

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN **SEIDL**  
ARCHITEKT BYAK  
STADTPLANER BYAK

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BYAK  
STADTPLANER BYAK

TELEFON 09932.9084585  
FAX 09932.9099754

# BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WA WOHNEN AM STADTPARK“

Satzungsfassung vom 14.12.2021

**Vorhabensträger:** Villa am Stadtpark GmbH  
Lusenstraße 6  
94469 Deggendorf

Deggendorf, den

.....  
Roland Lang

**Träger der Planungshoheit:** Stadt Osterhofen  
vertreten durch die  
Erste Bürgermeisterin Frau Liane Sedlmeier  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen

Osterhofen, den

.....  
Liane Sedlmeier [Erste Bürgermeisterin]

[Siegel]

Bearbeitung

**SEIDL & ORTNER** Architekten

Vorstadt 25

94486 Osterhofen

Jochen Seidl, Architekt ByAK

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

Johanna Eckl, MA. Architektur

Osterhofen, den 14.12.2021

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	6
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	7
3	Potentiale der Innenentwicklung .....	8
4	Ausgangssituation .....	9
4.1	Lage im Ortszusammenhang.....	9
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	9
4.3	Derzeitige Nutzung.....	10
4.4	Vorhandene Bebauung .....	10
4.5	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	10
4.6	Kultur- und Sachgüter .....	11
4.7	Altlasten und Schadensfälle .....	12
4.8	Lage an oberirdischen Gewässern.....	12
5	Regionalplan.....	12
6	Landschaftsrahmenplan, Region 12.....	13
7	Planungskonzept.....	15
7.1	Entwurf.....	15
7.2	Verkehrerschließung .....	16
7.3	Grünordnung.....	16
7.4	Ver- und Entsorgung .....	16
7.5	Erschließung.....	19
7.6	Stromversorgung / Trassen .....	19
7.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	19
8	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung) .....	19
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	19
8.2	Festlegung privater Grünflächen .....	19
8.3	Geländeänderungen .....	19
8.4	Stellplätze und Garagen.....	20
8.5	Lage im HQ 100 – Gebiet des Herzogbaches .....	20
8.6	Hydraulische Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben .....	21
9	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	23
9.1	Ziele der Grünordnung.....	23
9.2	Maßnahmen.....	23
10	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht) .....	24
10.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	24
10.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	25
10.3	Schutzgut Boden .....	25
10.4	Schutzgut Klima und Luft.....	26
10.5	Schutzgut Wasser .....	27
10.6	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	27
10.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm .....	28
10.8	Schutzgut Landschaft.....	29
10.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	29

10.10	Wechselwirkungen .....	30
10.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
10.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	30
10.13	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	31
10.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	31
10.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
11	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) .....	32
11.1	Prüfungsinhalt.....	32
11.2	Datengrundlagen.....	32
11.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	33
11.4	Bestand an Lebensräumen und Habitatstrukturen prüfungsrelevanter Arten.....	34
11.5	Wirkungen des Vorhabens.....	35
11.6	Möglicherweise betroffene Arten und denkbare Verbotstatbestände.....	36
11.6.1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	36
11.7	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.....	37
11.8	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.....	37
11.8.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	37
11.8.2	Vorgezogene Funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen .....	38
11.9	Fazit .....	38
12	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	38
12.1	Anlass .....	38
12.2	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	38
12.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	38
12.4	Schutzgut Boden .....	39
12.5	Schutzgut Wasser .....	39
12.6	Schutzgut Klima und Luft.....	39
12.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	39
12.8	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	40
12.9	Auswirkungen des Bauvorhabens.....	40
12.10	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	40
12.11	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen .....	41
12.12	Flächen zur Kompensation.....	41

Anlagen:

- IMH GmbH: Geotechnischer Bericht, Hengersberg, 22.09.2021
- IB Hydrotec: Hydraulische Stellungnahme § 78 WHG, Essen, September 2021



Der gestiegene Bedarf an kleineren Wohnungen für Singles, Paare, oder aber auch Paare mit einem Kind sowie ältere Menschen kann im Raum Osterhofen jedoch momentan nicht gedeckt werden. Mit dem vorliegenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan sollen 18 barrierefreie Wohnen geschaffen werden.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den bereits bestehenden Erschließungsweg in Richtung Stadtpark von der Bundesstraße B8 aus. Die Parkplätze der Bewohner werden sowohl im Außenbereich als auch im Erdgeschoss als Garagengeschoss vorgesehen.

Eine Wegeverbindung vom Altenheim in den Stadtpark soll erhalten bleiben. Der Außenbereich des Grundstücks bleibt somit öffentlich zugänglich.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Für die beabsichtigte Ausweisung des Wohngebiets „WA Wohnen am Stadtpark“ müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hierzu im Parallelverfahren geändert wird.

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

Für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird der vorliegende vorhabensbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. 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 des Wohngebiets.

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Wohngebiet „WA Wohnen am Stadtpark“ als Grünfläche und Mischgebiet dargestellt.

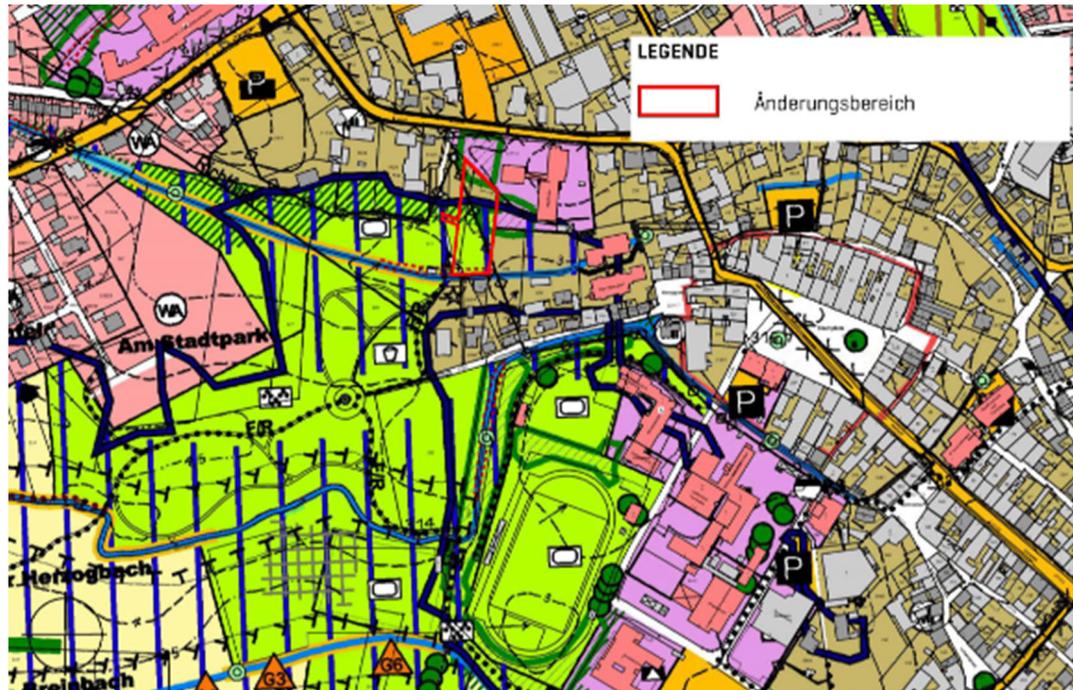


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

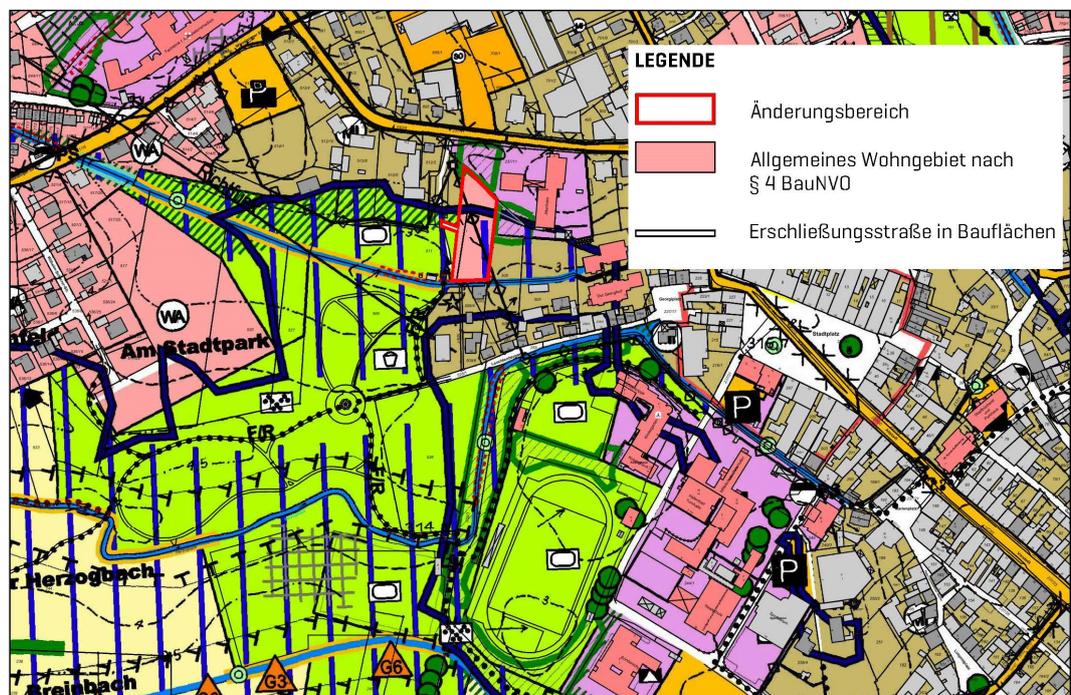


Abbildung 3: Deckblatt Nr. 70

Im Parallelverfahren werden diese Grünflächen und das Mischgebiet als zukünftiges Wohngebiet dargestellt. Zudem werden die dargestellte Hangkante und Terrassenstufe

für den Änderungsbereich zurückgenommen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit geschaffen.

### **3 Potentiale der Innenentwicklung**

Die Stadt Osterhofen hat in der Stadtratssitzung vom Dezember 2020 einstimmig einen Grundsatzbeschluss „Innen statt Außen“ gefasst. Die Stadt verpflichtet sich somit, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine dem Grundsatz entsprechende innerstädtische Baulücke zur Nachverdichtung aktiviert.

## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Lage im Ortszusammenhang

Die Vorhabensfläche befindet sich südwestlich des bestehenden Altenheims an der Plattlinger Straße. Die Entfernung zum Stadtplatz beträgt rund 300 m. Das Grundstück liegt somit sehr zentrumsnah und bietet eine ideale Wohnlage: Der Stadtpark und verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

### 4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Osterhofen wird umgeben von den Gemeinden Niederaltreich, Hengersberg, Winzer (alle nördlich der Donau), Künzing, Aldersbach (Landkreis Passau), Roßbach (Landkreis Rottal-Inn), Eichendorf (Landkreis Dingolfing-Landau), Wallerfing, Buchhofen und Moos.



Abbildung 4: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

### **4.3 Derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit als Grün-/Freifläche des Altenheims Haus St. Antonius genutzt. Die Freiflächen befinden sich jedoch in einem sehr ungepflegten und teilweise verwildertem Zustand. Aufgrund des schlechten Zustandes der vorhandenen Wege und Ausstattung [z.B. Sitzbänke] werden die genannten Freiflächen nur noch eingeschränkt von den Altenheimbewohnern genutzt.

Die südliche Teilfläche diente unter anderem als Ausweichparkplatz für Mitarbeiter und Besucher.

### **4.4 Vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher noch unbebaut. Jedoch sind bereits Flächen, die als Parkplatz genutzt wurden, vollständig versiegelt.

### **4.5 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] im Bereich der südlichen Teilfläche vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment vor. Die nördliche Teilfläche besteht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss].

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem HW100-Bereich.

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, jedoch grenzt südlich der Lohgraben an. Nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf liegt der bisher gemessene Grundwasserhöchststand bei 312,7 m über NN [Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100].

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### 4.6 Kultur- und Sachgüter

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

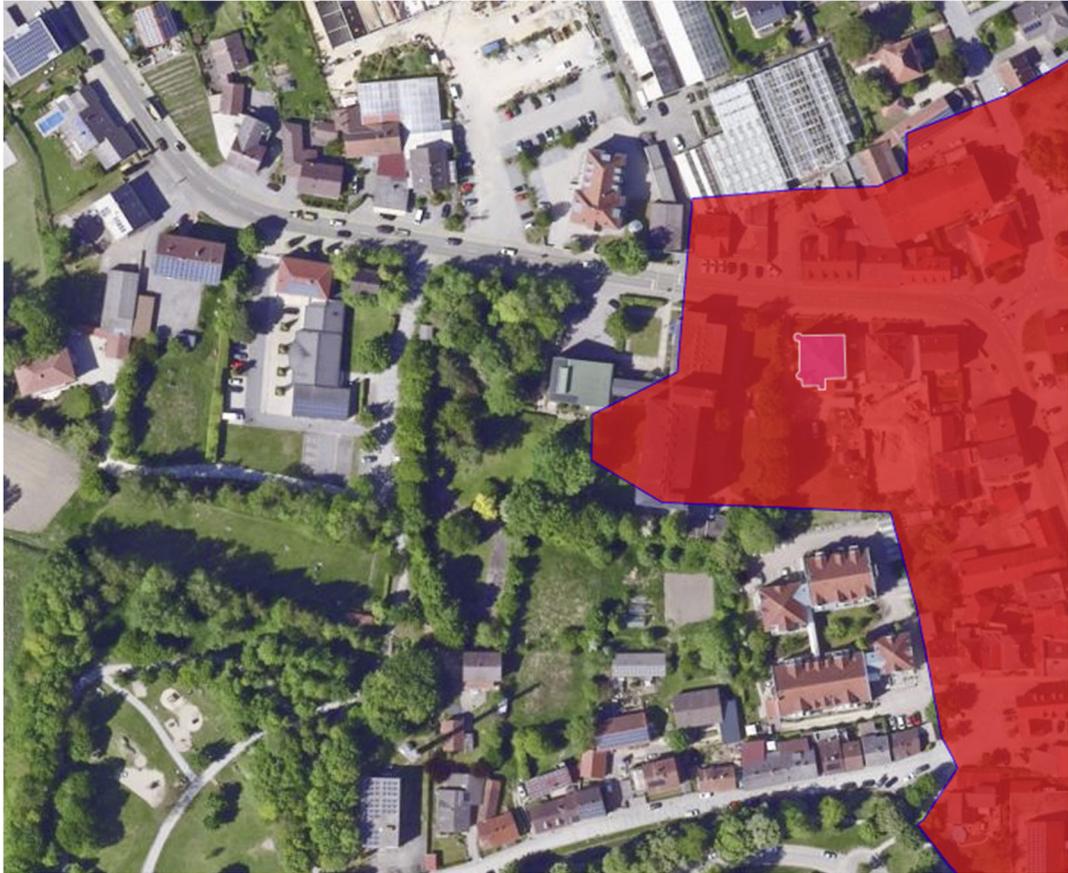


Abbildung 5: Ausschnitt Denkmalviewer Bayern

Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff:

- D-2-7244-0139: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des historischen Marktkernes von Osterhofen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu stellen.

Ferner befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet folgendes Baudenkmal:

- D-2-71-141-136: Villa, zweigeschossiger Walmdachbau in romantisierendem Neubarock mit Ecktürmen, Holzveranda und reicher Putzornamentik, bez. 1900.

Eine direkte Sichtbeziehung zum Wohngebiet bzw. zu der Wohnanlage ist aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Baumbestandes nicht gegeben. Beeinträchtigungen des Baudenkmals können somit ausgeschlossen werden.

#### **4.7 Altlasten und Schadensfälle**

Über Altlasten und Schadenfälle liegen für den Geltungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch den Vorhabensträger empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten [Geruch, Optik, etc.] ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

#### **4.8 Lage an oberirdischen Gewässern**

Südlich des geplanten Geltungsbereiches verläuft der Lohgraben und zudem befindet sich auch der Herzogbach in nicht allzu weiter Entfernung. Der Herzogbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Für den Herzogbach im Landkreis Deggendorf wurde mit Verordnung des Landratsamtes Deggendorf vom 02.08.2019, mit Inkrafttreten seit 08.07.2019, das Überschwemmungsgebiet, resultierend aus einem einhundertjährigen Hochwasserereignis [HQ100], festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt größtenteils in diesem Überschwemmungsgebiet.

Zur Untersuchung des Retentionsraumverlustes des Lohgrabens wurde durch den Vorhabensträger das Büro Hydrotec aus Aachen beauftragt. Die hydraulische Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

## **5 Regionalplan**

Das geplante Wohngebiet wird im Regionalplan Donau-Wald als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich vorgegeben.

## 6 Landschaftsrahmenplan, Region 12

Im Landschaftsrahmenplan der Region 12 wird der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung als „Siedlungsfläche“ dargestellt.



Abbildung 6: Ausschnitt Karte "Leitbild der Landschaftsentwicklung"

Im näheren Umgriff zum Geltungsbereich wurden folgende Leitbildkategorien gemäß Karte 5 des Landschaftsrahmenplans definiert:

-  Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung
-  Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe)
-  Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen (angepasste Nutzungsweisen, z.B. für den Grundwasserschutz)



Abbildung 7: Ausschnitt Karte 6 "Zielkonzept"

Im näheren Umgriff zum Geltungsbereich wurden folgendes Zielkonzept gemäß Karte 6 des Landschaftsrahmenplans definiert:

-  Entwicklung von ökologisch wertvollem Offenland (z.B. Feuchtwiesen, Wiesenbrütergebiete)
-  Strukturanreicherung der Feldflur in Naherholungsbereichen
-  Erhalt besonderer abiotischer Funktionen im Naturhaushalt (z.B. für Boden, Wasserhaushalt)
-  Erhalt von kulturgeschichtlich wertvollen Ortsteilen

## 7 Planungskonzept

### 7.1 Entwurf



Abbildung 8: Bebauungsplan – Entwurf

Der Entwurf sieht eine Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen und einem Garagen-  
geschoss vor. Wichtig ist hierbei der Erhalt einer bestehenden Linde und der Marieng-  
rotte auf dem Grundstück. Die Stellplätze werden zum einen im Außenbereich und zum  
anderen im Erdgeschoss der Wohnanlage errichtet. Öffentliche Wege gewährleisten die  
Verbindung von Altenheim zu Mariengrotte und zu den Freiflächen.

## **7.2 Verkehrserschließung**

Die Wohnanlage wird über den vorhandenen Erschließungsweg „Zum Stadtpark“ im Westen erschlossen. Die bestehende Zufahrt wird im Rahmen des Bauvorhabens entsprechend mit einer Breite von 3,5 m ausgebaut.

## **7.3 Grünordnung**

Das Konzept der Grünordnung zielt im Wesentlichen auf den Erhalt der bestehenden Baumhecke im südlichen Geltungsbereich sowie auf den Erhalt der Linde im Zentrum ab. Der nördliche Geltungsbereich ist für die Bebauung vorgesehen.

Ergänzende Baumpflanzungen erfolgen nördlich des geplanten Gebäudes sowie südlich der erforderlichen Stellplätze [vgl. Abb. 8].

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist aktuell weder durch eine öffentliche Wasserleitung noch mit einem Abwasserkanal erschlossen. Ein Anschlussrecht im Sinne der städtischen Wasserabgabesatzung [WAS] bzw. Entwässerungssatzung [EWS] besteht folglich für diese Fläche nicht, da nur erschlossene Grundstücke ein Recht auf Anschluss haben.

Um die oben genannte Grundstücksfläche an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anschließen zu können, ist der Abschluss einer Sondervereinbarung gemäß WAS bzw. EWS notwendig. Diese Vereinbarung regelt unter anderem die Kostenübernahme für die Herstellung einer Versorgungs- bzw. Anschlussleitung sowie einer Kanalleitung.

Darüber hinaus entstehen gemäß der Beitragssatzungen zur WAS [BS-WAS] bzw. EWS [BS-EWS] die Herstellungsbeiträge für die beitragspflichtigen Geschoss- und Grundstücksflächen des anzuschließenden Grundstücks.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Osterhofen gewährleistet werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann nach Anschluss des Grundstücks der Kläranlage Osterhofen zugeführt werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

### Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser aus den im Baufeld befindlichen Anlagen und Bauwerke wird über eine Sickermulde gereinigt und anschließend über einen Sickerschacht versickert.

Im Planungsgebiet sind bindige Deckschichten vorhanden, in denen eine Versickerung nicht stattfinden kann. Erst in tieferen Schichten befinden sich für die Versickerung geeignete Kiesschichten.

Da bindige Deckschichten durchdrungen werden, ist die Einleitung des Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis werden im Rahmen der Eingabeplanung zum geplanten Bauvorhabens der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald.

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen [RASt 06] zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge [nach § 16 DGUV Vorschrift 43] sind bei der Erschließung grundsätzlich zu beachten.

So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepfannen mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Die geplante Zufahrt zum Grundstück mittels Ausbau der als Sackstraße bestehenden Zufahrt „Am Stadtpark“ entspricht nicht den oben genannten Vorgaben. Weder sind derzeit die erforderliche Fahrbahnbreite noch eine Wendemöglichkeit gegeben und sind auch mit dem Ausbau und Anschluss an das neue Wohnobjekt nicht vorgesehen.

Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare Straße - hier Plattlinger Straße [B 8] - bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich des geplanten Mehrfamilienhauses ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

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.

Nach Auskunft des Wasserlieferanten (Stadtwerke Osterhofen, Email vom 18.10.2021) kann die erforderliche Löschwassermenge durch die vorhandenen Hydranten an der Bundesstraße B8 bereitgestellt werden, vorbehaltlich eines störungsfreien Betriebes der Wasserversorgung und der Lieferleistung durch Waldwasser.

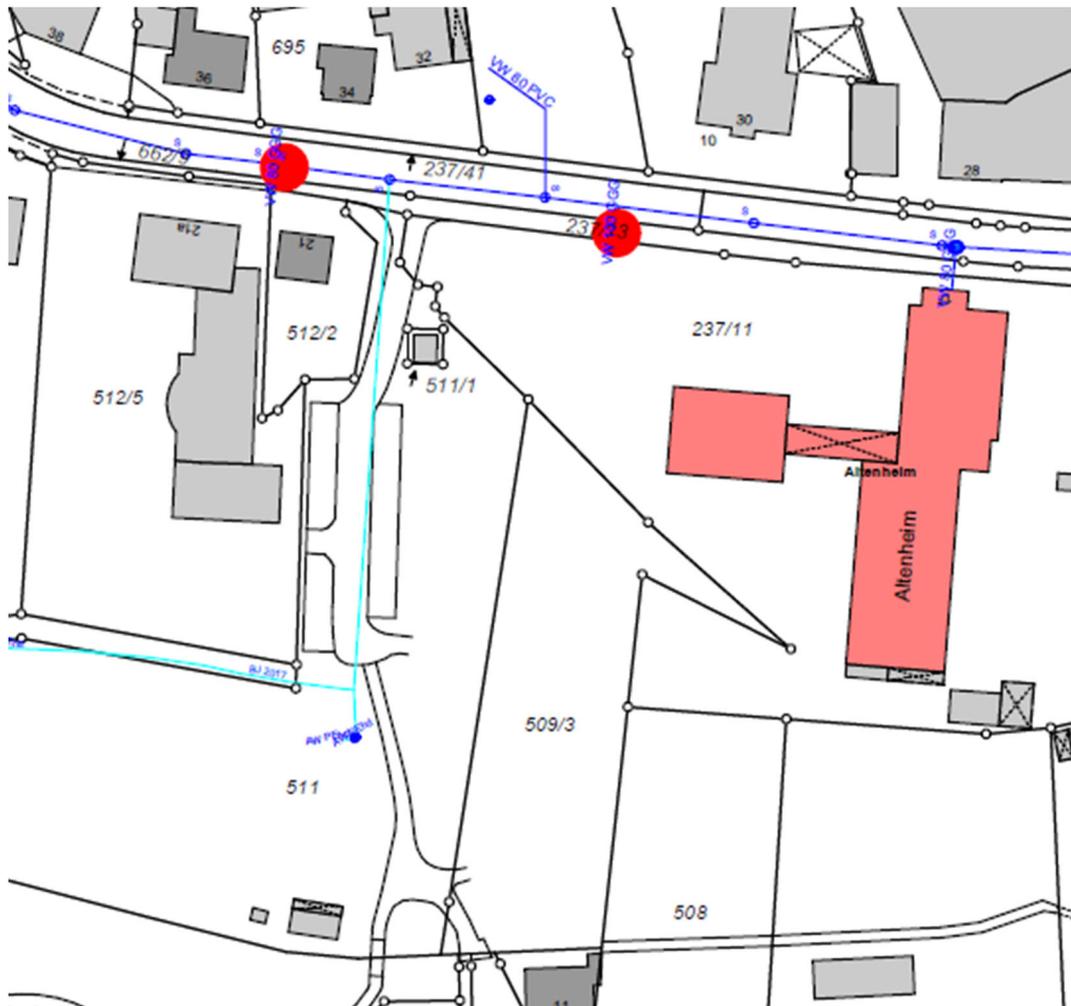


Abbildung 9: Hydrantennetz im näheren Umgriff zum Geltungsbereich

Die Erschließungsstraße ist in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen usw.“ ist zu achten.

### **7.5 Erschließung**

Das geplante Wohngebiet wird über die Bundesstraße B8 sowie den Erschließungsweg „Zum Stadtpark“ erschlossen. Die bestehende Einfahrt zur Grünfläche / Parkplatz wird für das Bauvorhaben entsprechend ausgebaut.

### **7.6 Stromversorgung / Trassen**

Die Stromversorgung des Wohngebiets erfolgt über die Bayerwerk AG. Für die Stromversorgung werden ebenfalls auf dem Grundstück neue Versorgungseinrichtungen angelegt und an den Bestand angeschlossen.  
In der Erschließungsstraße sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

### **7.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen**

#### Verkehr

Durch die Errichtung einer Wohnanlage wird sich der Individualverkehr geringfügig erhöhen.

#### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung keine Flächen verloren. Es werden nur Flächen der bestehenden Grünanlage umgenutzt.

## **8 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt .

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl [GRZ] von = 0,35 bestimmt.

### **8.2 Festlegung privater Grünflächen**

Private Grünflächen werden weitestgehend wie vorhanden übernommen und mit Pflanzgeboten bzw. mit dem Erhalt vorhandener Gehölze belegt.

### **8.3 Geländeänderungen**

Innerhalb der Baugrenze sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,25 m und Auffüllungen bis 0,5 m zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Auffüllungen zur Ausbildung der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,5 m und Abgrabungen zur Herstellung von Versickerungsmulden bis 0,5 m möglich.

Grundsätzlich sollen sich die Verkehrsflächen soweit möglich an das bestehende Gelände orientieren.

Die Ausbildung von Stützmauern sind nur am Gebäude in einem Umgriff von 2,0 m und einer Höhe von 1,25 m zulässig. Eine Stützmauer wird unter anderem für den Zugang zum Technikraum an der Nordseite benötigt.

#### **8.4 Stellplätze und Garagen**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Für die geplanten 18 Wohneinheiten werden somit 27 Pkw-Stellplätze notwendig. Innerhalb des Wohngebäudes können im Garagengeschoss 12 Stellplätze untergebracht werden. Im Bereich der Freiflächen sind weitere 15 Stellplätze vorgesehen. Die Außen-Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet ( Drainpflaster und Rasenfugenpflaster).

#### **8.5 Lage im HQ 100 – Gebiet des Herzogbaches**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ 100 des Herzogbaches. Am Standort beträgt die Wasserspiegelhöhe bei einem 100jährigem Hochwasser (HQ100) ca. 314,3 m über NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100).

#### **Im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasservorsorge sind nachfolgenden Maßnahmen zu beachten:**

- Zum Schutz von Leib und Leben sollten in den Wohngebäuden Fluchträume in ausreichender Größe über dem HW100-Wasserspiegel liegen. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten. In den Bauzeichnungen sind die Angabe der NN-Höhe, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, einzutragen.
- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) dürfen keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sollten Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, ist an den HW100-Wasserspiegel angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb der HW100-Kote zu errichten.
- Auch in Katastrophenfällen sind eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszuschließen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl.

#### **Allgemeine wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, unabhängig von den Vorschriften des § 78b WHG, die folgenden allgemeinen wasserwirtschaftlichen Auflagen zwingend einzuhalten:

- Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.
- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden.

## 8.6 Hydraulische Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben

Nach dem aktuellen Stand der Hochwassergefahrenflächen (Bayerisches Landesamt für Umwelt - LfU) liegt das Grundstück teilweise im HQ100-Überflutungsbereich des Lohgrabens bzw. des Herzogbachs.

Zur Vorlage bei der zuständigen Genehmigungsbehörde wurde eine hydraulische Stellungnahme für das geplante Bauvorhaben angefertigt, um die Voraussetzungen nach § 78, Absatz 5, Satz 1, Nummer 1 WHG zu prüfen. Der durch das Bauvorhaben verloren gehende Hochwasserrückhalteraum wurde untersucht. Für die Beurteilung des Einflusses des Bauvorhabens auf Unter- und Oberlieger erfolgt keine hydraulische Berechnung des Planzustandes. Die hydraulische Stellungnahme zum nachfolgenden Bauvorhaben liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei. Detaillierte Ergebnisse / Aussagen können der Stellungnahme entnommen werden.

Grundsätzlich gilt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Maßnahmen untersagt ist (WHG 2009, § 78, Absatz 4, Satz 1). Die zuständige Behörde kann nach § 78, Absatz 5, Satz 1, Nummer 1 WHG abweichend davon eine Baugenehmigung erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust
- von verlorengem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Aufgrund der partiellen Lage der Bebauung innerhalb der HQ100-Überflutungsfläche hat sich der Bauherr/Architekt mit dem Thema hochwasserangepasstes Bauen bereits beschäftigt.

Bei der Errichtung des Wohnhauses ist geplant, dass die Höhe des Erdgeschossbodens am westlichen Gebäuderand in etwa auf dem heutigen Geländeniveau liegt, s. Abbildung. Am östlichen Gebäuderand liegt die Oberkante des Erdgeschossbodens mit

313,70 m ü. NN geringfügig unter dem bestehenden Gelände, das im Zuge der Bau-  
maßnahme abgegraben wird.

Im südlichen Anschlussbereich wird das Gelände für den Neubau, bzw. für die Zufahrt  
zu den innenliegenden Stellplätzen teilweise erhöht. Das geplante Gelände liegt etwa  
0,60 m unter dem Wasserspiegel des HQ100.

Das Tor zum Garagengeschoss wird wasserdurchlässig ausgeführt, z.B. in Form eines  
Gittertores, sodass eine planmäßige Flutung des Geschosses im Hochwasserfall ge-  
währleistet ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Planzustand eine identische Wasserspiegel-  
lage wie im Istzustand einstellen kann, da das Bauvorhaben außerhalb des Strö-  
mungsbereichs des Gewässers liegt.

Es ist darauf zu achten, wasserempfindliche Nutzungen, wie z.B. Heizungsanlagen und  
Stromkästen oder Stromverteilungsanlagen, in nicht überflutete Bereiche zu verlagern.  
Es ist vorgesehen im nördlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss einen separaten Technik-  
raum zu errichten. Dieser ist von den Ausuferungen beim HQ100 nicht betroffen und  
besitzt nur einen Zugang von außen.

Durch die geringe Wassertiefe und die langsame Fließgeschwindigkeit ist ein Verlassen  
des gesamten Erdgeschosses auch im Hochwasserfall möglich.



Schnitt A - A

Durch die Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück in Osterhofen geht gemäß der  
hydraulischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Hydrotec aus Essen im Vergleich  
zum Istzustand kein Retentionsvolumen verloren. Durch die Abgrabung des Geländes

im östlichen Bereich des geplanten Wohnhauses entsteht ein geringfügiger Zuwachs an Retentionsvolumen von ca. 30 m<sup>3</sup>.

Nachteilige Veränderungen der Wasserspiegellagen und eine Beeinträchtigung von bestehenden Hochwasserschutzanlagen konnten nicht festgestellt werden.

Unter Annahme eines erfolgenden umfangs-, funktions- und zeitgleichen Retentionsraumausgleichs spricht aus hydraulischer Sicht nichts gegen das zur Genehmigung vorgelegte Bauvorhaben. Detaillierte Ergebnisse können der Stellungnahme im Anhang entnommen werden.

## 9 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich umfasst neben den befestigten Flächen zudem div. Grünflächen in Form von Gehölzbeständen sowie Rasenflächen.

Schutzgebiete oder biotopkartierte Flächen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen bestimmen größtenteils den Erhalt der bestehenden Eingrünungsstrukturen und setzen zusätzliche Baumpflanzungen fest.

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

### 9.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung und Erhalt bestehender Gehölze
- Pflanzung von Einzelbäume als Ersatz zu beseitigender Gehölze

### 9.2 Maßnahmen

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für die Verkehrs- und Stellplatzflächen

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

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

## **10 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)**

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

### **10.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubau eines Geschosswohnungsbaus mit barrierefreien Wohnungen zu ermöglichen.

Auf der verbleibenden Freifläche im Süden werden die noch erforderlichen Stellplätze vorgesehen, zudem wird hier der Baumbestand erhalten und die Aufenthaltsqualität wird durch die Neugestaltung der Flächen um die bestehende Mariengrotte aufgewertet. Die Freiflächen sind für die Bewohner des benachbarten Altenheimes sowie für die zukünftigen Bewohner des Geschosswohnungsbaus zugänglich.

Durch die vorliegende Planung wird eine innerstädtische Baulücke [Potential zur Innenentwicklung] zur Nachverdichtung aktiviert.

#### Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels [vgl. LEP 3.1 G].

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [vgl. LEP 3.2 Z].

Nach dem Landesentwicklungsprogramm [LEP] soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [vgl. LEP 3.3 Z].

## 10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Ausweisung der Wohnanlage berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>1</sup>.

## 10.3 Schutzgut Boden

<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] im Bereich der südlichen Teilfläche vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment vor. Die nördliche Teilfläche besteht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss].</p> <p>Zur genaueren Beschreibung des Bodens wurde vom Vorhabens-träger eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen derzeit noch keine vor.</p>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom geplanten Vorhaben abhängig. Diese beschränken sich auf das Gebäude und den</li> </ul>

<sup>1</sup> vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

	<p>Erschließungsflächen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Für das Wohngebiet ist eine GRZ von 0,35 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.</li> </ul>
<p><b>Ergebnis</b> [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:</p>	<p>Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenerporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.</p> <p>Gesamthaft sind jedoch <b>mittlere</b> Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

#### 10.4 Schutzgut Klima und Luft

<p><b>Beschreibung</b> [Bestand]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir größtenteils Flächen mit geringer Kaltluftproduktion vor.</li> </ul>
<p><b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Durch den Bau des Wohngebäudes und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, den Pflanzgeboten und dem geplanten Gründach entstehen innerhalb des Geltungsbereiches kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können als gering eingestuft werden.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt. Geplant sind 18 Wohneinheiten und daher ist mit einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.</li> </ul>

<b>Ergebnis</b> [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
---	--

### 10.5 Schutzgut Wasser

<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.</li> <li>▪ Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</li> <li>▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Ein Baugrundgutachten wurde durch den Vorhabensträger beauftragt. Relevante Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich zwar reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließung und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von <b>geringen</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

### 10.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das unmittelbar betroffene Gebiet ist geprägt von Rasenflächen, Gehölzbeständen und versiegelten Flächen. Biotopkartierte Flächen und sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.</li> <li>▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>
--------------------------------	---

<p><b>Auswirkungen</b>                  (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Baubedingt sind Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Durch das geplante Wohngebiet gehen Rasenflächen und Gehölzbestände mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Zeichnerisch werden erhaltenswerte Gehölzbestände / Einzelbäume / Baumhecke festgesetzt. Aufgrund der zu erhaltenden Gehölze und weiterer Baumpflanzungen sind max. mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung des Gebäudes und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete.</li> </ul>
<p><b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):</p>	<p>Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen von <b>geringen bis mittleren</b> Auswirkungen auf das Schutzgut <b>Arten und Lebensräume</b> ausgegangen werden.</p>

### 10.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

<p><b>Beschreibung</b>                  (Bestand):</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkartig angelegte Fläche mit Erschließungsflächen und Pkw-Stellplätzen.</li> <li>▪ Aufgrund der vernachlässigten Pflege nur noch geringe Aufenthaltsqualität vorhanden.</li> </ul>
<p><b>Auswirkungen</b>                  (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.</li> <li>▪ Betriebs- und anlagebedingt: Im nördlichen Geltungsbereich wird eine Wohnbebauung vorgesehen. Südlich werden erforderliche Stellplätze gebaut. Der Bereich bei der bestehenden „Mariengrotte“ wird gestalterisch und durch entsprechende Ausstattungsgegenstände wie Sitzbänke erheblich aufgewertet. Wegeverbindungen vom benachbarten Altenheim werden erneuert. Für die Bewohner des Altenheims und der geplanten Wohnbebauung werden die Freiflächen weiterhin zugänglich bleiben. Die Aufenthaltsqualität wird erhöht. In Bezug auf Erholung sind keine Beeinträchtigungen</li> </ul>

	im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebiet zu erwarten. Die vorzufindenden Erholungsfunktion wird deutlich aufgewertet.
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe Auswirkungen zu erwarten.

### 10.8 Schutzgut Landschaft

<b>Beschreibung</b> (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkartig angelegte Fläche mit Erschließungsflächen und Pkw-Stellplätzen.</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Durch die Umwidmung der Grünflächen in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Auf der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches entsteht zukünftig ein Wohngebäude mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände nicht zu erwarten. Das Gebäude wird sich aufgrund der vorgesehene Gebäudegestaltung und Materialwahl in die Umgebung integrieren.</li> <li>▪ Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering erheblich eingestuft werden.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung des geplanten Wohngebiets ist mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als <b>gering</b> zu bewerten.

### 10.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Beschreibung</b> (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.</li> <li>▪ Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff: D-2-7244-0139: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des historischen Marktkernes von Osterhofen.</li> </ul>
--------------------------------	---

	<p>Ferner befindet sich in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet folgendes Baudenkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D-2-71-141-136: Villa, zweigeschossiger Walmdachbau in romantisierendem Neubarock mit Ecktürmen, Holzveranda und reicher Putzornamentik, bez. 1900.</li> </ul>
<p><b>Auswirkungen</b>                  [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</li> <li>▪ Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind ggf. bauvorgreifende Sondagen erforderlich.</li> <li>▪ Eine direkte Sichtbeziehung vom Wohngebiet / Wohnanlage zum genannten Baudenkmal ist aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Baumbestandes nicht gegeben. Beeinträchtigungen des Baudenkmals können somit ausgeschlossen werden.</li> <li>▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.</li> </ul>
<p><b>Ergebnis</b> [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:</p>	<p>Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering bis unerheblich zu bewerten.</p>

#### 10.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 10.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin die parkartig angelegten Freiflächen einschl. des Parkplatzes bestehen bleiben. Aufgrund der fehlenden Pflege der Freiflächen wäre die Aufenthaltsqualität weiterhin als gering zu bewerten.

#### 10.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der

Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

#### Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme
Arten und Lebensräume	Überwachung der Pflanzgebote und Erhalt der bestehenden Bäume	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden (Nachweis erfolgt über die Einhaltung der GRZ), sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **10.13 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da es sich hier um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan für ein konkretes Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches handelt und dem Vorhabensträger keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

#### **10.14 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

#### **10.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ für ein geplantes Bauvorhaben ausgewiesen werden. Es können innerhalb des Baufensters max. 675 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden. Für die Erschließung werden 232 m<sup>2</sup> und für die erforderlichen Stellplätze rund 200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von 2.692 m<sup>2</sup>. Aktuell sind bereits 511 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches vollständig versiegelt. Die zukünftigen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt.

Die zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von rund 600 m<sup>2</sup> kann sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft wird gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Klima und Luft	gering
Boden	mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis unerheblich

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter erreichen allenfalls ein geringes bis mittleres Ausmaß.

## **11 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

### **11.1 Prüfungsinhalt**

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird untersucht, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Für die (möglicherweise) betroffenen Arten wird schließlich geprüft, ob vorhabensbedingt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und bei Bedarf vermieden werden können.

### **11.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden die einschlägigen naturschutzfachlichen Unterlagen (FIS-Natur, Artenschutzkartierung etc.) und die Verbreitungskarten relevanter Arten in der Fachliteratur bzw. in der Online-Hilfe des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) ausgewertet.

Zur Begutachtung der Habitatbedingungen in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten und zur Beurteilung möglicher Betroffenheiten erfolgte am 03.03.2021 eine Ortseinsicht. Dabei stand die Untersuchung der potenziellen Habitateignung prüfungsrelevanter Arten und die gezielte Suche nach Baumhöhlen, Stammanrissen oder Spalten (z.B. hinter abstehender Rinde), die als potenzielle Baumquartiere für Fledermäuse oder Nistplätze für höhlenbrütende Vogelarten in Frage kommen könnten, im Vordergrund; ebenso wie ggf. die Erfassung von Vogelnestern, insbesondere von Horsten größerer Vogelarten.

Da diese Begehung noch vor der Vegetationsperiode bzw. vor der Fortpflanzungszeit der prüfungsrelevanten Tierarten durchgeführt wurde, beruhen die nachfolgenden Ausführungen auf einer Potenzialabschätzung. Es kann aber zugesichert werden, dass in Anbetracht der Lebensraumausstattung im Untersuchungsgebiet und basierend auf langjährigen Erfahrungen hinreichend gesicherte Aussagen getroffen werden können.

### 11.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodik und Begriffsabgrenzungen der Untersuchung stützen sich auf die Empfehlungen des LfU und auf vielfältige Erfahrungen mit der Bearbeitung von artenschutzrechtlichen Unterlagen basierend auf den Vorgaben der Obersten Baubehörde und der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.

Als Untersuchungsgebiet (UG) gilt im vorliegenden Fall das Gebiet der geplanten Wohnbebauung und die angrenzenden Lebensräume bzw. ein Gebietsumgriff, innerhalb dessen [artspezifisch] indirekte Beeinträchtigungen oder Störungen relevanter Arten denkbar sind. Abweichend von der vom LfU vorgeschlagenen Mustergliederung wird hier vor der Behandlung der möglicherweise betroffenen Arten – vor allem auch als Grundlage für die Potenzialabschätzung – der betroffene Bestand an Lebensräumen und Habitatstrukturen der prüfungsrelevanten Arten im UG beschrieben (siehe Kap. 4).

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zulässig sind, in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie folgende Verbotstatbestände ausgelöst werden:

**Schädigungsverbot:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Tötungs- und Verletzungsverbot:**

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten infolge bau- oder betriebsbedingter Auswirkungen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten nicht *signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

**Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nachfolgend ist demnach zu untersuchen, inwieweit die vorhabensbedingte Erfüllung dieser Verbotstatbestände denkbar ist, und wie dies im Bedarfsfall vermieden werden kann.

#### **11.4 Bestand an Lebensräumen und Habitatstrukturen prüfungsrelevanter Arten**

Das von der geplanten Wohnbebauung betroffene Gebiet stellt sich aktuell als kleine Parkanlage im Außenbereich des im Nordosten gelegenen Alten- und Pflegeheims dar, die durch Rasenflächen, asphaltierte Wege mit mehreren Ruhebänken und einigen Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäumen geprägt ist.

Auf der Westseite verläuft auf der ganzen Länge entlang der Erschließungsstraße „Zum Stadtpark“ unmittelbar am Straßenrand zunächst eine hohe durchgewachsene Hainbuchenhecke. In den Hainbuchen sind vereinzelt Astwunden von Rückschnittmaßnahmen zu finden, die sich zu Baumhöhlen entwickeln können; für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten bereits nutzbare Höhlen oder Spalten sind jedoch nur sehr vereinzelt zu finden. Dahinter bzw. auf der Ostseite der Hainbuchen schließt sich parallel eine Obstbaumreihe, bestehend aus jüngeren bis mittelalten Obstbäumen an.

Vom Eingang aus betrachtet, der vom Parkplatz im Westen in die Parkanlage führt, befindet sich im Nordteil des für die Bebauung vorgesehenen Gebiets eine Baumgruppe, die sich aus zwei starken und zwei dünneren Fichten sowie einer größeren und einer kleineren Birke zusammensetzt. Nördlich davon steht ein einzelner mittelalter Obstbaum, der mit Efeu berankt ist und noch weiter nördlich eine Baumgruppe bestehend aus 3 Obstbäumen mittleren Alters. An einer Fichte der genannten Baumgruppe ist ein Vogelnistkasten angebracht.

Südöstlich des genannten Eingangsbereichs von Westen her befindet sich nahe der Ostgrenze des Areals ein flächiges Gebüsch, das sich überwiegend aus Ligustersträuchern zusammensetzt. Innerhalb des Strauchbestands stockt eine einzelne mittelalte Eiche, die eine Asthöhle im Anfangsstadium aufweist, die aber noch nicht als Fledermausquartier oder Bruthöhle für Vögel nutzbar ist. Daneben steht eine Eberesche, an der ein Nistkasten hängt.

Ansonsten befindet sich im südlichen Teil des Planungsgebiets noch eine frei stehende, bereits etwas größere Eiche und ganz im Süden noch eine latschenartige Kiefer, die von einer Waldrebe [*Clematis vitalba*] überwuchert wird und in der ein Schwarzer Holunder hochwächst.

Entlang des Zauns, der das für die Bebauung vorgesehene Gebiet nach Osten zur freien Nachbargrundstück hin begrenzt, erstreckt sich eine lückige Hecke, bestehend aus jungen Hainbuchen und diversen Sträuchern mittleren Alters. Ganz im Süden gibt es eine gemauerte Mariengrotte in Form eines größeren Bildstocks.

Im nächsten Umfeld der unmittelbar betroffenen Fläche befinden sich vor allem im Norden und im Nordwesten mehrere große Bäume, von denen auch einige bereits Baumhöhlen aufweisen.

### 11.5 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Wohnbebauung können folgende Wirkungen auf naturschutzrelevante Arten verbunden sein:

- Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Außerdem können die Baumfällarbeiten und die Baufeldräumung zu Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Tieren führen. Als „Vorbelastungen“ sind hier jedoch die bestehenden angrenzenden Straßen und Parkplätze sowie die benachbarten Siedlungsgebiete anzuführen.
- Durch das geplante Wohnbebauung gehen anlagebedingt Rasenflächen und die oben beschriebenen Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölzbestände verloren oder werden beeinträchtigt. Die am westlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Hainbuchenreihe bleibt bestehen; davon muss lediglich eine Hainbuche im Bereich des Eingangs vom benachbarten Parkplatz bzw. der späteren Zufahrt beseitigt werden. Von der parallel verlaufenden Obstbaumreihe ist ebenfalls ein Teil betroffen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden und benachbarten Siedlungsgebiete ist die Habitatfunktion der unmittelbar betroffenen Flächen und Strukturen für naturschutzrelevante, d.h. vor allem seltene und gefährdete sowie störungsempfindliche Arten aktuell bereits deutlich eingeschränkt. Hervorzuheben ist jedoch, dass einige Bäume beseitigt werden müssen, an denen Vogelnistkästen angebracht sind. Höhlenbäume sind nicht unmittelbar betroffen, da die Bäume, die beseitigt werden müssen, lediglich Höhlen im Anfangsstadium aufweisen, die jedoch aktuell noch nicht von Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden können.
- In der nächsten Umgebung gibt es einige große bzw. alte Bäume, die teils auch Höhlen aufweisen; diese werden aber von dem Vorhaben nicht berührt und bleiben erhalten.

- Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen im Zuge der Wohnnutzung der Gebäude und des Wohnumfeldes denkbar. Es sind hier aber die bereits angeführten „Vorbelastungen“ durch die umliegenden Siedlungsbereiche, Straßen und Parkplätze mit ihrem Immissions- und Störungspotenzial vorhanden, sowie durch die aktuell bestehende Funktion als kleine Parkanlage mit Spazierwegen und Ruhebänken.

## 11.6 Möglicherweise betroffene Arten und denkbare Verbotstatbestände

### 11.6.1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Abkürzungen: *RLD* = Rote Liste Deutschland, *RLB* = Rote Liste Bayern, *sg* = streng geschützt (*x* = ja; - = nein); Gefährdungskategorien: *0* = ausgestorben oder verschollen, *1* = vom Aussterben bedroht, *2* = stark gefährdet, *3* = gefährdet, *V* = Arten der Vorwarnliste

#### PFLANZEN

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie kommen im UG nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im UG nicht zu erwarten.

#### SÄUGETIERE

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie ist hier potenziell mit der Betroffenheit von einigen Fledermausarten zu rechnen, die unter anderem in Baumquartieren leben. Allerdings werden nur Bäume beseitigt, in denen sich für Fledermäuse als Quartier noch keine nutzbaren Höhlen befinden. Einige Vogelnistkästen an den betroffenen Bäumen könnten potenziell auch Fledermäusen (zumindest vorübergehend) als Quartier dienen; hier besteht aber die Möglichkeit, diese frühzeitig an anderen Bäume in der Umgebung anzubringen, so dass baubedingte Tötungen und Verletzungen ebenso ausgeschlossen werden können wie relevante Quartierverluste im Sinne einer Beeinträchtigung von Lebensstätten.

Die Haselmaus [*Muscardinus avellanarius*] als weitere prüfungsrelevante Art, die aufgrund ihres Verbreitungsgebiets hier ebenfalls vorkommen könnte, ist in Anbetracht der Lebensraumausstattung und Habitatstruktur nicht zu erwarten.

#### INSEKTEN

Vorkommen sowohl von Tagfalterarten als auch von Nachtfalterarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie wären denkbar. Da aber auf der unmittelbar betroffenen Rasenfläche nicht mit geeigneten Raupennahrungspflanzen zu rechnen ist, kann eine Betroffenheit mit sehr hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Naturschutzrelevante bzw. artenschutzrechtlich relevante Käfer- oder andere Insektenarten sind hier entweder aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder speziellen Habitatansprüche ebenfalls nicht zu erwarten.

#### ÜBRIGE ANHANG-IV-ARTEN

Bei den übrigen Tierarten bzw. Tierartengruppen des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder der Lebensraumausstattung im UG weder aktuell noch potenziell vorkommen können.

### BRUTVÖGEL

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets und der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bebauung und zu benachbarten Straßen sowie in Anbetracht der Habitatstrukturen innerhalb der kleinen Parkanlage sind als Brutvögel hier nur weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten wie z.B. Amsel, Buchfink, Singdrossel etc. oder als Höhlenbrüter die im Naturraum noch häufigen Arten Feldsperling, Star und diverse Meisenarten zu erwarten, so dass in erster Linie nur bei diesen naturschutzfachlich wenig bedeutsamen „Allerweltsarten“ von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss. Für Höhlenbrüter gilt ebenso wie bei den Fledermäusen, dass die vorhandenen Nistkästen außerhalb der Brutzeit problemlos an Bäume in der Nachbarschaft umgehängt werden können, und keine aktuell nutzbaren Baumhöhlen verloren gehen.

Bodenbrütende Vogelarten sind im Bereich der kleinen Parkanlage in Anbetracht der Gehölzbestände und der bestehenden Störungseinflüsse ebenso nicht zu erwarten wie Brutvögel anderer Lebensraumtypen.

### **11.7 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**

Die Auslösung des Tötungs- und Verletzungsverbots kann sowohl bei den Fledermäusen als auch bei den Vogelarten vermieden werden kann, indem die Baumfällungen im Herbst und Winter und damit außerhalb der Fortpflanzungszeit bzw. Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen.

Bei den Fledermausarten kann eine Auslösung des Schädigungsverbots von vorne herein ausgeschlossen werden, da keine Baumquartiere verloren gehen, und die potenziell zumindest als Zwischenquartiere geeigneten Vogelnistkästen rechtzeitig an anderen Bäumen außerhalb des Planungsgebiets angebracht werden. Erhebliche Störungen im Sinne eines Verbotstatbestands sind als Folge des Bauvorhabens nicht zu erwarten, da bereits aktuell bereits Störungseinflüsse sowohl innerhalb der kleinen Parkanlage als auch von außerhalb gegeben sind.

Bei den Brutvogelarten sind mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit lediglich „Allerweltsarten“ betroffen. Daher muss hier trotz des Verlusts einiger Baum- bzw. Gehölzbestände kein Verstoß gegen das Schädigungsverbot oder das Störungsverbot prognostiziert werden. Von einer Erfüllung des Schädigungsverbots (Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wäre nur bei Vogelarten auszugehen, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit oder Gefährdung unterstellt werden müsste, dass durch den Verlust der Bäume und Gehölzstrukturen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt würde. Bei häufigen und ungefährdeten Vogelarten ist jedoch davon auszugehen, dass sie weitere als Bruthabitate geeignete Gehölzbestände in der Umgebung finden, und somit die Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang trotzdem erhalten bleiben.

### **11.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

#### **11.8.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungsrisiken von Individuen oder Gelegen zu umgehen, erfolgen die notwendigen Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Fortpflanzungs-

zeit der Fledermäuse bzw. der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Dadurch können auch relevante Störungen von benachbarten Fledermausquartieren oder in der Nachbarschaft brütenden Vögeln während der Fortpflanzungszeit vermieden werden.

Außerdem werden die Nistkästen vorher ebenfalls in diesem Zeitraum an geeignete Bäume in der Umgebung umgehängt.

### 11.8.2 Vorgezogene Funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

### 11.9 Fazit

Abschließend kann festzuhalten werden, dass durch die geplante Wohnbebauung unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

## 12 Abhandlung der Eingriffsregelung

### 12.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebiets“ die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Die durch die zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltenden Gehölzbestände werden **nicht** zur Eingriffsfläche gerechnet.

### 12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003).

### 12.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptypen vor:

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit
B112	Mesophiles Gebüsch	mittel
B141	Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	gering
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel
B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	mittel
G4	Park- und Trittrassen	gering
V31	Rad-/Fußweg und Wirtschaftswege, versiegelt	keine

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### 12.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] im Bereich der südlichen Teilfläche vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment vor. Die nördliche Teilfläche besteht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### 12.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### 12.6 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich ein Gebiet mit geringer Kaltluftproduktion (vgl. LRP 12: Kaltluftproduktion) vor.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### 12.7 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaft finden wir parkartig angelegte Fläche mit Erschließungsflächen und Pkw-Stellplätzen. Derzeit befinden sich die Flächen jedoch in einem sehr ungepflegten Zustand.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt trotzdem jedoch mindestens eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 12.8 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

BCode	Wertigkeit					Gesamt
	Arten + Lebensraum	Boden	Wasser	Klima + Luft	Landschaftsbild	
B112	mittel	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
B141	gering	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
B311	gering	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
B312	mittel	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
B322	mittel	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
G4	gering	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
V31	keine	keine	keine	keine	keine	keine

### 12.9 Auswirkungen des Bauvorhabens

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere einem **geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)**.

### 12.10 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
  - Erhalt von Einzelbäumen / Baumhecke durch die zeichnerischen Festsetzungen im südlichen Geltungsbereich.
  - Baumpflanzungen als Ersatz für die in Anspruch genommenen Gehölze.
  - Reduzierung des Baufensters auf den nördlichen Geltungsbereich, hierdurch Schutz und Erhalt der zentralen Linde.
  - Das Gebäude wird mit einem extensiven begrünten Flachdach versehen.
- b) Schutzgut Wasser
  - Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen.
  - Zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers erhält das Gebäude ein Gründach.
  - Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt.

- Das anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.

c) Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut. Überschüssiger Boden wird fachgerecht verwertet.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.

d) Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Erhalt / Ersatz der bestehender Bäume gemäß den zeichnerischen Festsetzungen

### 12.11 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Festlegung des Kompensationsfaktors:

Bei den Flächen für das Allgemeine Wohngebiet handelt es sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35). Die Spanne des Kompensationsfaktors bewegt sich zwischen 0,5 bis 0,8.

Wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor mit **0,5** festgesetzt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Bei einer Größe der Eingriffsfläche von 2.692 m<sup>2</sup> und einem Ausgleichsfaktor von **0,5** werden Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von **1.346 m<sup>2</sup>** erforderlich.

### 12.12 Flächen zur Kompensation

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung nachfolgender Flächen:

Gemarkung	Flur-Nr.	Flächengröße
Altenmarkt	TF 1667	2.692 m <sup>2</sup>

Bei der genannten Teilfläche des Flurstücks Flur-Nr. 1667 handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland, das unmittelbar an eine biotopkartierte Nasswiese (Biotop-Nr. 7344-1098-003) angrenzt.

Als Maßnahmen zur Kompensation ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese durch Extensivierung der Fläche und

Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen in einem Umfang von 10 % vorgesehen.

#### Erstmaßnahmen / Herstellung

Für die Dauer von 5 Jahren erfolgt die Aushagerung der Fläche durch eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Wegen der Lage im Wiesenbrütergebiet kann die erste Mahd frühestmöglich ab 15.06. erfolgen. Nach 5 Jahren ab Bereitstellung der Fläche mit Baubeginn ist eine Zustandskontrolle durchzuführen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die weiteren Schnittzeitpunkte festzulegen.

#### Pflegemaßnahmen während der Herstellung

- Dreimalige Mahd der Fläche einschl. Mähgutabfuhr (1. Mahd ab 15.06., 2. und 3. Mahd zwischen Mitte Juli und Ende September eines Jahres)
- Eine Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum vom 15.03. bis zum 1. Schnittzeitpunkt (ab 16.07.) ist zu beachten.
- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkung der Flächen sind untersagt.

#### Pflegemaßnahmen / Unterhaltungspflege

- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkung der Flächen sind untersagt.
- Die Feucht- und Nasswiese ist dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zu pflegen (Mähzeitpunkte zwischen Mitte Juli und Ende September, Schnitthöhe 10 – 15 cm).
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen in einem Umfang von ca. 10 % der Fläche. Der Brachestreifen darf erst nach 10 Jahren wie an derselben Stelle belassen werden. Der jährliche Standort des Brachestreifens ist im Lageplan der Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmenplan) ersichtlich und zu beachten.
- Eine Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum vom 15.03. bis zum 1. Schnittzeitpunkt (ab 15.07.) ist zu beachten.
- Die Fläche darf zudem nicht beweidet werden. Hierzu ist die Fläche jährlich durch einen Pfandschaub (Bündel Stroh befestigt an einem mind. 1 m hohen Holzpflock) für Schäfer zu kennzeichnen.

Die vorgesehene Maßnahme besitzt einen Aufwertungsfaktor von **0,5**. Zur Kompensation des Eingriffes werden deshalb **2.692 m<sup>2</sup>** als Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden, sollte jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Pfosten gekennzeichnet werden.

Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass fertiggestellt sein. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen) sind ab Baubeginn 25 Jahre lang durchzuführen. Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern – Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf einzutragen.

Gemeinden sind nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG verpflichtet, Ausgleichsflächen aus der Bauleitplanung dem Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenkataster zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde erhält einen Abdruck des Meldebogens.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.