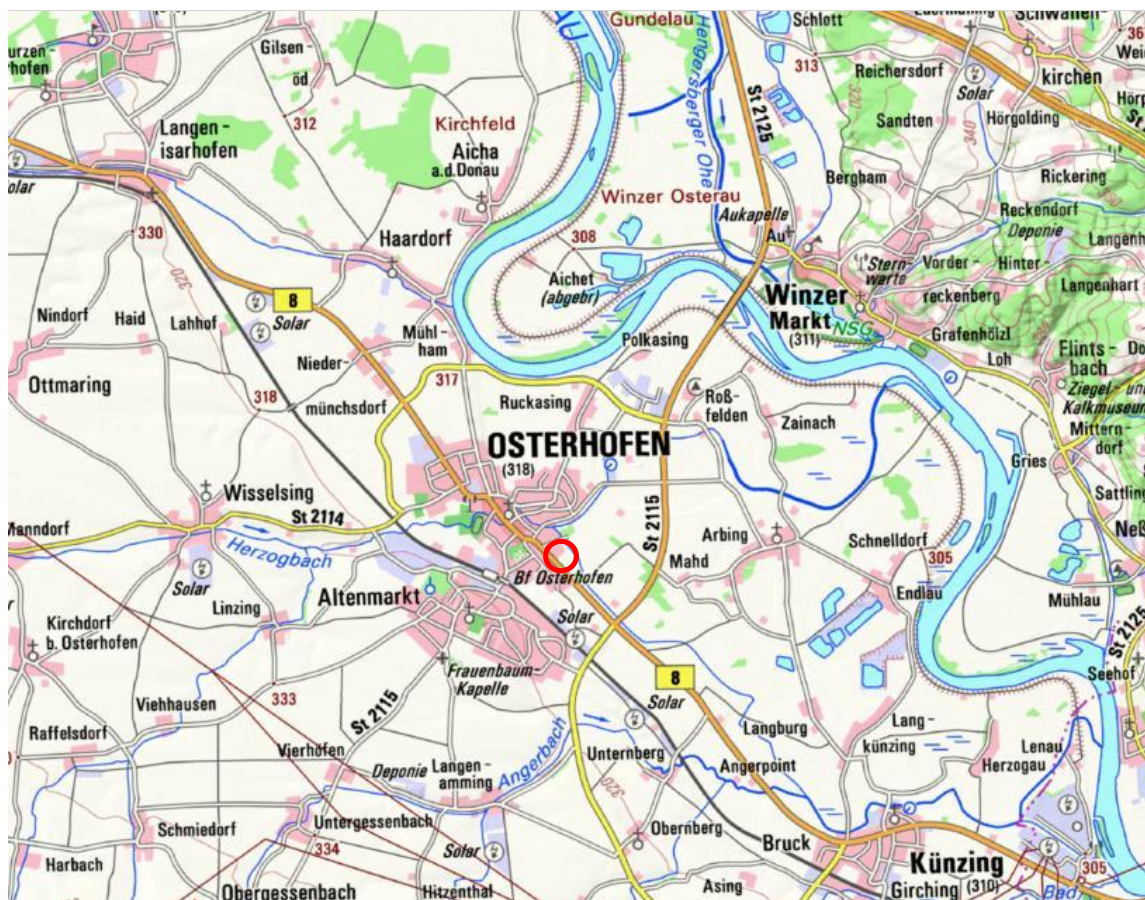
Fassung vom 26.09.2023

Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.3.	Anlass und Ziel der Planung	5
1.3.1.	Anlass der Planung	5
1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung	5
1.4.	Begründung der Planung	6
1.5.	Umgebende bauliche Entwicklung	6
1.6.	Gelände	6
1.7.	Derzeitige Nutzung	6
1.8.	Geplante bauliche Nutzung	7
1.9.	Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse	7
1.10.	Hochwasser	7
1.11.	Kultur und Sachgüter	7
1.12.	Immissionen/Erholung/ Klima	8
1.13.	Arten und Lebensräume	10
1.14.	Flächeninanspruchnahme	10
1.15.	Auswirkungen der Planung	10
1.16.	Infrastruktur	11
1.17.	Grünordnung	12
1.17.1.	Vermeidung und Verringerung	12
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	14
2.1.	Festsetzungsplan	14
2.2.	Schallgutachten	14

1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



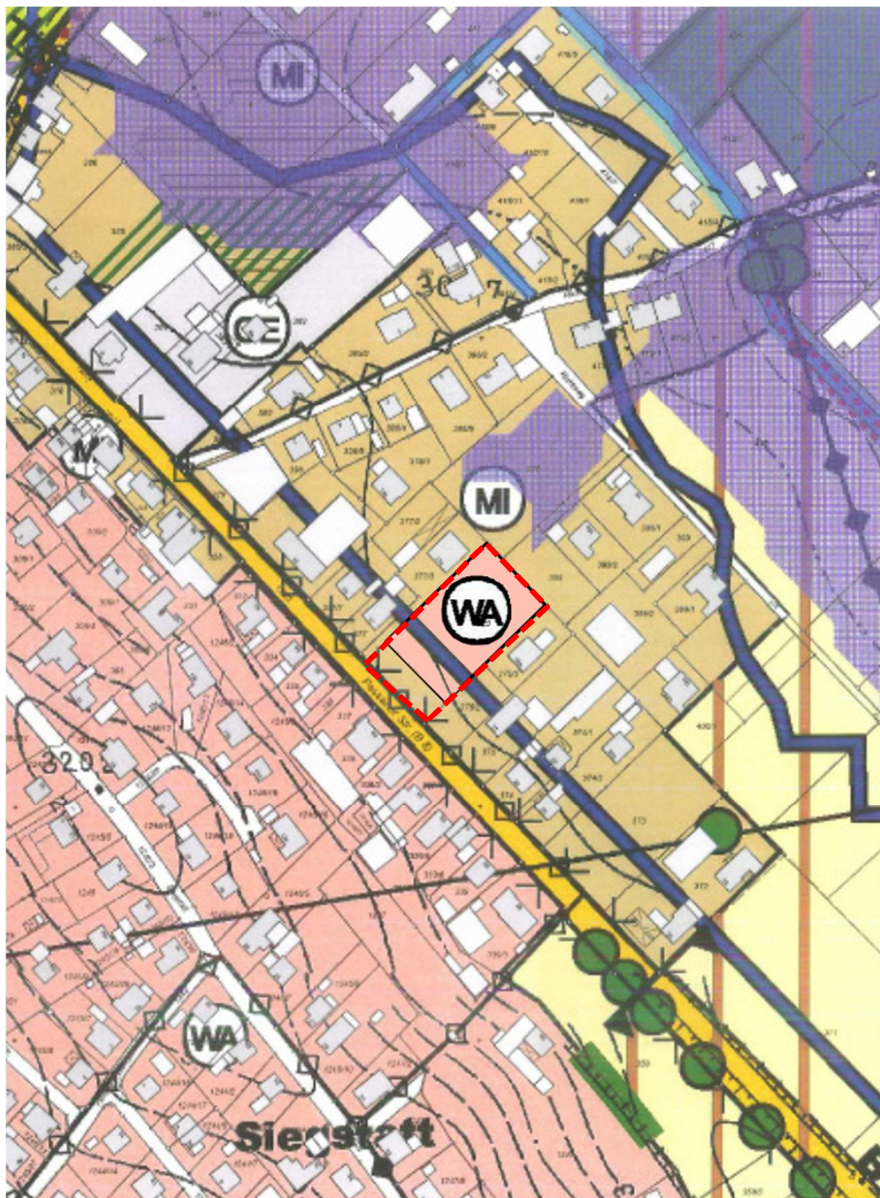
Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 07/2023)

Das beplante Areal befindet östlich des Stadtkerns der Stadt Osterhofen, und ist an der Bundesstraße B8 bzw. „Passauer Straße“ gelegen. Das beplante Areal stellt derzeit im Süden des Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) dar. Der Norden des Geltungsbereiches ist bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet. Außerhalb des Geltungsbereiches umgeben Flächen des Mischgebietes im Norden, Osten und Westen das Planareal. Südlich der angrenzenden Bundesstraße B8 bzw. Passauer Straße befinden sich Flächen des allgemeinen Wohngebietes im Süden.

1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die Fläche des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen hauptsächlich als allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Rahmen der Deckblattänderung ist eine Anpassung der Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ des gesamten Geltungsbereiches vorgesehen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen, Geltungsbereich rot (nicht maßstäblich)

Gemäß den Angaben des Rauminformationssystem Bayern sieht der Regionalplan Donau Wald (Region 12) keine besonderen Ziele für den beplanten Bereich vor.

Osterhofen befindet sich im Allgemeinen Ländlichen Raum und stellt laut Strukturkarte ein Unterzentrum bzw. mögliches Mittelzentrum dar.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der Geltungsbereich befindet sich gänzlich in Hochwassergefahren HQ 100 sowie HQ extrem der Donau.

1.3. Anlass und Ziel der Planung

1.3.1. Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat am 18.07.2023 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung „Wohnanlage an der Passauer Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Die Deckblattänderung sieht die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Süden vor. Das Deckblatt umfasst die Änderung des bestehenden Teilbereiches als Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet.

Dabei liegt der Wunsch vor, die zuvor gewerblich genutzten Flächen zur Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung befindet sich auf den Flurnummern 376, 376/1 TF und 376/9, Gemarkung Osterhofen, Stadt Osterhofen und bemisst eine Fläche von ca. 500 m².

1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Mit der Deckblattänderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen der bisher vorhandenen Gewerbestandorte zu nutzbarem Wohnraum übertragen und geändert werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar. Trotz der Möglichkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 durchgeführt, um insbesondere der Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit zur Information einzuräumen.

Da der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

1.4. Begründung der Planung

Für das beplante Areal liegt konkret der Wunsch vor, eine Umnutzung zu Wohnraum zu ermöglichen. Im Süden des Geltungsbereiches war bisher lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Im Zuge der Deckblattänderung sollen die Rahmenbedingungen für die Nutzung als Wohnraum geschaffen werden. Dazu wurde zur Prüfung der immissionstechnischen Belange ein Schallgutachten erarbeitet, welches dem Entwurf beiliegt.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht im zu ändernden Bereich bisher ein Mischgebiet zu gewerblichen Zwecken vor. Dieser Teilbereich soll durch die Deckblattänderung Wohnnutzung ermöglichen. Die Deckblattänderung sieht dabei die Änderung des bisher vorliegenden Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet vor.

1.5. Umgebende bauliche Entwicklung

Südlich grenzt an das beplante Areal die Bundesstraße B 8 bzw. Passauer Straße an, welcher Wohnbebauung folgt. Hierbei handelt es sich um wohngebietstypische Einzelhäuser und Doppelhäuser. Diese grenzen umliegend an das Areal an. Nordwestlich und südöstlich liegt sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbebetriebe. Im Nordosten befindet sich ein Kranverleih und weitere Wohngebäude. Insgesamt stellt die Fläche eine Mischung zwischen Gewerbebetrieben und Wohngebäuden dar.

1.6. Gelände

Das Gelände ist eine relativ ebene Fläche (309-311 m ü. NN).

1.7. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände ist derzeit bereits bebaut. Der rechtskräftige bestehende Bebauungsplan sieht bereits ein allgemeines Wohngebiet im nördlichen Teilbereich vor. Der südliche Teilbereich liegt derzeit als Mischgebiet (MI) vor.

1.8. Geplante bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Geschosflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die Gebäude sind in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2020, sofern nichts Abweichendes geregelt wird. Die Wandhöhen sind mit einer maximalen Höhe von 6,5 m zulässig.

1.9. Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 von Bayern ist im Vorhabenbereich überwiegend „fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos“ anzutreffen.

Mit Auftreten von Schichten- bzw. Grundwasser ist zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen zu treffen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.10. Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie HQ extrem der Donau. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes, in dem keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Anlass der Deckblattänderung ist lediglich eine Umnutzung des südlichen Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich sowie Umgebung sind hauptsächlich von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen geprägt. Durch die Deckblattänderung wird das Schadenspotential im Hochwasserfall nicht wesentlich erhöht. Im Falle von Neubauten ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu beachten.

1.11. Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist etwa 250 m nordwestlich des Geltungsbereiches gelegen und als „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des historischen Marktkernes von Osterhofen.“ beschrieben.

Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden (Art. 8 BayDSchG).

1.12. Immissionen/Erholung/ Klima

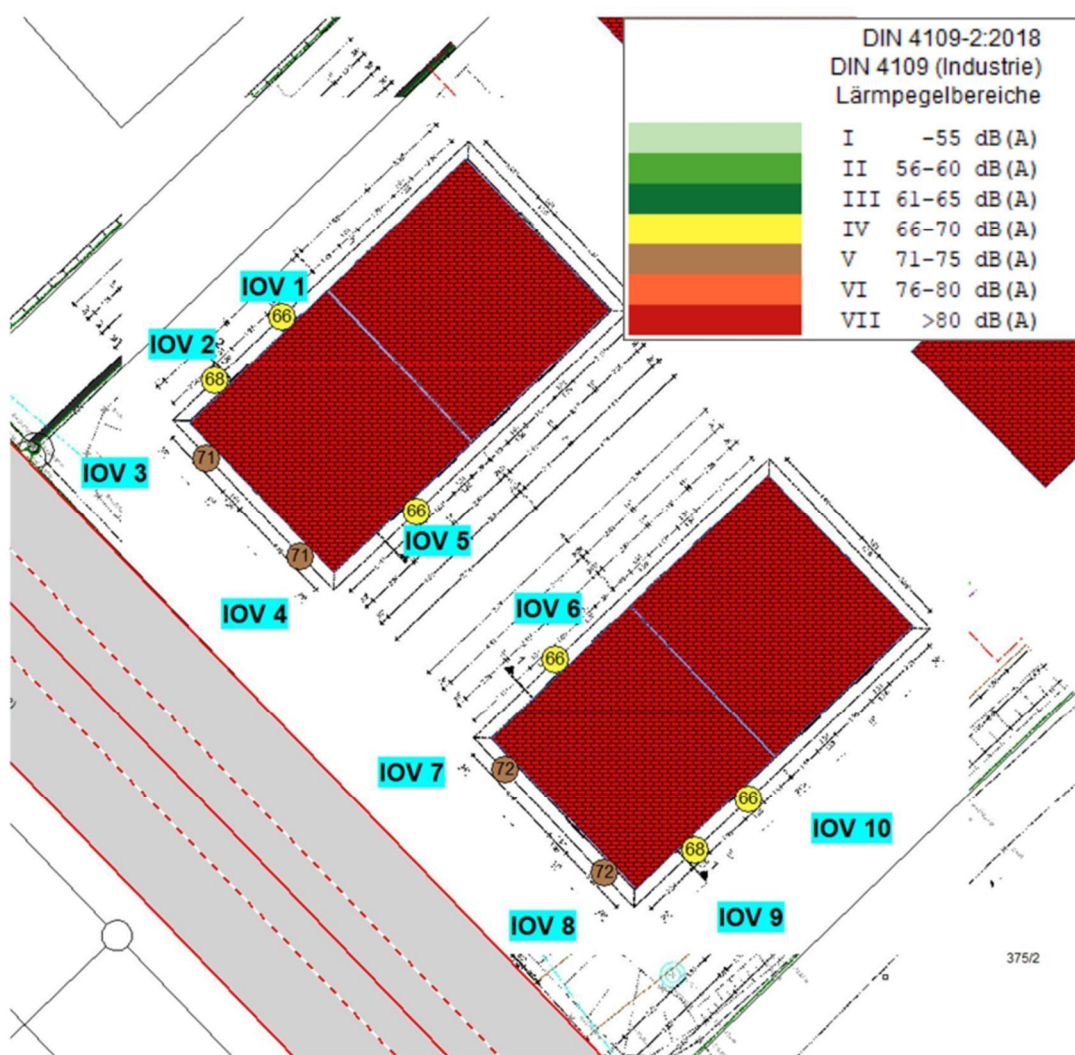
Im Zuge der Deckblattänderung wurde ein Schallgutachten erstellt, welches vollständig der Anlage 2 der Unterlagen beiliegt. Im Wesentlichen sind folgenden Dinge zu beachten:

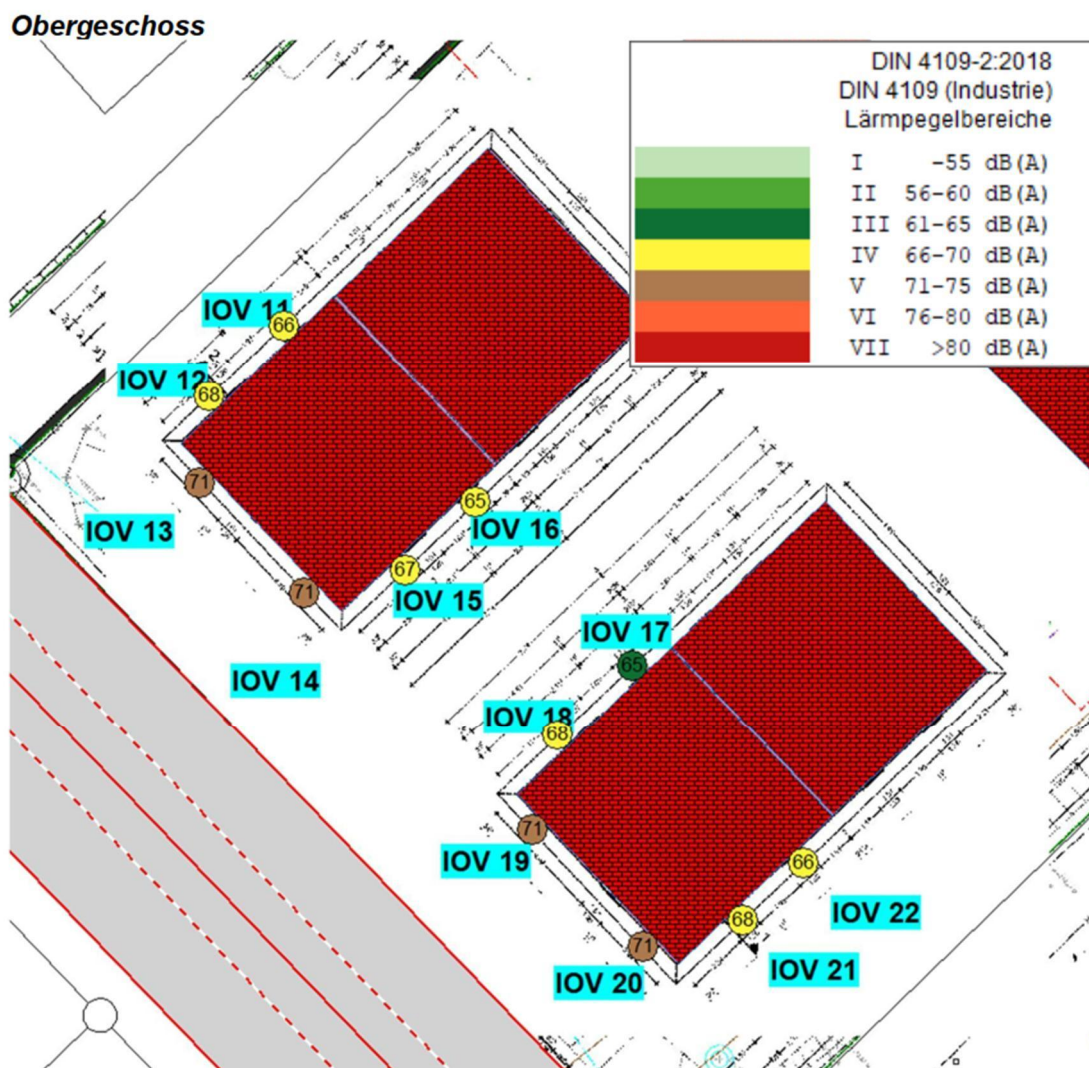
Fenster von schutzbedürftigen Räumen, jedoch zwingend Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Fassadenseite zu orientieren (Nordwest- und Südostfassade). Die übrigen schutzbedürftigen Räume sind, bei Abweichung von der Grundrissorientierung, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist. Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Bundesstraße anzuordnen (Nordwest- und Südostfassade).

Gültig für alle Bereiche mit Wohn- und Büronutzung:

Bei Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms und den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau folgende maßgebliche Außenlärmpegel:

Erdgeschoss





Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die nachfolgenden Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erf. $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen [dB]	erf. $R'_{w,ges}$ für Büroräume [dB]
I	< 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	31 - 35	30
IV	66 - 70	36 - 40	31 - 35
V	71 - 75	41 - 45	36 - 40
VI	76 - 80	46 - 50	41 - 45

Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Aufgrund der Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung auf die Erholungsfunktion auszugehen.

1.13. Arten und Lebensräume

Das geplante Areal befindet sich inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes. Der Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG ist aufgrund der Lage angrenzend zur Bebauung nicht zu rechnen.

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger ist eine sockellose Einfriedung festgelegt. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

1.14. Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben erfolgt lediglich eine Anpassung der Gebietskategorie des bereits bestehenden Bebauungsplans, in welchem der nördliche Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Im Zuge der Deckblattänderung soll das im Süden des Geltungsbereiches ausgewiesene Mischgebiet ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt.

1.15. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung ergibt sich eine gewisse Nachverdichtung der Siedlungsbereiche, die durch die Landesplanungsbehörden gewollt ist (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Deckblattänderung sieht lediglich das Ermöglichen einer Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Fläche. Zusätzlich wird das geplante Areal aufgrund der umzusetzenden Durchgrünungsstrukturen optimal in die Landschaft bzw. ins Ortsbild eingebunden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der verkehrlichen Situation in und um den Geltungsbereich. Im Bereich befindet sich bereits Bebauung. Im Zuge der Deckblattänderung wird lediglich eine Umnutzung von einem zuvor gewerblich genutzten Bereich in ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht.

Die Wohnanlage wird über die Passauer Straße (B 8) erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen öffentlichen Straßenstich mit einem einseitigen Wendehammer.

Die notwendigen Anfahrtsichtfelder von 3m / 70m in die Bundesstraße und 3m / 30m auf den Gehweg wurden in den Bebauungsplan eingezeichnet. Diese Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei

vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) oder bei Verfahren gemäß § 13b BauGB möglich. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach § 13a BauGB vorgesehen.

Entsprechend der oben aufgeführten Betrachtungen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

1.16. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung).

Wasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der Stadtwerke Osterhofen.

Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der eon.

Fernmeldeanlagen:

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

Abwasser:

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage (Mischwassersystem) der Stadt Osterhofen grundsätzlich möglich.

Für die weiteren Planungen ist zusätzlich folgendes zu beachten:

Hoffflächen sind in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen.

Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Kellerentwässerung hat über die Rückstauenebene zu erfolgen, andernfalls sind entsprechend zugelassene Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen.

Allgemein ist auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.

Gemäß Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) darf Niederschlagswasser versickert werden, wenn das zu versickernde Wasser nicht schädlich verunreinigt ist, die Versickerung technisch zulässig ist, und wenn die Versickerung rechtlich zulässig ist. Es ist nicht zu erwarten, dass das Niederschlagswasser schädlich verunreinigt ist. Wird bei der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Versickerungsanlagen die Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen wird, so ist die Einleitung, auch wenn die Anfallfläche für Niederschlagswasser unter 1000 m² liegt, nicht mehr erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.

Entlang der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Grundstücksgrenze liegt auf dem Grundstück ein öffentlicher Kanal. Dieser Kanal ist im Bebauungsplan dargestellt, die Fläche mit den Leitungsrechten wird entsprechend festgesetzt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald.

Oberflächenwasser

Im Einzelfall wird die Versickerung großer Abflussmengen an den technischen Möglichkeiten scheitern, weil der Boden nicht ausreichend aufnahmefähig ist. Parkplatzflächen sind versickerungsfähig auszuführen, Notentwässerungsanlagen sind jeweils vorzusehen.

Das auf Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser ist als Brauchwasser (genauer Umfang gem. Wasserabgabesatzung der Stadt) zu verwenden. Die hierfür erforderlichen Einrichtungen wie Zisternen, Rückhalteteiche etc. (Mindestvolumen 6 cbm) sind im Eingabeplan nachzuweisen.

Überlaufeinrichtungen von oben genannten Einrichtungen sind an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

1.17. Grünordnung

Die Grünordnung wurde in die vorliegende Deckblattänderung des Bebauungsplans als zeichnerische Festsetzungen integriert.

1.17.1. Vermeidung und Verringerung

Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 13 ff des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Aufbau einer randlichen Gehölzhecke
- Verwendung heimischer Gehölze
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der neu geplanten Stellplätze
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen damit Verhinderung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der neu geplanten Parkplätze

Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Festsetzung von randlichen Eingrünungsstrukturen
- Ausweisung von neu zu pflanzenden Bäumen
- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Teresa Freundorfer
B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Daniel Wagner
B.Eng. (FH) Umweltsicherung

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

2.1. Festsetzungsplan

Änderung des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Passauer Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 (M 1:500)

2.2. Schallgutachten

Schalltechnischer Bericht Nr. S2306067 WA Wohnanlage, Passauer Straße, Osterhofen; Ingenieurbüro GeoPlan GmbH (22.06.2023)