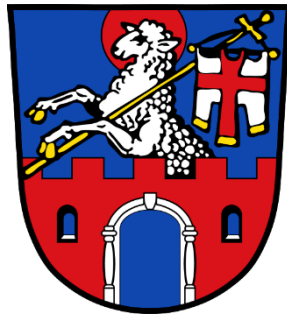


# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Wasserturm“**



Fassung vom 26.09.2018

Gemarkung Altenmarkt  
Stadt Osterhofen  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	3
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
1.1.1.	Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich) .....	3
1.1.2.	Örtliche Planungen .....	4
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	4
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	4
1.1.3.1.	Auswirkungen der Planung .....	6
1.1.3.2.	Infrastruktur .....	7
1.2.	Beschreibung des Plangebietes .....	8
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	8
1.2.2.	Gelände.....	9
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	9
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept .....	9
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	9
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung .....	10
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung .....	10
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.2.5.	Immissionsschutz .....	11
1.3.	Umweltbericht.....	12
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	12
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	12
1.3.1.2.	Baugesetzbuch .....	12
1.3.2.	Allgemeines .....	12
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	12
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	14
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	14
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	16
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung.....	25
1.3.5.2.	Ausgleich .....	25
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	29
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	29
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
2.	Textliche Hinweise.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.	Beitrag zum speziellen Artenschutz .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	32
4.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000) .....	32
4.2.	Schalltechnischer Bericht Nr. S1711113 .....	32

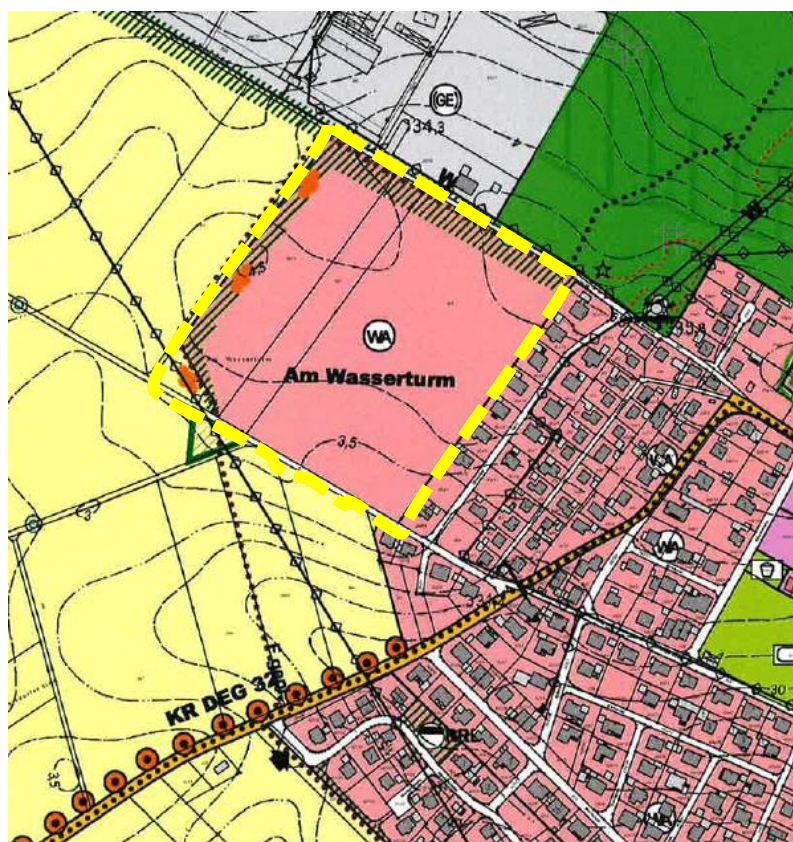
1. Begründung zum Bebauungsplan
  - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
    - 1.1.1. Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)



## 1.1.2. Örtliche Planungen

### 1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ortsrandeingrünung und gliedernder, ortsgestaltender und zu erhaltende Freiflächen und Straßenräume sowie geplante Fußwanderwege gekennzeichnet. Im süd-westlichen Bereich befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft sowie ein Vorrangbereich zur Schaffung wegbegleitender Baumreihen. Ebenso ist eine unterirdische Fernwasserleitung zu nennen, welche den Bereich tangiert. Südlich angrenzend befindet sich ein kleines Feldgehölz.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)  
Gelb = Geltungsbereich

### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

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 13 BauGB geregelt.



Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat am 26.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Am Wasserturm“ aufzustellen.

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets, da diese Flächen aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benötigt werden.

Maßnahmen zur Innenentwicklung werden bereits jetzt parallel zur geplanten Baugebietsentwicklung „WA Am Wasserturm“ durchgeführt. Zu nennen sind hier die Planungen und Umsetzungen im Bereich der Passauer Straße, der Blumenstraße, das BRK-Altenheim, das Scharrerhaus und im Bereich Angerberg sowie auch entlang der Mühlhamerstraße und im Bereich des ehemaligen Zaunergeländes.

Die Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen gestaltet sich zu meist als langwieriger und kostenintensiver.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann jedoch nicht ausschließlich durch die genannte Innenentwicklung abgedeckt werden, so dass sich die Stadt Osterhofen zur Entwicklung des Baugebiets „WA Am Wasserturm“ entschieden hat, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Das Wohngebiet „WA Am Wasserturm“ trägt mit seiner Anzahl an Wohnungen zur Deckung des erforderlichen Bedarfes an Wohnbauland bei.

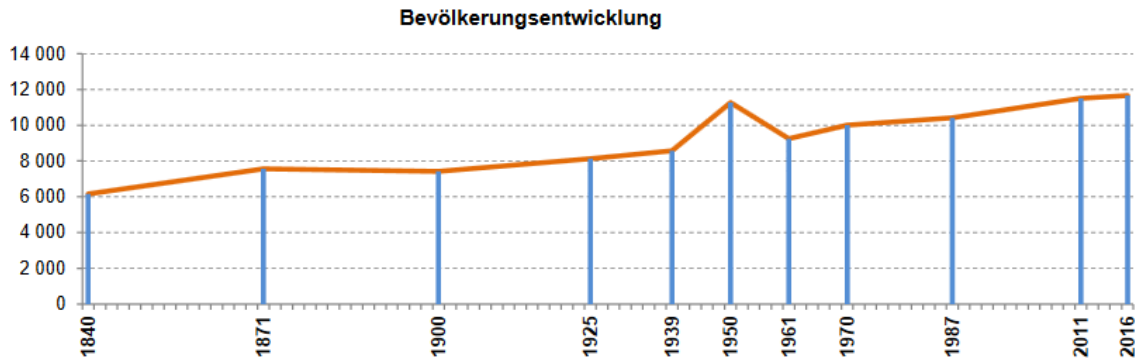
Im Stadtbereich sind derzeit nur noch wenige gemeindliche Bauparzellen zu erwerben.

Die gemeindliche Planung zur Sicherstellung von Wohnbauland ist auf einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren ausgerichtet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 365, 366, 366/1, 367 TF, 368 TF, 279 TF, 287 TF und 288/1 in der Gemarkung Altenmarkt.

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes in der Stadt Osterhofen ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Am Wasserturm", den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauflächen für Bauwillige innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes zu decken. Die Stadt hat derzeit ca. 11.676 Einwohner (31.12.2016).



Statistik Kommunal 2017

### 1.1.3.1. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich konkretisiert. Die Ausweisung erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Westen. Die bestehende Zäsur in Richtung des Gewerbegebietes wird weiter gefüllt, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisungen am Ortsrand vermieden wird.

Für die Stadt Osterhofen stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Ortsteilzentrum in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in geringer Entfernung im Ortsteil Altenmarkt.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist süd-westlich des Wasserturmes gelegen. Die Erschließung erfolgt über das Gewerbegebiet „GE Am Stadtwald“, bzw. zukünftig direkt auf die Kreisstraße DEG 32 (Raffelsdorfer Straße), sodass Beeinträchtigungen bestehender Bebauung durch Verkehrsströme vermindert werden können.

Im Osten befinden sich bereits Siedlungsflächen. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Fluren, bzw. ein Feldgehölz an. Im Norden befindet sich der Stadtwald. Nord-Westlich des Areals grenzt das Gewerbegebiet „GE Am Stadtwald“ an.

Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Blick vom Feldweg Richtung Süden

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Blick von der Ulmenstraße Richtung Norden

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.  
Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 76 Parzellen durch eine Durchgangsstraße mit angegliederten Ringerschließungen von der Kreisstraße DEG 32 bis in das Gewerbegebiet „GE Am Stadtwald“ erschlossen. Somit entstehen keine Sackgassen, weshalb die Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können. Die direkte Anbindung an das Gewerbegebiet über die Erschließungsstraße, stellt eine optimale Art dar, die Verkehrsströme in und aus dem allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen. Um einen Schutz vor Gewerbeverkehr (z.B. LKWs) im allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, erlässt die Stadt Osterhofen eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung (Beschränkung des Fahrzeuggewichts und Einfahrt nur für Anlieger). Der Mühlweg ist nicht für die Erschließung des Baugebietes vorgesehen, und wird daher für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

#### 1.1.3.2. Infrastruktur

Standortvorteil der Stadt Osterhofen und dem Bereich am Wasserturm ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Kreisstraße DEG 32, Staatsstraße St 21 14) und die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsteilmitte gelegene Bushaltestelle und über den Bahnhof Osterhofen gegeben.

In der Stadt bestehen 378 Plätze in Kindertageseinrichtungen, davon waren im Jahr 2017 363 Plätze belegt. Somit stehen genügend Einrichtungen zur Verfügung.

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2012**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2012	5	335	344	41	241	62	-	46
2013	5	341	329	55	219	55	-	51
2014	5	341	335	52	239	44	-	53
2015	5	360	341	56	244	41	-	57
2016	5	358	348	52	257	39	-	55
2017	5	378	363	45	279	39	-	58

Statistik Kommunal 2017

In der Stadt Osterhofen befindet sich eine Grundschule. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden, stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung.

Ausreichend Grabstellen stehen in den zwei Friedhöfen ebenso zur Verfügung. In der neuesten Friedhofserweiterung ist lediglich die Hälfte der Fläche belegt. Hinzu kommt, dass immer mehr Urnenbestattungen stattfinden und somit weniger Grabflächen notwendig werden.

Die Stadt Osterhofen betreibt zwei Kläranlagen (Osterhofen/Gergweis), die auf insgesamt 17.500 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt sind.

Die Stadt Osterhofen hat derzeit ca. 11.676 Einwohner, so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, südwestlich der Bundesstraße B8. Über die Kreisstraßen DEG 32 (Raffelsdorfer Straße), die Ulmenstraße und den Mühlweg ist das Gebiet an den Ortsteil Altenmarkt angebunden.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Stadtgebiet Osterhofen in nur wenigen Minuten erreichbar. Schulen befinden sich direkt in Osterhofen oder in der näheren Umgebung.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist südlich des Mühlweges gelegen, auf welchen er über eine Zufahrt in Richtung Gewerbegebiet auch verkehrlich angebunden wird. Zudem erfolgt eine Erschließung durch die Ulmenstraße. In Zukunft ist eine direkte Anbindung hin zur Kreisstraße vorgesehen.

Im Süden grenzt das Flurstück 389 an, welches zusammen mit den Flurstücken 390, 391 und 392 in Zukunft ebenso als Wohngebiet entwickelt werden soll (vgl. FNP). Nord-westlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Nord-Osten grenzt der Stadtwald an, welcher durch den Mühlweg vom Planungsgebiet getrennt ist. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Süd-Osten und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



## 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Süden geneigte Fläche (ca. 335,50 m ü.NN – 332,70 m ü.NN).

## 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Der gesamte Teil des Geländes (Fl. Nr. 365, 366 und 366/1) wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Angrenzend befinden sich Feldwege.

## 1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

#### 1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 76 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 352 m<sup>2</sup> - 873 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Osterhofen-Altenmarkt zu schaffen.

Die Planung sieht vor, dass im neuen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Auf Parzelle 1-8 sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Auf Parzelle 13-15, 22-24 sind nur Doppelhaushälften (parzellenübergreifend) mit maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig. Hier wird eine wechselseitige und abgestimmte Bauweise sichergestellt, in dem die Parzellen 13+24, 14+23 und 15+22 jeweils an einen Bauwerber/Investor vermarktet werden. Auf den Parzellen 9 –12, 16 –21, 25-76 sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig

Die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten wurde so gewählt, da unter Betracht der Größe der Bauparzellen, dem geforderten Stellplatzschlüssel, sowie der umzusetzenden Grünordnung (z.T. Ortsrandeingrünung oder auch Lärmschutzwall) gesunde Wohnverhältnisse gesichert erscheinen.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit Grenzgaragen zweier Nachbarn zusammenzubauen und diese mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Hierbei müssen sich die Bauwerber hingegen vorab gegenseitig abstimmen um eine einheitliche Dachform sicher zu stellen. Falls keine einheitliche Dachform gewünscht ist, besteht die Möglichkeit die Garage von der Parzellengrenze abzurücken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an die Raffelsdorfer Straße angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage.

#### 1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einer im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesenen Areal, Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt. Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild des Ortsteils Altenmarkt entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, weshalb die normale Vorgehensweise möglich ist.

#### 1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vorübergehend über eine Anbindung an die Ulmenstraße. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße DEG 32 befindet sich in Planung.

Die Haupteerschließung erfolgt über das Gewerbegebiet auf die Staatsstraße St 2114 bzw. in Richtung Bahnhof.

#### 1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

##### **Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen**

Die Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

##### **Telekommunikationsnetz**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso unterirdisch mit Erdkabel.

##### **Oberflächenwasser**

Insofern die vorrangige flächenhafte Versickerung des anfallenden oberflächenniederschlagswassers auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist, ist die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten, als auch den öffentlichen Flächen in den Regenwasserkanal, welcher das Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken im westlich gelegenen GE Am Stadtwald führt, zulässig. Das Wasser wird gedrosselt dem angrenzenden Vorfluter, Herzogbach, zugeleitet. Es

ist im Einzelfall zu klären, ob eine flächenhafte Versickerung oder eine andere Möglichkeiten durch Versickerungsanlagen möglich ist.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Osterhofen.

### **Stromversorgung**

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt unterirdisch mit Erdkabel.

### **Gasversorgung**

Eine Gasleitung verläuft in der Ulmenstraße, eine Anbindung über die Straße am Mühlweg bzw. die Ulmenstraße ist möglich. Die Erschließung ist mit dem Gasversorger abzustimmen.

#### **1.2.5. Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1711113 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt. Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Der bestehende Wall des Gewerbegebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches weitergeführt. Hierzu ist ein 3,5 m hoher Wall zu errichten (vgl. Planzeichnung). Die angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes werden in ein eingeschränktes Gewerbegebiet abgestuft, da für diese bereits eine Einschränkung hinsichtlich der Emissionskontingente in der Nachtzeit besteht.

Zudem sind passive Maßnahmen notwendig, welche den textlichen Festsetzungen entnommen werden können (Bauhöhe, Schalldämmmaße, Luft-Wärmepumpen,...)

Durch die genannten Festsetzungen im Bebauungsplan kann den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen werden.

### 1.3. Umweltbericht

#### 1.3.1. Rechtliche Grundlagen

##### 1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

##### 1.3.1.2. Baugesetzbuch

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) 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 grundsätzlich anzuwenden.

#### 1.3.2. Allgemeines

##### 1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, südwestlich des bestehenden Ortsteiles Altenmarkt. Über die Kreisstraßen DEG 32 (Raffelsdorfer Straße), der Ulmenstraße und das Gewerbegebiet ist das Gebiet an den Ortsteil Altenmarkt angebunden.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Stadtgebiet Osterhofen in nur wenigen Minuten erreichbar. Schulen befinden sich direkt in Osterhofen oder in der näheren Umgebung.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vorübergehend über eine Anbindung an die Ulmenstraße. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße DEG 32 befindet sich in Planung.

Die Haupteerschließung erfolgt über das Gewerbegebiet auf die Staatsstraße St 2114 bzw. in Richtung Bahnhof. Im Süden grenzt das Flurstück 389 an, welches zusammen mit den Flurstücken 390, 391 und 392 in Zukunft ebenso als Wohngebiet entwickelt werden soll (vgl. FNP). Nord-westlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Nord-Osten grenzt der Stadtwald an, welcher durch den Mühlweg vom Planungsgebiet getrennt ist. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Süd-Osten und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



### Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich)



### Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



### 1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

### 1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

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
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 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

Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Die Stadt Osterhofen befindet sich ca. 8 km südöstlich von Plattling das als Oberzentrum im Regionalplan der Region Donau-Wald gekennzeichnet ist. Außerdem verläuft die Entwicklungsachse Straubing - Passau durch die Stadt. Für die geplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Im Nordwesten grenzen das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung, sowie eine Flurdurchgrünung als landschaftspflegerische Maßnahme an.



Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Osterhofen belegt.

- Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für die Landwirtschaft
- Gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freiflächen und Straßenräume
- Maßnahmen für die Ortsrandeingrünung
- Vorrangbereich für Schaffung wegbegleitender Baumreihen, Alleen, Hecken
- Unterirdische Fernwasserleitung
- Geplante Fußwanderwege

1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

**A. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist südlich des Mühlweges gelegen, auf welchem er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird. Zudem erfolgt eine Erschließung durch die Ulmenstraße. Sollte in Zukunft eine Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen sein, kann eine Anbindung über diese erfolgen. Im Süden grenzt das Flurstück 389 an, welches zusammen mit den Flurstücken 390, 391 und 392 in Zukunft ebenso als Wohngebiet entwickelt werden soll (vgl. FNP). Nord-westlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Nord-Osten grenzt der Stadtwald an, welcher durch den Mühlweg vom Planungsgebiet getrennt ist. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Süd-Osten und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Blick auf das Areal

Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben somit nicht beeinträchtigt.

Die Potentielle Natürliche Vegetation ist als Hexenkraut- oder Zittergrassegge-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

„Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind entsprechend drastisch. In den Ackerlagen kann sich nur ein stark eingeschränktes Spektrum meist weit verbreiteter Pflanzen- und Tierarten behaupten. Auf weite Strecken präsentieren sich die Gäulandschaften als vollständig ausgeräumte Gebiete. Selbst Hecken und Feldgehölze sind weitgehend auf das Umfeld der Dörfer und Weiler beschränkt.“ (ABSP Deggendorf)



Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerfläche
- Wiesenweg

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ in 5 km Entfernung).

Durch das Vorhaben werden also keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt. Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhandener Daten (Biotopkartierung, ABSP,...). Durch die Umsetzung im Offenlandbereich ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang häufig verbreiteter Arten weiterhin erfüllt bleibt.

Auswirkungen:

*Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

*Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Straßen (minimal)

*Nutzungsbedingt*

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen und Bebauung bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden Bereich entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung)

Ergebnis:

Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

## **B. Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit Dungau zuzuordnen. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab (ca. 335,50 m ü. NN – 332,70 m ü. NN).

„Das Osterhofener Gäu ist eine weithin waldfreie, lößbedeckte Terrassenplatte zwischen 350 und 320 m und lässt sich in ein Oberes und ein Unteres Osterhofener Gäu untergliedern. Osterhofen liegt auf der Unteren Gäuplatte. Die Lößdecke über dem Terrassenschotter ist 2 bis 4 m mächtig. Aus dem Löß haben sich zu meist tiefgründige Parabraunerden hoher Sättigung entwickelt, die vor allem im Weizen- Gersten- und Zuckerrübenanbau genutzt werden.“ (ABSP Deggendorf)

Die zu Braunerde und Parabraunerde höherer Sättigung entwickelten Böden gelten als sehr fruchtbar. Die Ertragsfähigkeit kann als hoch eingestuft werden. Ein hohes Nitratrückhaltevermögen kann festgestellt werden. Das Retentionsvermögen wird als hoch eingestuft.



Übersichtsbodenkarte Bayern

#### Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung (30 %) im Bereich des Wohngebietes vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen).

#### Ergebnis:

Baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

### C. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100).

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Quartäre Schotter zugeordnet.



geodaten.bayern.de

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert oder im Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes „GE Am Stadtwald – Erweiterung I“ gepuffert wird.

## **D. Schutzgut Klima**

### Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. 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. Ebenso fehlen großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Der offene Boden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Aufgrund der Lage an der Raffelsdorfer Straße, dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet und dem östlich anschließenden Siedlungsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

### Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage im Ort wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben. Großflächige Rodungen finden nicht statt.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

### Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (großer Grünflächenanteil). Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

## **E. Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D65 (Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte“. Die Untereinheit wird im ABSP von Deggendorf als „Osterhofener Gäu“ (064-E) bezeichnet.

Die weiten Ebenen werden hauptsächlich als Acker- oder Grünland genutzt. Gehölze befinden sich auf angrenzenden Flurstücken.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der verschiedensten Bauformen und Baumassen im Umgriff entsprechend drastisch.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso entsteht ein abgerundeter Ortsrand.

### Auswirkungen:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in den süd-östlich befindlichen Wohngebieten, höchstens mit 2 oberirdischen Geschoßen ausgeführt, sodass eine harmonische Abstufung in Richtung Ortsrand entsteht.



Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des angrenzenden Bestandes und der Anpassung an diesen als gering eingestuft werden.

## **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

### **Erholung**

Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Feldweg, welcher der Erholung dient. Durch die Anlage der Fuß- und Radwege im Baugebiet wird die Verbindung zu den umliegenden Feldwegen und damit die Verbindung in das Ortszentrum Osterhofen und zu den umliegenden Dörfern verbessert.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend. Ein Spielplatz befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Zudem wird im Süd-Westen des Planungsgebietes ein Spielplatz gebaut.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen. Die vorhandenen Feldwege werden durch Fuß- und Radwege verbunden und erleichtern die Verbindung in das Ortszentrum Osterhofen und zu den umliegenden Dörfern.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Durch die geplanten Geh- und Radwege sowie dem Spielplatz wird die Situation sogar verbessert.

### **Lärm**

Beschreibung:

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1711113 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt. Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Der bestehende Wall des Gewerbegebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches weitergeführt. Hierzu ist ein 3,5 m hoher Wall zu errichten (vgl. Planzeichnung).

Zudem sind passive Maßnahmen notwendig, welche den textlichen Festsetzungen entnommen werden können (Bauhöhe, Schalldämmmaße, Luft-Wärmepumpen,...)

Durch die genannten Festsetzungen im Bebauungsplan kann den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen werden.

Auswirkungen:

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1711113 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt. Durch weitere Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Ergebnis:

Aufgrund der Maßnahmen bei den nördlichen Parzellen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

## **G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**



<http://geoportal.bayern.de>

Beschreibung:

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

Im Planungsgebiet sind ebenso keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler sind Teilstücke der Römerstraße Straubing-Künzing, Siedlung der Glockenbecherkultur, der frühen und späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit sowie der späten Latènezeit, verebneter Kreisgraben (Grabhügel) und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, welche im Norden an das Plangebiet angrenzen.

Westlich des Plangebietes befinden sich verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit.

Im Norden befinden sich Siedlung der Münchshöfener und Altheimer Gruppe, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit, Bestattungsplatz der (frühen) Bronzezeit

Süd-Östlich liegt das ehemalige Prämonstratenserklöster, welches als Baudenkmal und landschaftsprägendes Denkmal gilt.

<b>Bodendenkmal</b>	
Nummer	70162
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7343-0167
Beschreibung	Siedlung der Münchshöfener und Altheimer Gruppe, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit.

<b>Bodendenkmal</b>	
Nummer	70285
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7344-0167
Beschreibung	Siedlung der Glockenbecherkultur, der frühen und späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit sowie der späten Latènezeit, verebneter Kreisgraben (Grabhügel) und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

<b>Bodendenkmal</b>	
Nummer	70166
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7343-0163
Beschreibung	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit.

<b>Bodendenkmal</b>	
Nummer	70309
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7344-0161
Beschreibung	Teilstück der Römerstraße Straubing-Künzing.

<b>Bodendenkmal</b>	
Nummer	70305
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7344-0162
Beschreibung	Siedlung der Altheimer Gruppe, der frühen, mittleren und späten Bronzezeit, der Urnenfelder- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit, Bestattungsplatz der (frühen) Bronzezeit.

<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	101985
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Klostergebäude, syn. Konventsgebäude, syn. Konvenstrakt, syn. Konventsbau
Adresse	Hauptstraße 59
Beschreibung	Ehem. Prämonstratenserkloster, später Damenstift, barocke Anlage, nach Brand ab 1701; kath. Pfarrkirche, ehem. Klosterkirche St. Margaretha, barocke Wandpfeilerkirche mit gotischem Chor und romanischen Turmunterbauten, von Johann Michael Fischer, ab 1726 über mittelalterlichem Kern; mit Ausstattung; Klostergebäude, dreigeschossige Dreiflügelanlage mit pavillionartigen Eckrisaliten und barocker Stuckgliederung, wohl von Antonio Rizzi, 1701-22; mit Ausstattung; Klostermauer, 1599; Ökonomietrakt, zweigeschossiger Walmdachtrakt mit Durchfahrt, bez. 1722, wohl mit älterem Kern.
Aktennummer	D-2-71-141-30

<b>Landschaftsprägendes Denkmal</b>	
Aktennummer	D-2-71-141-30
Typ	Landschaftsprägendes Baudenkmal
Bezeichnung	Kloster
Landkreis	Deggendorf
Gemeinde	Osterhofen

Auswirkungen:

Das Klostergebäude wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Ergebnis:

Die Fläche wird durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler gesehen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**H. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen.

1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Flächenausweisung auf im FNP als WA ausgewiesenen Flächen
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung (Lückenschluss innerhalb der Ortschaft).
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand)
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich oder ortsnahe, gepufferte Ableitung
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Straßenbegleitende Gehölze auf den Privatflächen mit Bäumen
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>
Flurnummern:	365, 366, 366/1
Gemarkung:	Osterhofen
Größe:	ca. 66.692,3 m <sup>2</sup>
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,35

Für das gesamte Gebiet wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Hinsichtlich der anzunehmenden Grundflächenzahl des Wohngebietes wird gemäß Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der Eingriff ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt.

Das Gelände des geplanten Wohngebiets wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Rodungen finden nicht statt.

Da im Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 ausgegangen werden kann, ist hinsichtlich des Nutzungsgrades Typ B anzunehmen (GRZ ≤ 0,35).

Die Zusammensetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

Da der Spielplatz kaum technische Einrichtungen benötigt und hier Baumpflanzungen eingebracht werden, wird dieser ohne Eingriff gewertet.

### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)**

#### **Wohngebiet 64.973,3 m<sup>2</sup> (ohne Spielplatz)**

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
Ackerflächen
- Boden: Kategorie II  
anthropogen überprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden,  
hoher intakter Grundwasserflurabstand
- Klima und Luft: Kategorie I  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I  
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, sowie etwaiger Baumpflanzungen und der Anlage von öffentlichen Grünflächen im gesamten Gelände als eingriffsmindernde Maßnahme, ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Das Areal auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, ist bereits anthropogen überprägt. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich sowohl auf die chemischen Eigenschaften des Grundwassers, als auch auf die natürliche Bodenfunktion und das vorkommende Artenspektrum von Flora und Fauna aus. Daher ist von einer bestehenden Beeinträchtigung des Geltungsbereiches auszugehen.

$$64.973 \text{ m}^2 \times 0,3 = 19.492 \text{ m}^2$$



## Feldweg

### Zufahrten 469,4 m<sup>2</sup>

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
teilversiegelte Fläche
- Boden: Kategorie I  
befestigte Verkehrsfläche
- Wasser: Kategorie I  
Fläche ohne Versickerungsleistung
- Klima und Luft: Kategorie I  
versiegelte Bodenbereiche
- Landschaftsbild: Kategorie I  
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 5 Schutzgüter in Kategorie I. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

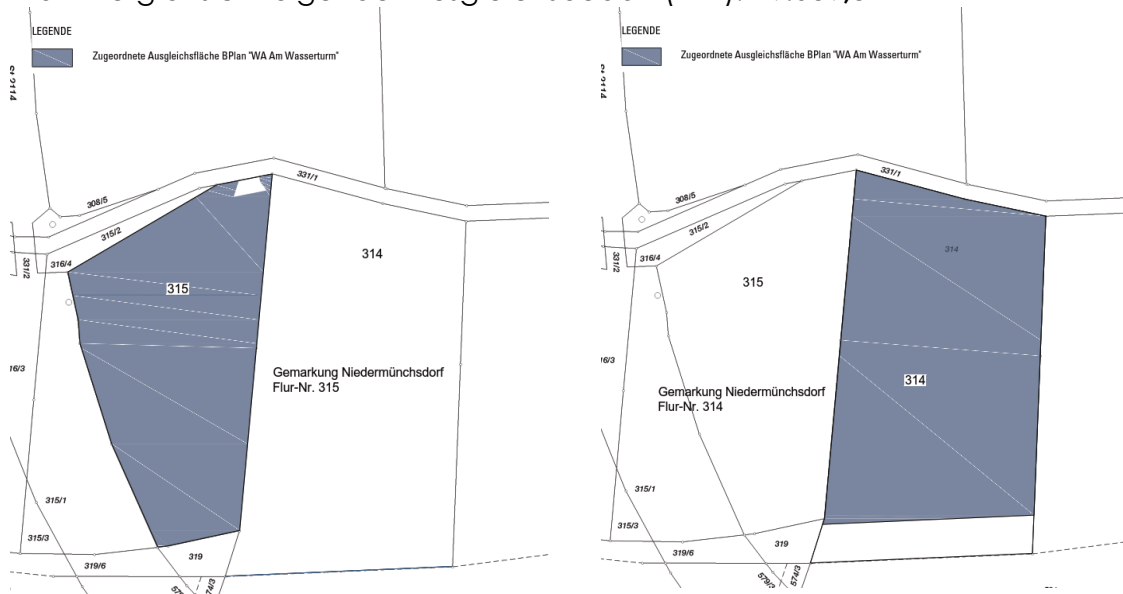
Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, sowie etwaige Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Geländes als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,25 gerechtfertigt.

$$469 \text{ m}^2 \times 0,25 = 117 \text{ m}^2$$

$$19.492 \text{ m}^2 + 117 \text{ m}^2 = 19.609 \text{ m}^2$$

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf (WA): **19.609,34m<sup>2</sup>**



Die Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der Fl.Nr. 314 und Fl.Nr. 315 Gemarkung Niedermünchs Dorf, Stadt Osterhofen über ein Ökokonto der Stadt Osterhofen erbracht (vgl. textliche Festsetzungen).

### 1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließung über eine Stichstraße mit anschließender Ringerschließung erscheint aufgrund der Erreichbarkeit von Räumdiensten, Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen als geeignetste. Fußwegverbindungen lassen kurze Wegstrecken ins Stadtzentrum und zu Freizeiteinrichtungen zu.

Durch eine Wasserleitung im süd-westlichen Bereich liegt auf dieser Fläche eine Planungseinschränkung vor, weshalb dort ein Spielplatz entsteht. Die Straßenbreiten orientieren sich an der zukünftigen Nutzung.

Bei den drei Varianten befindet sich eine Anbindung in Richtung Nord-Osten zum Mühlweg und dem Gewerbegebiet GE „Am Stadtwald“. Eine weitere Anbindung befindet sich im Süden zur Ulmenstraße, um eine Verbindung bei einer Wohngebietserweiterung zu ermöglichen.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Für die endgültige Planung wurde Variante 1 gewählt, wobei die Anbindung noch angepasst wurde (Anbindung an das GE).

**1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

**1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

### 1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt im Süd-Westen der Stadt ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter, weshalb die normale Vorgehensweise im gesamten Bereich angewandt wird. Hierfür werden Ausgleichsflächen ermittelt und bereitgestellt

Die Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der Fl.Nr. 314 und Fl.Nr. 315 Gemarkung Niedermünchs Dorf, Stadt Osterhofen über ein Ökokonto der Stadt Osterhofen erbracht.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die mögliche Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

**Planung:**



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

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

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
  - 2.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
  - 2.2. Schalltechnischer Bericht Nr. S1711113
  - 2.3. Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz
  - 2.4. Datenblatt Ökoflächenpool Gemarkung Niedermünchsdorf Fl.Nr. 314
  - 2.5. Datenblatt Ökoflächenpool Gemarkung Niedermünchsdorf Fl.Nr. 315