

# ERGÄNZUNGSSATZUNG „KIRCHDORF – AM LEINACKER“

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

FASSUNG VOM: 07.12.2024

**Vorhabensträger:**

Stadt Osterhofen  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 403-0  
Fax 09932 / 403-175



[www.osterhofen.de](http://www.osterhofen.de)  
[info@osterhofen.de](mailto:info@osterhofen.de)

Osterhofen, den 07.12.2024

---

Thomas Etschmann [Erster Bürgermeister] [Siegel]

**Bearbeitung:**

**SEIDL & ORTNER** Architekten

Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Osterhofen, den 07.12.2024

---

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>IMMISSIONEN</b> .....	<b>6</b>
4.1	Immissionsschutzfachliches Gutachten.....	6
4.2	Immissionstechnischer Bericht .....	6
<b>5</b>	<b>BODENDENKMÄLER</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>9</b>
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	9
9.2	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	9
9.3	Schutzgut Boden.....	10
9.4	Schutzgut Wasser .....	10
9.5	Schutzgut Klima und Luft .....	10
9.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	10
9.7	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	11
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs [keine Anrechnung beim Planungsfaktor].....	11
9.9	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor .....	11
9.10	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....	12
9.11	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept.....	13
9.12	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung ...	13
9.13	Zusammenfassende Erklärung.....	13

### Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche
- Anlage 2: Datenblatt zur Ökokontofläche
- Anlage 3: Immissionsschutzgutachten
- Anlage 4: Schallschutztechnische Stellungnahme
- Anlage 5: Geotechnische Stellungnahme

## **1 Anlass**

Die Stadt Osterhofen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB die Ergänzungssatzung „Kirchdorf – Am Leinacker“. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, auf Teilflächen der Flurstücke Flur-Nr. 17 und 142 der Gemarkung Kirchdorf drei Bauparzelle auszuweisen und hier den Bau von Einfamilienhäusern mit Garagen zu ermöglichen und somit einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirchdorf einzubeziehen. Die umliegenden Bereiche im Norden und Osten sind bereits bebaut. Daher bietet es sich an, auch für den Geltungsbereich eine Bebauung zu ermöglichen. Im Bereich Kirchdorf sind derzeit keine Bauflächen verfügbar.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich im Ortsteil Kirchdorf an. Eine bauliche Nutzung in diesem Anschlussbereich mit Zielrichtung Wohnen ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der angrenzende nördliche Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die nötige Infrastruktur ist vorhanden. Da lediglich drei neue Bauparzellen entstehen, gehen der Landwirtschaft nur Produktionsflächen in unwesentlichem Umfang verloren. Eine Baulandaktivierung in einer Größenordnung von nur drei Parzellen ist für einen Ortsteil in der Größenordnung von Kirchdorf sicher angemessen, so dass hier wirklich nur Flächen im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden sollen.

Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die vorgegebenen Dachformen entsprechen der aktuellen Baukultur.

Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) gegeben,
- alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen und
- die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durchgeführt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Osterhofen abgebucht.

## 2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen stellt den bebaubaren Bereich der verbundenen Ergänzungssatzung als Allgemeines Wohngebiet [WA] dar.

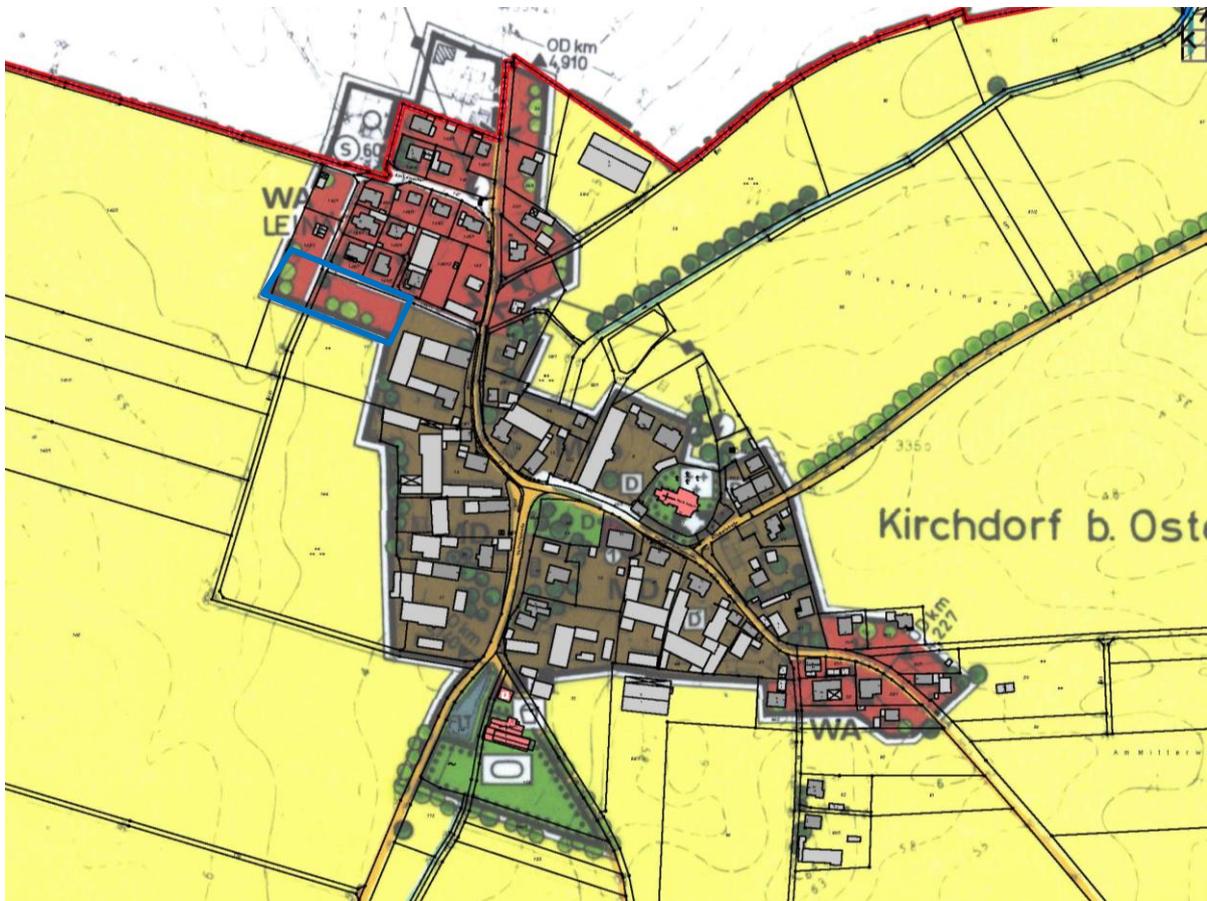


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Stadt Osterhofen, blau = Einbeziehungsbereich

## 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung

Der Ergänzungsbereich wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Leinacker“ erschlossen. Zwischen der Parzelle 1 und 2 wird eine Verkehrsfläche mit einseitig begleitendem Multifunktionsstreifen ausgewiesen. Diese Erschließung dient zudem für die zukünftige Erschließung der südlichen Teilflächen der Flur-Nr. 142 und 17 der Gemarkung Kirchdorf.

Die Garagen- und Grundstückszufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenbelag herzustellen. Werden Stellplätze mit ihrer Längsseite an der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, so ist ein begrünter Trennstreifen zwischen den beiden Bereichen von mind. 0,5 m Breite erforderlich. Zu jedem Grundstück ist eine Garagenzufahrt in einer Breite von max. 7 m zulässig. Eine direkte Zufahrt zu den Stellplätzen von den Erschließungsstraßen aus, ist nicht zulässig. Die Stellplätze sind nur über die zulässige Grundstückszufahrt anzufahren.

#### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Osterhofen gewährleistet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann im modifizierten Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Manndorf entsorgt werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Zur hydraulischen Beurteilung zur potenziellen Versickerungsleistung von Versickerungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen beauftragt.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnissen wurde am 23.09.2023 durch das beauftragte Büro eine Bohrung bis zu einer Tiefe von maximal 15,00 m unter GOK auf dem Grundstück Flur-Nr. 142 der Gemarkung Kirchdorf durchgeführt und die Bohrprofile wurden ausgewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser in den bindigen Decklagen nicht möglich ist, da diese Schichten gering wasserdurchlässig und für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet (überwiegend kf-Werte  $< 1 \times 10^{-6}$  m/s) sind. Erst die erkundeten feinkornarmen Kiese ab einer Tiefe von ca. 6,0 m u. GOK stellen voraussichtlich eine versickerungsfähige Schicht da. Hier wäre jedoch ein tiefer Durchstich der bindigen Decklagen bis zum Erreichen der feinkornarmen Kiese erforderlich. Es ist besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen quartären Kiese gegeben ist.

Grundsätzlich bedeutet dies, dass zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser auf jeder Bauparzelle ein entsprechender Sickerschacht erforderlich sein wird. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse können der geotechnischen Stellungnahme im Anhang entnommen werden.

Zur nachhaltigen Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers ist dem Sickerschacht ist jedoch eine mindestens 6 m<sup>3</sup> große Regenwasserzisterne vorzuschalten. Das überschüssige Regenwasser ist in den Sickerschacht einzuleiten und dem Grundwasser zuzuführen.

#### Abfallentsorgung

Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung am Straßenrand bereitstellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Tonnenbereitstellung am Straßenrand ist vorzusehen.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/2h gewährleistet werden.

## 4 Immissionen

### 4.1 Immissionsschutzfachliches Gutachten

Am 13.12.2023 beauftragte die Stadtgrund GmbH die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, mit der Ausarbeitung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Rahmen der geplanten Aufstellung der Ergänzungssatzung Kirchdorf am Leinacker. Auftragsgemäß wurde die Geruchsbelastung im Plangebiet (Flur-Nrn. 142 TF sowie 17 TF, Gemarkung Kirchdorf b. Osterhofen), verursacht durch die benachbarten Tierhaltungsbetriebe auf den Flur-Nrn. 19, 27, 33 sowie 41 untersucht. Bei allen genannten, landwirtschaftlichen Betrieben werden bzw. wurden Mast- und Zuchtsauen gehalten.

Mit der Ergänzungssatzung „Kirchdorf – Am Leinacker“ sollen auf Teilflächen der Flur-Nrn. 17 und 142 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden (WA) geschaffen werden.

Auftragsgemäß wurden die zu erwartenden Geruchsmissionen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Kirchdorf – Am Leinacker“ prognostiziert, welche durch die Schweinehaltungsbetriebe auf den Flur-Nrn. 19, 27, 33 sowie 41 hervorgerufen werden. Konkret wurde geprüft, ob die immissionsschutzfachlichen Belange hinsichtlich des Schutzes vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen sichergestellt werden können bzw. inwieweit im Bereich des Vorhabens die nach Anhang 7 der TA Luft geltenden Immissionswerte eingehalten werden können.

Die Beurteilung erfolgt bei baurechtlich genehmigten Tierhaltungsanlagen zunächst anhand der Abstandsregelung der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 2. Werden die hier festgelegten Mindestabstände zum Plangebiet unterschritten oder liegen Anhaltspunkte für das Erfordernis einer Sonderfallprüfung vor (Stallgebäude mit Zentrallüftungsanlagen, topographische Verhältnisse etc.), so ist eine Einzelfallprüfung mittels Ausbreitungsrechnung nach Anhang 2 der TA Luft durchzuführen.

Im vorliegenden Gutachten wurden daher die Geruchsstofffrachten der Tierbestände der Betriebe auf den Flur-Nrn. 19, 27, 33 und 41 mittels Ausbreitungsrechnung nach Anhang 2, TA Luft für das Plangebiet in Ansatz gebracht. Die Beurteilung der prognostizierten Ergebnisse erfolgte anhand der in Anhang 7 der TA Luft festgelegten Immissionswerte.

Weiterhin wurde im Sinne des bauplanungsrechtlichen Vorsorgegrundsatzes geprüft, dass die landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung weder im Bestand noch in ihrer zukünftigen Entwicklung eingeschränkt werden.

**Das immissionsschutzfachliche Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Hier können entsprechende Details und das Untersuchungsergebnis entnommen werden. Festzuhalten ist jedoch, dass aus fachgutachterlicher Sicht das beantragte Vorhaben als genehmigungsfähig zu bewerten ist. Die letztendliche Bewertung der Ergebnisse bleibt der Genehmigungs- bzw. den zuständigen Fachbehörden vorbehalten.**

### 4.2 Immissionstechnischer Bericht

Im Zuge der geplanten Erweiterung eines Wohngebietes auf Teilflächen der Flur-Nrn. 17 und 142 (Gemarkung Kirchdorf bei Osterhofen) soll der bereits bestehende landwirtschaftliche Betrieb von Herrn Hasreiter auf der Flur-Nr. 19 (Gemarkung Kirchdorf bei Osterhofen) genauer untersucht werden, um eine schalltechnische Verträglichkeit des Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung sicherzustellen.

Sämtliche relevanten Emissionen, die durch den Betrieb erzeugt werden, wurden in dem beiliegenden Gutachten berücksichtigt und mit dem Schallausbreitungsprogramm IMMI 2023 eine Prognose und Berechnung angestellt.

Der prognostizierte Betriebsfall beinhaltet Traktorfahrten während der schallintensiven Erntezeit, sowie die Emissionen der Trocknungsanlage, welche in der Halle von Herrn Hasreiter installiert ist. Aufgrund der ausgeführten Prognoseberechnung kann im Vergleich mit den Richtwerten der TA Lärm bzw. mit den Orientierungswerten der DIN 18005 festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

Die lärm erzeugenden Vorgänge im untersuchten Gebiet führen im Tag – und Nachtzeitraum zu keiner schalltechnischen Überschreitung der zulässigen Immissionsrichte nach TA bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet.

**Der immissionstechnische Bericht liegt der Begründung als Anlage bei. Hier können entsprechende Details und das Untersuchungsergebnis entnommen werden.**

## 5 Bodendenkmäler



Abbildung 2: Ausschnitt Denkmal-Viewer Bayern

Im Denkmalviewer Bayern sind Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im näheren Umgriff zu den Ergänzungsbereichen vorhanden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung [ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

## **6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten**

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

## **7 Altlasten und Schadenfälle**

Laut Auskunft des Landratsamtes Deggendorf [Sachgebiet 43] sind die Flurnummern 17 und 142 der Gemarkung Kirchdorf, Gemeinde Osterhofen, sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf eingetragen.

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 Degendorf zu informieren.

## 8 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

## 9 Abhandlung der Eingriffsregelung

### 9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021].

### 9.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb der Ergänzungsbereiche findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biototyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	gering	3
P431	Ruderalfläche, vegetationsarm	gering	2

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzt das Grünland nur eine untergeordnete Bedeutung. Die angrenzenden Hausgartenbereiche und bestehenden Hecken können als Brut- und Aufzucht- platz für Vögel genutzt werden. Ist jedoch allenfalls mit Allerweltsarten zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass die Wiese durch die vorkommenden Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt wird.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **geringe** Bedeutung.

### 9.3 Schutzgut Boden



Abbildung 3: Ausschnitt Übersichtsbodenkarten von Bayern

Innerhalb des Ergänzungsbereiches kommt überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss] vor.

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

### 9.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Ergänzungsbereiches nicht vor. Der Ergänzungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

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

### 9.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Bereich der Satzung Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion vor, dies sie erfüllen lediglich eine lokalklimatische Funktion.

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

### 9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bei den Flächen der Ergänzungssatzung handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### 9.7 Ermittlung der Eingriffsschwere

*Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl [GRZ].<sup>1</sup>*

Gemäß den Festsetzungen der Satzung ist für das Einbeziehungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

**Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.**

### 9.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen

b) Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

c) Schutzgut Boden

- Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

### 9.9 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden vorgesehen:

---

<sup>1</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

### Schutzgut Arten und Lebensräume

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche → Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. → Planungsfaktor = 2,5 %
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern → Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. → wird nicht angerechnet
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin. → Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warmweiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt. → wird nicht angerechnet
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge → Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten [z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen]. → Planungsfaktor = 1,5 %

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Satzung und der Planungshoheit der Stadt Osterhofen ein **Planungsfaktor von 4 %** angesetzt.

Zudem wird die Bodenversiegelungen durch die Festsetzungen einer GRZ begrenzt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine ausgewogene Ausweisung kleiner und mittelgroßer Parzellen sowie mit einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch Pflanzgebote geschützt und entwickelt. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Anbauten, Garagen und Nebengebäuden innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

### **9.10 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors**

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.

*Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.<sup>2</sup>*

Im vorliegenden Fall wird durch die Stadt Osterhofen ein Planungsfaktor von 4 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 4 % reduziert werden.

<sup>2</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

*Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.<sup>3</sup>*

### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume**

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte [WP]	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensivgrünland	G11	3	2078	0,35	2182	4	2095
Ruderalfläche, vegetationsarm	P431	2	477	0,35	334	4	321
Gesamt			2555		2516		2416

#### **9.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept**

Die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation werden flächengleich aus dem Ökokonto der Stadt Osterhofen abgebucht. Nachweis wird der Begründung beigelegt.

Weitere Informationen zur Ausgleichsfläche können dem Datenblatt der Flur-Nr. 3588 des Ökokontos der Stadt Osterhofen entnommen werden [siehe Anlage].

#### **9.12 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung**

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich zur Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen nicht. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird nicht erforderlich.

#### **9.13 Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotem Maße Rechnung getragen.

<sup>3</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20