

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SO WOHNQUARTIER FA. WOLF“

BEGRÜNDUNG

TRÄGER DER PLANUNGSHOHEIT:

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

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



www.osterhofen.de
info@osterhofen.de

Osterhofen, den 26.02.2026

Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister

VORHABENSTRÄGER:

Wolf System GmbH
Am Stadtwald 20
94486 Osterhofen

Osterhofen, den 26.02.2026

Jean-Luc Herrmann

BEARBEITUNG:

SO+ LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT
PETER-GRIESBACHER-GASSE 4 | 94486 OSTERHOFEN
TEL 09932.9099752 | **MOBIL** 0160.4410635
MAIL aortner@soplus.de | www.soplus.de

Osterhofen, den 26.02.2026

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	8
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	9
3	Übergeordnete Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms	10
4	Potentiale der Innenentwicklung	11
5	Ausgangssituation	12
5.1	Lage im Ortszusammenhang	12
5.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur	12
5.3	Derzeitige Nutzung	13
5.4	Vorhandene Bebauung	13
5.5	Erschließung	13
5.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse	13
5.7	Kultur- und Sachgüter	15
5.8	Altlasten und Schadensfälle	16
5.9	Lage an oberirdischen Gewässern	16
6	Regionalplan	16
7	Landschaftsrahmenplan, Region 12	17
8	Planungskonzept	19
8.1	Entwurf	19
8.2	Verkehrerschließung	21
8.3	Grünordnung	22
8.4	Ver- und Entsorgung	22
8.5	Stromversorgung / Trassen	23
8.6	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	23
9	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)	24
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	24
9.2	Festlegung privater Grünflächen	26
9.3	Geländeveränderungen	26
9.4	Stellplätze und Garagen	27
9.5	Lage im HQ 100 – Gebiet des Herzogbaches	27
9.6	Schallschutz	27
9.7	Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten	30
10	Grünordnung, Natur und Umwelt	30
10.1	Ziele der Grünordnung	31
10.2	Maßnahmen	31
11	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)	31
11.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	31
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	32
11.3	Schutzgut Boden	32
11.4	Schutzgut Fläche	33
11.5	Schutzgut Klima und Luft	34
11.6	Schutzgut Wasser	34
11.7	Schutzgut Arten und Lebensräume	35
11.8	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	36

11.9	Schutzgut Landschaft.....	37
11.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
11.11	Wechselwirkungen.....	38
11.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
11.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
11.14	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
11.15	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	39
11.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
12	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	40
13	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	42
13.1	Anlass	42
13.2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	42
13.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	42
13.4	Schutzgut Boden.....	43
13.5	Schutzgut Wasser	43
13.6	Schutzgut Klima und Luft.....	43
13.7	Schutzgut Landschaftsbild	43
13.8	Ermittlung der Eingriffsschwere	43
13.9	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor).....	44
13.10	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor	45
13.11	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	45
13.12	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept	47
13.13	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung.....	48
14	Abwägung nach dem Baugesetzbuch.....	49

Anlagen:

- Anlage 1: Schallschutztechnische Stellungnahme, IB Geoplan, Osterhofen, 16.02.2026
- Anlage 2: Vorhabens- und Erschließungsplan, Arc Architekten, Bad Birnbach, 09.02.2026 (12 Plananlagen)
- Anlage 3: Vorhabens- und Erschließungsplan, SO+, Osterhofen, 26.02.2026 (1 Plananlage)
- Anlage 4: Freiflächengestaltungsplan, SO+ Landschaftsarchitektur, Osterhofen, 26.02.2026
- Anlage 5: Erschließungsplan Ladehofstr., Weiss beratende Ingenieure PartG mbB, Plattling, 05.02.2026
- Anlage 6: Eingabeplanung Eisspeicher und Löschwasserzisterne

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Stadtrat Osterhofen hat 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA WOHNQUARTIER FA. WOLF“ beschlossen. Gemäß des Vorentwurfs aus dem Jahr 2021 sollten 34 WE entstehen. Mittlerweile konnten durch den Vorhabensträger weitere Grundstücke erworben werden und im Zuge des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde das Bebauungskonzept geändert und aktuell werden 41 Wohneinheiten vorgesehen.

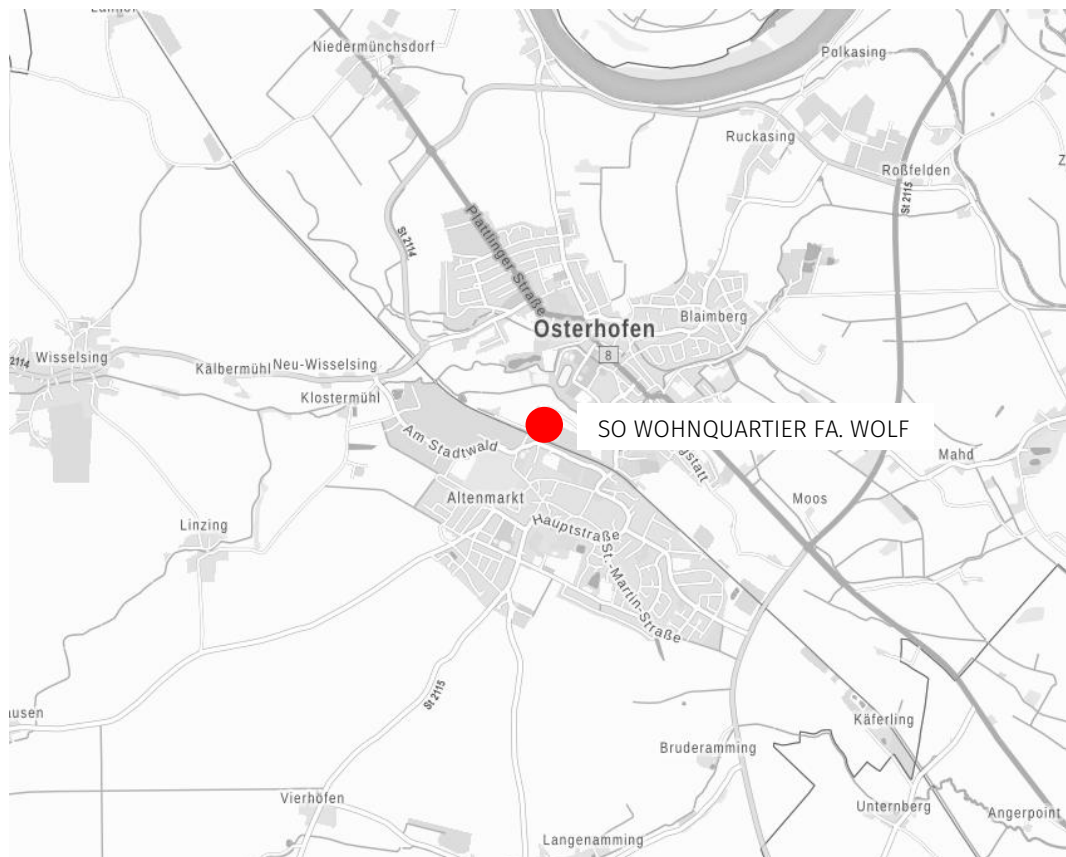


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab

Der Bauausschuss bzw. der Stadtrat der Stadt Osterhofen haben sich in ihren Sitzungen vom 16.04. bis 16.05.2024 mit den geänderten Plänen befasst.

Der Entwurf I zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2024 umfasste die Flurstücke mit folgenden Flur-Nrn.:

200/57 TF, 200/78, 208 TF, 209 TF, 210 TF, 211 TF, 212 TF, 213, 213/1, 230/3 TF, 246, 246/1 TF, 275/4, 275/3 TF, 275/5 TF der Gemarkung Altenmarkt (vgl. Abb. 1).

Die Art der baulichen Nutzung wurde beim Entwurf I als „Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt.



Abbildung 2: Planungskonzept /Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gingen eine Vielzahl von Stellungnahmen ein, die im Rahmen des zweiten Entwurfes berücksichtigt und eingearbeitet wurden. Im Wesentlichen waren es Hinweise und Anmerkungen der städtebaulichen Belange, der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Technischen Umweltschutzes, die zur vorliegenden Entwurfsfassung geführt haben.

Der vorliegende Entwurf II in der Fassung vom 26.02.2026 berücksichtigt die geplanten unterschiedlichen Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – und führte somit zur Ausweisung eines Sondergebiets für Wohnen. Die gewollten gewerblichen Nutzungen sind innerhalb des Sondergebiets zulässig und die bestehenden Konflikte durch die unterschiedlichen Nutzungen konnten hierdurch aufgelöst werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich entspricht der Gebietscharakter des Sondergebiets dem eines Mischgebiets. Diese Einstufung diene als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Bewertung. Durch die Klassifizierung als Mischgebiet konnten gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet höhere zulässige Orientierungs- und Grenzwerte angewendet werden. Die damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Konflikte lassen sich auf Grundlage der vorliegenden Eckdaten, Planunterlagen sowie vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen so weit lösen, dass unter den genannten Bedingungen ein angemessener Schallschutz für die künftigen Bewohner sichergestellt wird (vgl. Schalltechnischer Bericht Nr. S10445 Revision 5).

Das nun vorliegende Planungskonzept wurde durch das Architekturbüro ARC Architekten aus Bad Birnbach unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der angepassten nachfolgenden Nutzungsvorgaben durch den Vorhabens-träger überplant, der Bebauungsplan wurde diesbezüglich fortgeschrieben.

Die Wolf System GmbH wird in den kommenden fünf Jahren einen erhöhten Bedarf an qualifiziertem Personal in sämtlichen Unternehmensbereichen verzeichnen, um die aktuelle Leistungsfähigkeit zu erhalten und auszubauen. Etwa 15 % der Belegschaft sind 60 Jahre oder älter und werden in absehbarer Zeit aus dem Unternehmen ausscheiden. Aufgrund der hohen Dichte vergleichbarer Firmen in der Region gestaltet sich die Rekrutierung neuer Fachkräfte als herausfordernd. Schon gegenwärtig werden Beschäftigte aus dem Ausland sowie Werkstudenten und Arbeitskräfte aus entfernteren Regionen eingestellt. Um den Status quo langfristig sichern zu können, ist eine weitere Intensivierung dieser Maßnahmen erforderlich. Das Angebot von Wohnraum für zukünftige Mitarbeitende und Studierende kann die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber erhöhen und somit einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil am Standort schaffen.

Das geplante Sondergebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Osterhofen, zur Firmenzentrale Wolf sowie zum Stadtzentrum und ist innerhalb von fünf Minuten erreichbar. In den letzten Jahren wurde festgestellt, dass der Anteil junger Menschen im Besitz eines Führerscheins signifikant zurückgeht. Die Nähe sowohl zum Bahnhof, der regionalen Nahversorgung und zum Arbeitsplatz ist bei diesem Standort nahezu einzigartig. Neben der Flexibilität, welche dadurch für die Mitarbeiter geschaffen wird, ist es auch unter Nachhaltigkeitsaspekten der bestmögliche Standort.

Auch die Vielzahl der ausländischen Mitarbeiter der Firma Wolf, die häufig zur Einarbeitung am Standort sind bzw. bei Kapazitätsengpässen aushelfen, können z.B. im geplanten Boardinghaus untergebracht werden. Diese profitieren selbstverständlich von der Nähe zum Unternehmen sowie der guten Anbindung an den Bahnhof.

Ein wesentlicher Vorteil der Nähe zum Unternehmen besteht darin, das Gebiet als Bemusterungszentrum zu nutzen. Das vorgesehene Konzept setzt in der städtebaulichen Entwicklungsplanung neue Standards: zeitgemäßes und naturnahes Wohnen auf begrenztem Raum mit grünen Gemeinschaftsflächen sowie einer architektonisch ansprechenden und nachhaltigen Gestaltung in Holzbauweise. Zusätzlich umfasst das nachhaltige Konzept eine Beheizung mittels gemeinschaftlichem Eisspeicher und eine möglichst geringe Bodenversiegelung. Der Anteil an Einfamilienhäusern nimmt stetig ab, da dieser Sektor im Hinblick auf Flächenverbrauch, Nachhaltigkeit und städtebauliche Entwicklung zunehmend kritisch bewertet wird. Um künftig den Umsatz zu sichern, ist es erforderlich, innovative Ansätze zu verfolgen und Investoren gezielt anzusprechen. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen und wirtschaftlich attraktiven Gebietes für Investoren.

Durch die Realisierung eines Pilotprojekts in unmittelbarer Nähe zum Unternehmensstandort generiert die Firma Wolf zahlreiche Chancen, einen nachhaltigen

Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern zu erlangen und die wirtschaftliche Stärke am Standort langfristig zu sichern. Die Möglichkeit, sowohl den Holzbau als auch den Behälter für den Eisspeicher eigenständig zu fertigen, bietet dem Projektträger einen zweifachen Nutzen.

Diese Stärke ist entscheidend für eine weitere bedeutende Investition am Standort. Der Stahlbau soll bis 2029 deutlich erweitert werden, wobei auch der Holzbau modernisiert und vergrößert wird. Für diese Investition, die im mittleren zweistelligen Millionenbereich liegt, ist es notwendig, neues, hoch qualifiziertes Personal einzustellen. Durch attraktive Wohnangebote direkt am Standort lässt sich die Gewinnung solcher Fachkräfte erleichtern.



Abbildung 3: Übersicht Nutzungen EG, Quelle: ARC Architekten

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgende Grundstücke in der Gemarkung Osterhofen mit den Flur-Nrn.: TF 275/4, 275/5, 275/3, TF 275, TF 267, TF 268 sowie in der Gemarkung Altenmarkt mit den Flur-Nrn. TF230/3, TF 246, TF 246/1, TF 214, TF 213/1, 200/78, 212 und 213.

Die geplante Nutzung der genannten Grundstücksflächen umfasst die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, zwei Einfamilienhäusern sowie eines Doppelhauses. Zudem ist vorgesehen, ein bereits bestehendes Wohnhaus in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Ein Teil der Wohnbebauung soll, wie zuvor erläutert, für aktuelle beziehungsweise zukünftige Mitarbeiter der Firma Wolf zur Verfügung stehen. Dies betrifft insbesondere Montagearbeiter, Auszubildende und Werkstudenten.

Weiterhin ist vorgesehen, einen Teil der Gebäude zur temporären Unterbringung von Bauherren bereitzustellen, die auswärtig anreisen, um Bemusterungen für ihr eigenes Bauvorhaben bei der Firma Wolf durchzuführen. Ein weiteres Konzept umfasst das „Wohnen auf Zeit“, bei dem potenzielle Bauherren die Möglichkeit erhalten, Gebäude der Firma Wolf im Rahmen eines Probewohnens kennenzulernen.

Im Mittelpunkt steht dabei die Absicht, eine Musterhaussiedlung zu schaffen. Sukzessive werden die errichteten Gebäude teilweise auch dem privaten Wohnungsmarkt zugänglich gemacht.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebiets „SO WOHNQUARTIER FA. WOLF“ 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 Sondergebiet wird der vorliegende 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. Das Bauleitplanverfahren wird mit einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung fortgeführt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Sondergebiets.

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Wohngebiet „WA Wohnquartier Fa. Wolf“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

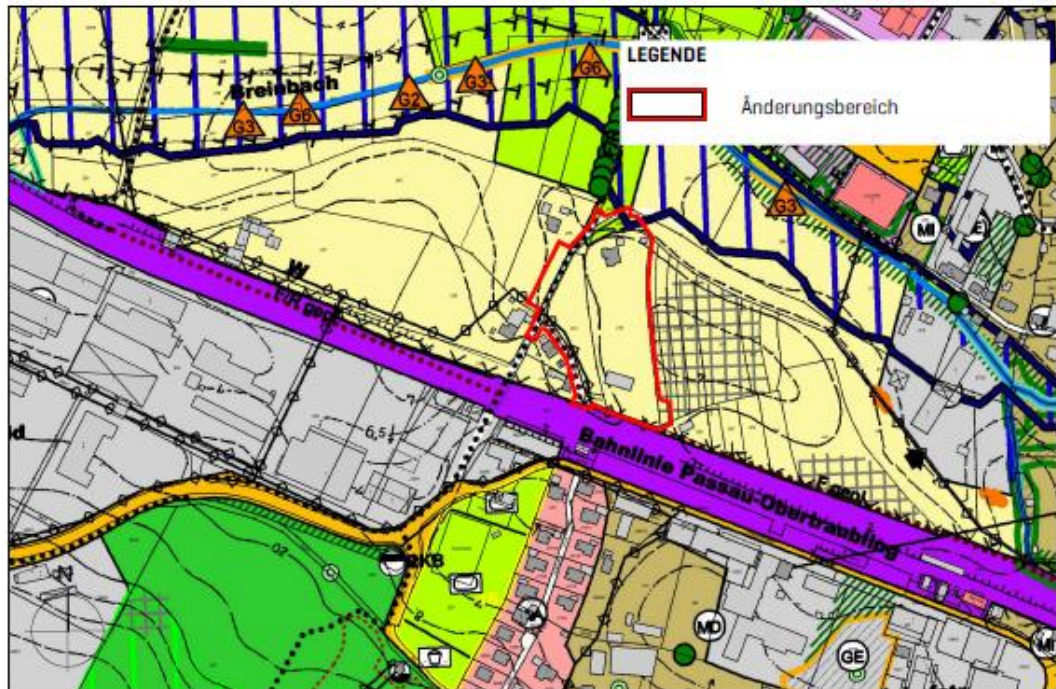


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

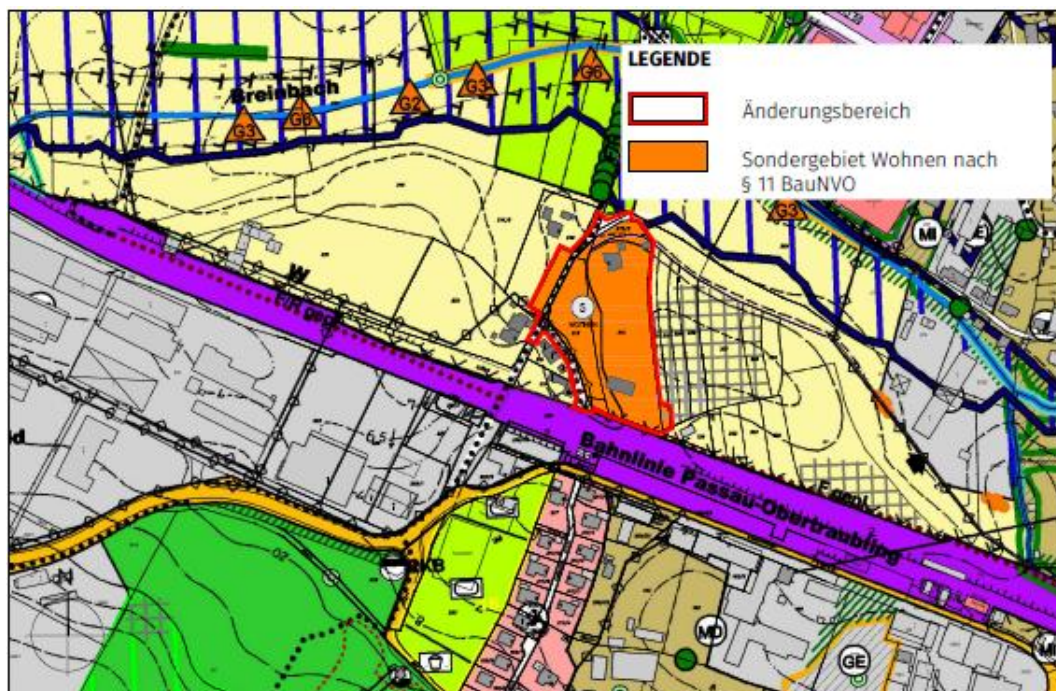


Abbildung 5: Deckblatt Nr. 71 - Änderung

Im Parallelverfahren wird der Änderungsbereich zukünftig als Sondergebiet Wohnen nach § 11 BauNVO gewidmet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans werden somit geschaffen.

3 **Übergeordnete Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms**

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G).

Das geplante Projekt sieht am vorgesehenen Standort ein Sondergebiet vor und berücksichtigt dabei die genannten Grundsätze: Es werden Gebäudetypen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit kleineren bis mittelgroßen Wohneinheiten angeboten. Der Betrieb der Fa. Wolf ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, auf die Barrierefreiheit wird bei der Planung der Gebäude geachtet. Die Freiflächen werden naturnah gestaltet, und für die Wege kommen durchlässige Beläge zum Einsatz, sodass Regenwasser innerhalb des Gebietes versickern kann.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Im Umfeld des Betriebes der Firma Wolf stehen derzeit keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, die das geplante Vorhaben ermöglichen würden. Aus Sicht der Firma Wolf stellen die folgenden Kriterien wesentliche Standortfaktoren für die Umsetzung des Projekts dar:

- Nähe zum bestehenden Betrieb
- Anbindung an Bahnhof und Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit des Betriebsgeländes mit dem Fahrrad oder zu Fuß
- Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Unternehmens
- Attraktivität des Projekts für zukünftige Mitarbeitende und Kunden
- Errichtung einer Musterhaussiedlung als Referenzobjekt für künftige Bauherren
- Sicherstellung der erforderlichen Flächenverfügbarkeit

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Eine entsprechende Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist vorhanden. Eine Anbindung an geeignete Siedlungsflächen ist im weitesten Sinne gegeben.

4 Potentiale der Innenentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen Flächen im Eigentum der Fa. Wolf System für das unter Ziffer 1.1 bereits erläuterte Nutzungskonzept aktiviert werden.

Eine Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale für den gesamten Bereich der Stadt Osterhofen ist hier nicht zielführend, da für die Entwicklung dieses Projekts für den Vorhabensträger entscheidende Grundvoraussetzungen für den gewählten Standort gegeben sind und diese im Umfeld des Betriebsstandorts nur für die gewählten Flächen des Bebauungsplans vorhanden sind.

Entscheidende Standortfaktoren für die Umsetzung des Vorhabens sind aus Sicht der Fa. Wolf nachfolgende Kriterien:

- Betriebsnähe
- Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt
- Erreichbarkeit des Betriebsgeländes per Fahrrad oder zu Fuß
- Grundstücksflächen sind im Eigentum des Betriebes
- Attraktivität des Vorhabens für zukünftige Mitarbeiter
- Musterhaussiedlung als Referenz für zukünftige Bauherren
- Flächenverfügbarkeit im erforderlichen Umfang

Der ausgewählte Standort befindet sich etwa 600 Meter vom Betrieb entfernt. Die zukünftigen Bewohner oder Mitarbeiter der Firma Wolf können diesen problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Darüber hinaus liegt der Bahnhof rund 700 Meter vom Standort entfernt und bietet ebenfalls eine einfache Erreichbarkeit per Rad oder zu Fuß. Das geplante Baugebiet ermöglicht den Bewohnern einen schnellen Zugang sowohl zum Stadtzentrum als auch zum Stadtpark. Durch diese Eigenschaften erweist sich der Standort als besonders geeignet für künftige Bewohner.

Ein weiterer entscheidender Standortfaktor besteht darin, dass die betreffenden Flächen in den vergangenen Jahren durch den Vorhabenträger erworben wurden. Somit stehen sie für das geplante Projekt, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Mustersiedlung, in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Im Umfeld des Betriebsstandorts stehen keine weiteren Flächen beziehungsweise Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, die die genannten Anforderungen erfüllen. Daher ist eine Prüfung der Innenentwicklungspotenziale – wie sie im Rahmen der Beteiligung durch die Regierung von Niederbayern sowie durch Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange vorgesehen ist – nicht zielführend und entfällt.

Aktuell werden diese Flächen im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, jedoch handelt es sich hier um unbebaute Grundstücksflächen zwischen bereits bebauten Flächen im Außenbereich und können im weitesten Sinne als eine Aktivierung von Baulücken betrachtet werden.

5 Ausgangssituation

5.1 Lage im Ortszusammenhang

Die Vorhabensfläche befindet sich nördlich der bestehenden Bahnlinie Passau-München und südlich des Stadtparks und des Stadtzentrums. Die Entfernung zur Firma Wolf beträgt ca. 600 m, zum Stadtpark ca. 400 m und in das Stadtzentrum und zum Bahnhof jeweils ca. 700 m. Das Wohngebiet liegt somit sehr zentral und bietet eine ideale Wohnlage, vor allem für Mitarbeiter der Firma Wolf. Der Stadtpark und verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sowie die Firma Wolf sind fußläufig zu erreichen.

5.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

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



Abbildung 6: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

5.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst einen ehemalige Garten sowie Grünland und Ackerflächen. Schützenswerte Bäume sind innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

5.4 Vorhandene Bebauung

Auf der nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 212 befindet sich bereits ein Wohngebäude mit Nebengebäude. Der restliche Geltungsbereich ist noch unbebaut.

5.5 Erschließung

Das neue Wohngebiet ist über die Ladehofstraße sowie eine Erschließungsstraße, die im östlichen Bereich von Nord nach Süd verläuft, erreichbar. Innerhalb des Gebiets wird die geplante Straße als Einbahnstraße ausgeführt. Die Ladehofstraße erhält eine Breite von 5,0 Metern und wird zusätzlich mit einem 1,5 Meter breiten Multifunktionsstreifen ausgebaut, der als Gehweg dient. Die innere Erschließungsstraße, die nur in eine Richtung befahren werden darf, ist 3,0 Meter breit und wird ebenfalls von einem 1,5 Meter breiten Multifunktionsstreifen begleitet.

5.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse

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

Zudem wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Geotechnischer Bericht durch das IB Geoplan aus Osterhofen erstellt. Die Untersuchungen wurde zwar nur für den Umgriff des Vorentwurfes zum Bebauungsplan erstellt und der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich in Richtung Osten erweitert.

Das Planungsgebiet grenzt teilweise in einem HQ100-Bereich und HQextrem-Bereich des Herzogbachs an, bzw. wird geringfügig hiervon berührt. Die geplanten Flächen zur Kompensation des Eingriffs und Flächen für das erforderliche Versickerungsbecken liegen innerhalb der Gefahrenflächen HQ100 und HQ extrem.

Westlich befinden sich Flächen für Nebenanlagen (Carports und Stellplätze) innerhalb der Gefahrenfläche HQ extrem.

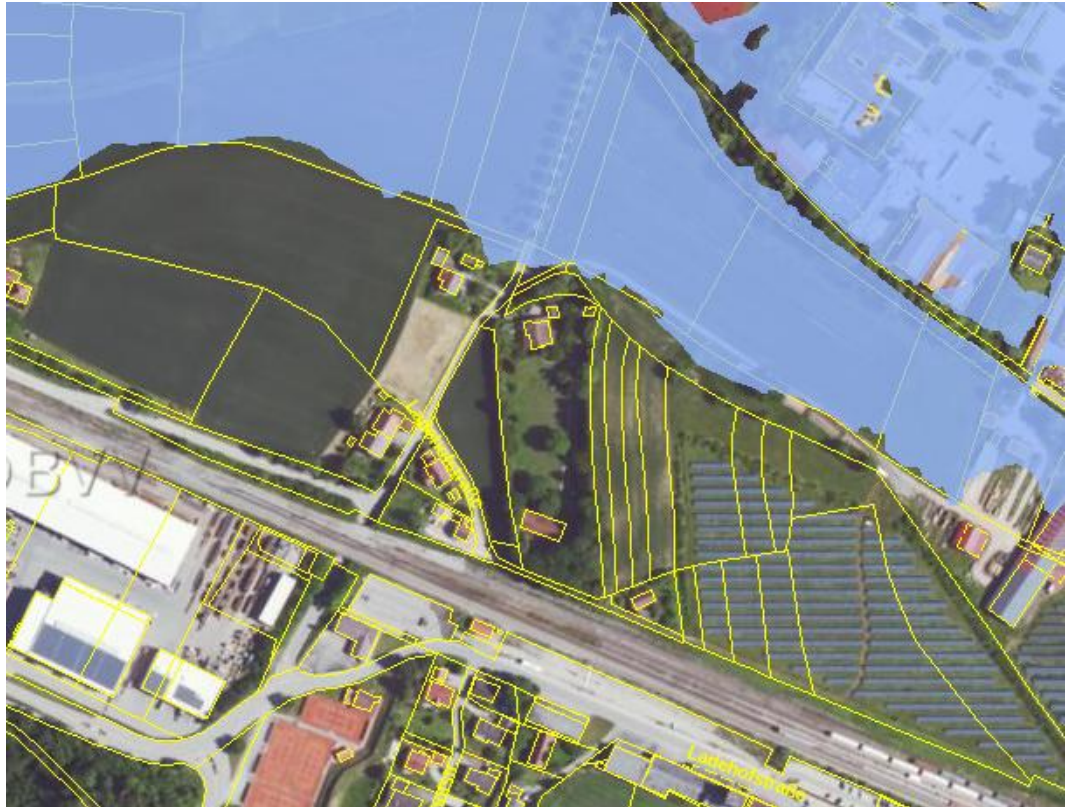


Abbildung 7: Hochwassergefahrenflächen HQ 100, Quelle: BayernAtlas

Wie in der Abbildung 5 erkennbar, streift die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 das Plangebiet im Norden.

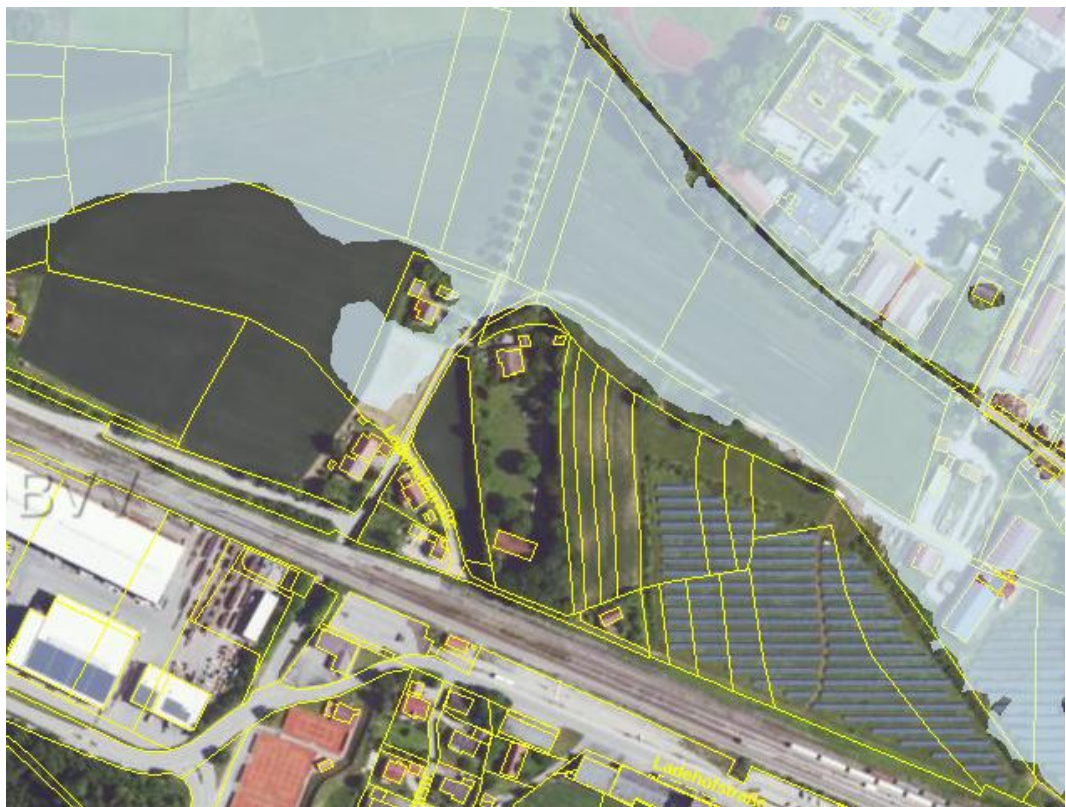


Abbildung 8: Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, Quelle: BayernAtlas

Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem tangiert hingegen in weiten Teilen das Flurstück Flur-Nr. 246.

Beide Hochwassergefahrenflächen werden nachrichtlich im Entwurf des Bebauungsplans dargestellt.

5.7 Kultur- und Sachgüter

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



Abbildung 9: Ausschnitt Denkmalviewer Bayern

Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff:

- D-2-7344-0163: Verebnetes Grabenwerk des Jungneolithikums, Siedlung der Gruppe Oberlauterbach, des Jung- und Spätneolithikums, der Hallstattzeit sowie allgemein vorgeschichtlicher Zeitstellung und Reihengräber des frühen Mittelalters
- D-2-7344-0171: Siedlung der frühen Hallstattzeit
- D-2-7344-0167: Siedlung der Glockenbecherkultur, der frühen und späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit sowie der späten Latènezeit, verebneter Kreisgraben (Grabhügel) und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

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

Sondierungen wurden bereits im Bereich der Flurstücke Flur-Nr. 212 und 213 durchgeführt.

5.8 Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadensfälle 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 durchgeführt.

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.

5.9 Lage an oberirdischen Gewässern

Nördlich des geplanten Geltungsbereiches verläuft in einer Entfernung von rund 120 m der Herzogbach.

Dieser ist ein Gewässer III. Ordnung. Für den Herzogbach im Landkreis Deggendorf wurde mit Verordnung des Landratsamtes Deggendorf vom 02.08.2019, mit Inkrafttreten am 08.07.2019, das Überschwemmungsgebiet resultierend aus einem einhundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil in diesem Überschwemmungsgebiet. Hierbei sind jedoch nur Flächen für Kompensationsmaßnahmen und zur Regenwasserversickerung betroffen.

6 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.

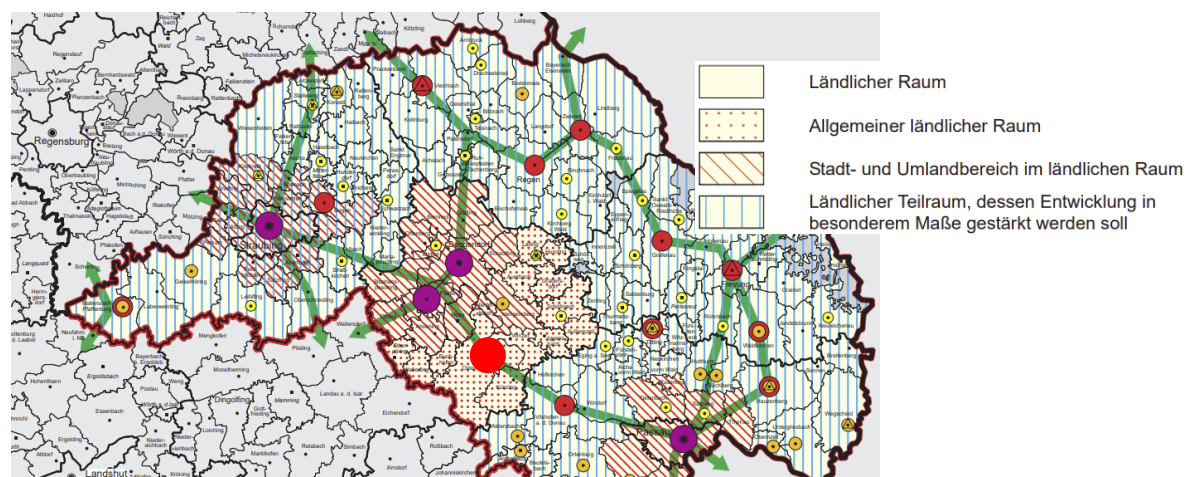


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan

7 Landschaftsrahmenplan, Region 12

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



Abbildung 11: 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 12: 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

8 Planungskonzept

8.1 Entwurf



Abbildung 13: Bebauungskonzept, Darstellung EG



Abbildung 14: Bebauungsplan – Entwurf II

Mit der vorliegenden Planung soll arbeitsplatznaher Wohnraum geschaffen werden. Die Firma Wolf System GmbH hat 3000 Mitarbeitern am Hauptstandort Osterhofen. Um zum einen die Wege in die Arbeit zu verkürzen, aber auch um einen Vorteil bei der Mitarbeitersuche und -bindung zu haben, sollen 41 Wohneinheiten an der Ladehofstraße errichtet werden.

Wohnen		
Haus 2		
2-Zimmer-Wohnungen	4 WE	
3-Zimmer-Wohnungen	2 WE	
Reihenhaus A		
	3 WE	
Doppelhaus B		
	2 WE	
Reihenhaus C		
	3 WE	
Doppelhaus D		
	2 WE	
Reihenhaus E		
	3 WE	
Summe Wohneinheiten		19 WE
Beherbergung		
Haus 1 - Boardinghaus		
2-Zimmer-Appartements	8 App.	
+ optional in flexiblem Nutzungsbaustein	2 App.	
Haus 3 - Boardinghaus		
1-Zimmer-Appartements	7 App.	
2-Zimmer-Appartements	4 App.	
3-Zimmer-Appartements	1 App.	
Musterhaus		
2-Zimmer-Appartement	1 App.	
3-Zimmer-Appartement	1 App.	
Summe Beherbergungseinheiten		22 App.
		+ optional 2 App.

Ziel ist, ein flächensparendes, ökologisch vorbildhaftes Wohnquartier mit Gemeinschaftsflächen zu schaffen, das die nachhaltigen Ansprüche der Firma Wolf widerspiegelt und als Vorzeigeprojekt für verdichteten Wohnungsbau im ländlichen Bereich dienen kann.

Um den Schallschutz zur Bahn in Griff zu bekommen, soll die Bebauung ein weitgehend geschlossenes Quartier bilden. Die Wohnungen orientieren sich mit ihren Aufenthaltsräumen und Freiflächen in den ruhigen Hofraum. Die Gebäude sind zur Bahn hin teilweise dreigeschossig, ansonsten zweigeschossig geplant. Im Süden schirmt eine Parkscheune die Bebauung zusätzlich ab.

Durch die verdichtete Bauweise kann die Erschließungsfläche auf ein Minimum reduziert werden. Parkplätze und Carports sind so angeordnet, dass ebenfalls zusätzlich versiegelte Flächen reduziert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird nördlich vom Baugebiet zur Versickerung gebracht. Alle Gebäude sollen durch ein quartierseigenes Eis-Energiespeichersystem nachhaltig mit Wärme versorgt werden.

Es soll eine vielfältige Mischung von Wohnformen aus Reihenhäusern und unterschiedlich großen Wohnungen entstehen. In den nach Norden orientierten Gebäuden an der Bahn sind vorrangig temporäre Wohnungen für Mitarbeiter, die für einen begrenzten Zeitraum am Standort Osterhofen eingesetzt werden, vorgesehen (Boardinghouse). Im Norden schließen Wohneinheiten zum Probewohnen für interessierte Bauherren das Wohnquartier ab.

8.2 Verkehrserschließung

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Ladehofstraße, die an die Erschließungsstraße „Am Stadtwald“ angebunden ist. Die Ladehofstraße verläuft an der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches. Im Norden besteht die Anbindung über einen Fuß- und Radweg an den Stadtpark sowie ans Schulzentrum und letztendlich an den Stadtkern. In Richtung Osten wird die Ladehofstraße als Schotterweg zum bestehenden Sägewerk weitergeführt.

Für die Erschließung des Baugebiets im Osten wird zwischen der südlich und nördlich bestehenden Erschließungsstraße ein interner Verbindungsweg als Einbahnstraße ausgebaut. Somit können die Reihenhäuser im östlichen Geltungsbereich sowie die Parkscheune im Süden erschlossen werden. Die Verbindungsstraße führt in Asphaltbauweise von Süd nach Nord in einer Breite von 3,0 m. An der westlichen Straßenseite befindet sich ein 1,5 m breiter Multifunktionsstreifen, der wasserdurchlässig mit Rasenfugen- oder Drainpflaster ausgebaut wird.

Über die zentralen Freiflächen werden die Baufelder untereinander über Fuß- und Radwege erschlossen.

8.3 Grünordnung

An den Parzellengrenzen an der West- und Ostgrenze des Geltungsbereiches ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine breite Pflanzfläche bzw. ein Grünstreifen zur Ausbildung eines Ortsrandes bereitzustellen. Diese Flächen werden entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung bepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall der Gehölze werden diese entsprechend ersetzt.

8.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind 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 genannten Grundstücksflächen 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 der anzuschließenden Grundstücke.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung gesichert. Die Stadt selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

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

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Wohnbebauung, der Erschließungsflächen und der Stellplätze wird Richtung Norden abgeleitet und im Bereich des vorgesehenen Versickerungsbeckens dem Grundwasser wieder zugeführt. Mittels eines Sickertestes wurde die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds nachgewiesen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der zu definierenden Abholfläche bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilien- / Reihenhäuser 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-Hol-systems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) auf dem 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 m³/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden. Die Hydranten werden über eine Löschwasserzisterne (Baufeld im süd-östlichen Geltungsbereich) versorgt.

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

8.5 Stromversorgung / Trassen

Die Stromversorgung des Wohngebiets erfolgt über die Bayerwerk Netz GmbH. Für die Stromversorgung werden ebenfalls auf den Grundstücken neue Versorgungseinrichtungen angelegt und an den Bestand angeschlossen.

In den Zufahrten/Wegen sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

8.6 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

Verkehr

Durch die Errichtung der Wohnbebauung wird sich der Individualverkehr erhöhen.

Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung in unwesentlichem Ausmaß Flächen verloren.

Schallschutz

Im Umgriff der Planfläche befinden sich mehrere lärmrelevante Quellen, deren Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner zu ermitteln und zu beurteilen sind:

- Bahnstrecke 5830
- Ladehofstraße
- Sport- und Spielpätze

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 1 zur Begründung) zeigt die von den genannten Emittenten ausgehenden Geräusche auf. Die schallschutztechnische Untersuchung führt aufgrund der Untersuchungsergebnisse textliche Festsetzungen auf, die in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen wurden. Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten, Planunterlagen, Vorschläge textliche Festsetzungen) ist ein ausreichender Schallschutz der zukünftigen Bewohner somit gesichert. Eine detaillierte Beschreibung der Untersuchung und der Ergebnisse kann der Anlage 1 entnommen werden.

9 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Wohnen“ definiert. Der Gebietscharakter entspricht aufgrund der vorgesehenen Nutzungen, die sich über den gesamten Geltungsbereich verteilen, einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die faktische Einstufung als Mischgebiet wird anhand einer Berechnung der Geschossflächen nach der BauNVO belegt.

Geschossflächen gewerblich	
Haus 1	
Erdgeschoss	228 m ²
1. Obergeschoss	228 m ²
Laubengang 1. OG	73 m ²
2. Obergeschoss	228 m ²
Laubengang 2. OG	73 m ²
Haus 3	
Erdgeschoss	278 m ²
1. Obergeschoss	278 m ²
Laubengang 1. OG	89 m ²
Seminarhaus	104 m ²
Musterhaus	
Erdgeschoss	72 m ²
Obergeschoss	83 m ²
Summe Geschossfläche gewerblich	1.734 m²
Anteil GF gewerblich an GF gesamt:	40%

Geschossflächen Wohnen	
Haus 2	
Erdgeschoss	200 m²
1. Obergeschoss	200 m²
Laubengang 1. OG	64 m²
Reihenhaus A	
Erdgeschoss A.1	62 m²
Obergeschoss A.1	67 m²
Erdgeschoss A.2	60 m²
Obergeschoss A.2	65 m²
Erdgeschoss A.3	61 m²
Obergeschoss A.3	67 m²
Doppelhaus B	
Erdgeschoss B.1	85 m²
Obergeschoss B.1	90 m²
Erdgeschoss B.2	85 m²
Obergeschoss B.2	90 m²
Reihenhaus C	
Erdgeschoss C.1	61 m²
Obergeschoss C.1	67 m²
Erdgeschoss C.2	60 m²
Obergeschoss C.2	65 m²
Erdgeschoss C.3	62 m²
Obergeschoss C.3	67 m²
Doppelhaus D	
Erdgeschoss D.1	61 m²
Obergeschoss D.1	67 m²
Erdgeschoss D.2	62 m²
Obergeschoss D.2	67 m²
Reihenhaus E	
Erdgeschoss E.1	84 m²
Obergeschoss E.1	90 m²
Erdgeschoss E.2	56 m²
Obergeschoss E.2	56 m²
Erdgeschoss E.3	58 m²
Obergeschoss E.3	58 m²
<i>Bestandsgebäude</i>	<i>354 m²</i>
Summe Geschossfläche Wohnen	2.596 m²
Anteil GF Wohnen an GF gesamt:	60%
Summe Geschossfläche gesamt:	4.331 m²

Die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung sind im Geltungsbereich somit fast ausgeglichen vorhanden.

Laut der Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringungen von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind unter anderem Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie wie hier geplant Betriebe des Beherbergungsgewerbes (vgl. § 6 BauNVO).

Die Flächen für Gewerbe werden im überwiegenden Fall durch den Betrieb eines Boardinghouses mit Waschräumen, SB-Cafe, Pick-Up und Verwaltung bestimmt. Entsprechende Gemeinschaftsflächen sowie Musterhäuser des Vorhabensträgers mit Verkaufsbüro und Ausstellungsflächen werden ebenfalls der gewerblichen Nutzung zugeordnet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans werden für den unter Ziffer 1.1 definierten Geltungsbereich festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (12 Plananlagen) vom 09.02.2026 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB aktuelle Fassung).

Die geplanten Reihen- und Doppelhäuser werden nach Fertigstellung vorzugsweise an interessierte Mitarbeiter der Fa. Wolf veräußert. Die Flächen der Reihen- und Doppelhäuser werden der Wohnnutzung zugeordnet.

Den schallschutztechnischen Berechnungen werden somit die Grenzwerte eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Für die einzelnen Baufelder werden Nutzungsschablonen definiert. Im Rahmen einer unterschiedlichen Bebauungsdichte werden hierbei auch die unterschiedliche zulässige Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Die max. Grundfläche wird nicht über die GRZ sondern über die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche (hier Größe des Baufensters). Zudem wird eine max. zulässige Geschossfläche angegeben.

Für den gesamten Geltungsbereich wird mit Ausnahme der Parkscheune eine offene Bauweise festgelegt. Die Parkscheune weist eine Länge von über 50 m auf. Somit wird hier eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 60 m festgesetzt. Eine weitere Ausnahme bilden die unterirdischen Bauwerke (Eisspeicher und Löschwasserzisterne).

9.2 Festlegung privater Grünflächen

Die Westgrenze des Baugebiets soll durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

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

9.3 Geländeänderungen

Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an das bestehende Geländeniveau anzugleichen.

9.4 Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der "Satzung zur Einführung einer Pflicht über den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" der Stadt Osterhofen mit Stand vom 01.10.2025 nachzuweisen. Demnach wäre 54 Stellplätze erforderlich. 69 Stück sind innerhalb des Geltungsbereiches geplant.

Stellplätze und Zufahrten sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

9.5 Lage im HQ 100 – Gebiet des Herzogbaches

Innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ 100 des Herzogbaches liegen die Flächen zur Kompensation und für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Zudem befindet sich der westliche Teil des Geltungsbereiches geringfügig im Bereich HQ extrem. Die beiden Hochwassergefahrenflächen tangieren keine Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem sind Carports geplant. Existenzgefährdende Schäden sind bei Überflutung nicht zu erwarten.

9.6 Schallschutz

Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird auf die Konflikte des Immissions-schutzes eingegangen, so werden konkrete aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Insbesondere werden, die der maßgeblichen Lärmquelle (Bahnlinie) zugewandten Giebelseiten der Plangebäude mit einer geschlossenen Brüstung bis zur Vorderkante des Balkons versehen und im Süden des Geltungsbereichs wird eine Parkscheune vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann der Schall aktiv in seiner Ausbreitung gehindert werden und sorgt, bis auf zwei verbleibende Positionen im Plangebiet, für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Die noch vorhandenen geringfügigen Überschreitungen, welche durch aktive Maßnahmen nicht mehr weiter reduziert werden können, werden durch Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gewürdigt, um die zukünftigen Bewohner des Baugebiets in ausreichendem Maße zu schützen. Im konkreten Fall sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen und deren Nachweis, wird sichergestellt, dass in den Innenräumen der Plangebäude gesunde Wohnverhältnisse, im Sinne des Lärmschutzes, geschaffen werden. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen und deren Nachweis, wird sichergestellt, dass in den Innenräumen der Plangebäude gesunde Wohnverhältnisse, im Sinne des Lärmschutzes, geschaffen werden.

Die schallschutztechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Geoplan vom 16.02.2026 enthält nachfolgende textliche Festsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden:

1. Baureihenfolge

Die geplante Bebauung im südlichen und westlichen Geltungsbereich (SO1 und SO2 sowie die Parkscheune in SO7) muss errichtet werden, bevor die Wohnnutzung der östlichen und nördlichen Gebäude (Gebäude SO3 bis SO5) aufgenommen wird.

2. Lärmschutzwand

Die geplante Bebauung im südlichen und westlichen Geltungsbereich (SO1 und SO2) muss jeweils zwischen den Gebäuden mit einer Lärmschutzwand verbunden werden. Die Krone der Lärmschutzwände muss eine Höhe von mindestens 6m über Geländeoberkante erreichen.

Die der Lärmquelle zugewandten giebelseitigen Fassaden der Gebäude im westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereich (SO1, SO2 und SO3) sind jeweils mit einer Wand bis zur Vorderkante der Balkone zu verlängern.

Bei der Errichtung der jeweiligen Wände ist auf eine flächen- und fugendichte Ausführung zu achten. Die Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen.

3. Ein Aufenthaltsbereich im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) ist je

Nutzungseinheit auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Bahnlinie anzuordnen. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgeschirmt (z. B. durchgehende Brüstung, Glaselemente, massiver Sichtschutz) ausgeführt werden. Der rechnerische Nachweis einer ausreichenden Abschirmung ist durch ein geeignetes Fachbüro im Zuge des Bauantrages zu führen.

5. Angepasste Planung/Grundrissorientierung

Auf der, der Lärmquelle (Bahnlinie 5830 Osterhofen – Plattling) zugewandten Fassadenseite dürfen bei der geplanten Bebauung im südlichen und westlichen Geltungsbereich (SO1 und SO2) keine schutzbedürftigen Nutzungen (wie. z.B. Kinderzimmer oder Schlafräume) errichtet werden.

Zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf der von der Bahnlinie abgewandten Fassadenseite zu errichten.

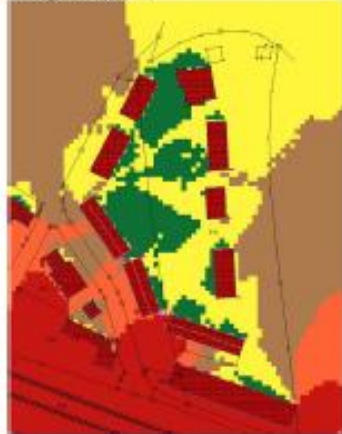
Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen dies Räume mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster nicht notwendig ist.

6. Passiver Lärmschutz

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61 \text{ dB(A)}$ passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel für das Erdgeschoss und das 1. und 2. Obergeschoss:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_{A} [dB(A)]	$R'_{\text{w,ges}}$ [dB]
I	< 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	31 - 35
IV	66 - 70	36 - 40
V	71 - 75	41 - 45
VI	76 - 80	46 - 50
VII	> 80	> 51

Erdgeschoss:



1. Obergeschoss:



2. Obergeschoss:



Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{\text{w,ges}}$ gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Osterhofen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

9.7 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.

10 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 Grünland und Ackerflächen auch ein Grundstück mit vorhandenen Gebäuden, befestigten Flächen sowie Hausgärten mit Gehölzen.

Schutzgebiete oder biotopkartierte Flächen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Durch die zeichnerischen Festsetzungen soll zukünftig ein mindestens 5 m breiter Ortsrand an der West – und Ostgrenze ausgebildet werden.

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

10.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung,
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen,
- Erhalt schützenswerter Bäume,
- Förderung des Wohnumfeldes.

10.2 Maßnahmen

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

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

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

11 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.

11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebiets um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie von zwei Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses zu schaffen. Zudem soll ein bereits bestehendes Wohnhaus in das Konzept integriert werden. Zulässig sind Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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).

11.2 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 Zustand¹.

11.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	▪ 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

¹ 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

Schutzgut	Boden
	Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. - Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom geplanten Vorhaben abhängig. Diese beschränkten sich auf das Gebäude und die Erschließungsflächen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Für das Sondergebiet wird bezogen auf die einzelnen Baufenster eine max. zulässige Grundflächen festgesetzt. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. - 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.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	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 versickerungsfähige Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4 Schutzgut Fläche

Schutzgut	Fläche
Beschreibung (Bestand):	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,1 ha (0,7 ha davon Ausgleichsfläche und Versickerungsbecken).
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	Bau-, anlage- und betriebsbedingt: Durch die Ausweisung eines Baugebietes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein bereit bebautes Grundstück einschl. deren Freifläche in Anspruch genommen. Dies bedingt eine entsprechende Überbauung und Versiegelung von Flächen. Es sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

11.5 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir größtenteils Flächen mit geringer Kaltluftproduktion vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch den Bau der Wohngebäude und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubeentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. - Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Pflanzgebote 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. - Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Wohnen festgesetzt. Es ist mit einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

11.6 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	- Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. - Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. - 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. - Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige

Schutzgut	Wasser
	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.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

11.7 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	- Das unmittelbar betroffene Gebiet ist geprägt von Rasenflächen, Gehölzbeständen und versiegelten Flächen. Zudem werden Teilflächen des Geltungsbereiches aktuell als Acker und Grünland genutzt. Biotopkartierte Flächen und sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. - Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- 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. - Anlagebedingt: Durch das geplante Wohngebiet gehen Rasenflächen, Gehölzbestände, Acker und Grünland mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Zeichnerisch wird der Aufbau eines mind. 5 m breiten Ortsrandes festgesetzt. Jedoch müssen im Bereich der Hausgärten auch umfangreiche Gehölzbeseitigungen durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote sind trotzdem mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. - 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 Siedlungsflächen.
Ergebnis (Erheblichkeit)	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Festsetzung von zu

Schutzgut	Arten und Lebensräume
der Beeinträchtigung):	erhaltenden Bäumen von geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

11.8 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	▪ Acker, Grünland, Hausgarten ▪ Lärmrelevante Quellen im Umfeld zum Baugebiet: Bahnstrecke 5830 und Ladehofstr. ▪ Stadtpark und städtische Grünflächen im näheren Umfeld vorhanden.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	▪ 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. ▪ Betriebs- und anlagebedingt: Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt. Bezüglich Lärm sind bereits Vorbelastungen durch die oben genannte Bahnstrecke sowie der Ladehofstr. süd-östlich zum Geltungsbereich vorhanden. Zur Entwurfsplanung wurde eine schallschutztechnische Stellungnahme durch das IB Geoplan erstellt und die Auswirkungen durch die genannten Lärmquellen auf die Wohnnutzung untersucht. Bereits im Vorfeld wurde durch die einzelnen Gebäudestellungen und Kubaturen der geplanten Gebäude versucht, den Lärm durch die Bahnstrecke abzuschirmen und lärmabgewandte Bereiche zu definieren. Zusätzlich wurden in der schallschutztechnischen Stellungnahme textliche Festsetzungen definiert, die für einen ausreichenden Schallschutz der zukünftigen Bewohner sichern. Somit sind bezüglich Lärm nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebiet zu erwarten, da im Umfeld zum geplanten Wohngebiet ein ausreichendes und vielfältiges Angebot für die Erholung vorhanden ist.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe Auswirkungen zu erwarten.

11.9 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	- Acker, Grünland, Hausgarten mit Gehölzbeständen (junge bis mittlere Ausbildung) - Landschaftsschutzgebiete oder biotopkartierte Flächen sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Sondergebiet Wohnen wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. - Anlagebedingt: Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie im Bereich der Hausgärten mit Gehölzbeständen junger bis mittlerer Ausbildung entsteht zukünftig ein Wohngebiet mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten, da neben der geplanten Bebauung auch vorhandenen Gehölzbestände beseitigt werden müssen. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen vermindert und teils ausgeglichen. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Wohnbauflächen durch entsprechende Pflanzgebote. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind jedoch mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen. - 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.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zwar reduzieren, aber nicht gänzlich vermindern. Diverse grünordnerische Festsetzungen sorgen für eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als mittel zu bewerten.

11.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	- Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. - Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- 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. - Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind ggf. bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Für die

	Flur-Nr. 212 und 213 wurden bereits Sondagen durchgeführt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering bis unerheblich zu bewerten.

11.11 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.

11.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die vorhandenen Privatgärten mit den genannten Gehölzbeständen vorherrschen. Es würde keine zusätzliche Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Wohngebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

11.13 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	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 / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

11.14 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 und geeigneten Flächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen.

11.15 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.

11.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Sondergebiet Wohnen für ein konkret geplantes Vorhaben ausgewiesen werden. Hierdurch finden Versiegelungen / Überbauungen von Bodenflächen statt. Die zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden 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 werden mit **mittlerer Erheblichkeit** beeinträchtigt.

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

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	mittel
Landschaft	mittel
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.

12 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bzw. waren einige Gehölzbestände vorhanden, von denen nur einige wenige besonders schützenswerte Bäume geschont werden können. Bei den Bäumen, deren Erhaltung innerhalb des geplanten Baugebiets festgesetzt wird, handelt es sich teils um standortheimische Laubbäume und teils um Obstbäume, die überwiegend bereits ein höheres Alter und folglich relativ starke Stämme aufweisen. In einigen Fällen sind Baumhöhlen bzw. zumindest Ansätze einer Höhlen- oder Spaltenbildung vorhanden. Demgegenüber setzten sich die zu beseitigenden Gehölze aus nicht standortheimischen Thujenhecken, größeren Fichten und Robinien sowie diversen Ziergehölzen zusammen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurden die hier zu betrachtenden Bäume und Sträucher, anders als einige innerstädtische Gehölzbestände in der weiteren Umgebung, nicht als schutzwürdige Biotope in die amtliche Biotopkartierung aufgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung soll dargestellt werden, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sein können und ob durch das Vorhaben folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden könnten:

- Schädigungsverbot (Zerstörung/Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

- Tötungs- und Verletzungsverbot (signifikant erhöhtes Tötungs-/Verletzungsrisiko von Individuen)
- Störungsverbot (erhebliche Störung von Tieren)

In Anbetracht der Lage zwischen den bestehenden Siedlungsflächen der Stadt Osterhofen sowie der Habitatbedingungen innerhalb des Geltungsbereichs ist hier vom prüfungsrelevanten Artenspektrum lediglich mit einer Betroffenheit von Vogelarten zu rechnen, die in Sträuchern bzw. Hecken oder auf Bäumen brüten; in den Bäumen mit Höhlen oder Spalten könnten außerdem Fledermausarten vorkommen.

Da die wenigen Bäume, die als potenzielle Fledermausquartiere in Frage kommen, erhalten werden, kann bei den „Baumfledermäusen“ eine Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden, zumal auch die bau- und betriebsbedingten Störungen hier nicht als erheblich im Sinne nachteiliger Folgen für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen eingestuft werden müssen. Vorsorglich werden an den verbleibenden Bäume noch einige Fledermauskästen angebracht.

Bei den Brutvögeln kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass hier keine seltenen oder gefährdeten Arten betroffen sind, sondern – wie in derartigen Gehölzbeständen innerhalb von städtischen Siedlungen üblich – in erster Linie häufige und weit verbreitete Arten, die überwiegend den „Allerweltsarten“ zugerechnet werden können. Soweit darunter höhlenbrütende Vogelarten vorkommen, profitieren auch diese von der Erhaltung der Bäume mit Höhlen bzw. Spalten. Vor diesem Hintergrund ist bei den Vogelarten, die bislang in den verloren gehenden Gehölzlebensräumen brüteten, davon auszugehen, dass in Anbetracht der weiterhin in der Umgebung vorhandenen Gehölzlebensräume für sie trotz der Gehölzverluste im Geltungsbereich die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Folglich wird durch die Gehölzbeseitigungen kein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Schädigungsverbot ausgelöst. Dennoch werden aber an den verbleibenden Bäume einige Vogelnistkästen angebracht. Aufgrund der noch relativ stabilen lokalen Populationen der möglicherweise betroffenen Brutvogelarten sind keine erheblichen Störungen im Sinne eines Verbotstatbestands zu prognostizieren.

Tötungen und Verletzungen werden bei den Vogelarten vermieden, indem die Gehölze nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten gerodet werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Gehölzbeseitigungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

13 Abhandlung der Eingriffsregelung

13.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung eines Sondergebiets die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

13.2 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).

13.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Biotoptyp- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte (WP)	Wertigkeit
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	gering
mesophiles Gebüsch	B112	10	mittel
Schnitthecke, mit überwiegend fremdländischen Arten	B142	3	gering
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausbildung	B311	5	gering
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausbildung	B312	9	mittel
Intensivgrünland	G11	3	gering
Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	3	gering
Privatgarten, strukturarm	P21	5	gering
Privatgarten, strukturreich	P22	7	mittel
Sonstige versiegelte Flächen	P5	0	keine
Verkehrsfläche, versiegelt	V11	0	keine
Verkehrsfläche, befestigt	V12	1	gering
Gebäude der Siedlungsfläche	X4	0	keine

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

13.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbo-denkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor. Die Grünland-flächen sowie die Privatgärten stellen einen anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs dar. Die Ackerflächen besitzen eine hohe Ertragsfunktion.

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

13.5 Schutzgut Wasser

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

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

13.6 Schutzgut Klima und Luft

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

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

13.7 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaft finden wir Privatgärten mit standortfremden und standortgerechten Gehölzen, eine Intensivgrünland und eine Ackerfläche vor. An den Geltungsbereich grenzen westlich und nördlich intensiv genutzte Ackerflä-che an. Im Süden befindet sich die Bahnstrecke München-Passau und im Osten grenzen Siedlungsflächen an.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt unter Berücksichtigung des Bestandes eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

13.8 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungs-raum 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).²

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Überbauung einer max. Grundfläche von rund 3900 m² für das Sondergebiet zulässig. Die entspricht ungefähr einer GRZ von 0,4. 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 0,40.

13.9 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
 - Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
 - Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
 - Erforderliche Gehölzbeseitigungen oder ggf. Abbruch von vorhandenen Gebäuden erfolgt ausschließlich zwischen 01.10. und 28.02.
 - Vorsorglich werden für die erforderlichen Gehölzbeseitigungen im Vorfeld jeweils verschiedene 5 Vogelnistkästen sowie 5 Feldermauskästen im Bereich der verbleibenden Gehölze montiert.
- b) Schutzgut Wasser
 - Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

² vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

c) Schutzgut Boden

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

13.10 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

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

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 (SO 4-6 sowie SO9 und 10) sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. → 2 % Planungsfaktor
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern
→ Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. → ein Planungsfaktor wird nicht angewendet.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.
→ Für die Beleuchtung der Straßen, Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt. → 1 % Planungsfaktor
- 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 Schotterrassen). → ein Planungsfaktor wird nicht angewendet.

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der Planungshoheit der Stadt Osterhofen ein **Planungsfaktor von 3,0 %** angesetzt.

13.11 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.³

Im vorliegenden Fall wird durch die Stadt Osterhofen ein Planungsfaktor von 3% angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 3% reduziert werden.

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.⁴

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte (WP)	Fläche in m²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	3276	0,40	2621	3	2542
mesophiles Gebüsch	B112	10	169	0,40	676	3	656
Schnithecke, mit überwiegend fremdländischen Arten	B142	3	642	0,40	770	3	747
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausbildung	B311	5	581	0,40	1162	3	1127
Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausbildung	B312	9	2420	0,40	8712	3	8451
Einzelbaum, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend	B321	4	143	0,40	229	3	222

³ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

⁴ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte (WP)	Fläche in m²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
gebietsfremden Arten, junge Ausprägung							
Einzelbaum, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung	B322	8	141	0,40	451	3	438
Intensivgrünland	G11	3	4131	0,40	4957	3	4808
Privatgarten, strukturarm	P21	5	638	0,40	1276	3	1238
Privatgarten, strukturreich	P22	7	23	0,40	64	3	62
Sonstige versiegelte Flächen	P5	0	267	0,40	0	3	0
Verkehrsfläche, versiegelt	V11	0	1027	0,40	0	3	0
Verkehrsfläche, befestigt	V12	1	121	0,40	48	3	47
Gebäude der Siedlungsfläche	X4	0	638	0,40	0	3	0
Gesamt			14217		20967		20338

13.12 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

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

Gemarkung	Flur-Nr.	Flächengröße
Osterhofen	TF 267	1.264 m²
Osterhofen	TF 268	3.430 m²
Gesamt		4.694 m²

Bei den Flächen handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Für die **Maßnahme M1** wird als Entwicklungsziel die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211) vorgegeben.

Nachfolgende Maßnahmen zur Herstellung werden für die **Maßnahmen M1** definiert:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regionssaatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (zeichnerisch im Lageplan der Ausgleichsfläche dargestellt)

Für die **Maßnahme M2** wird die Neuanlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung (B431) festgesetzt.

Hierzu werden folgende Herstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Region-saatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten
- Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (zeichnerisch im Maßnahmenplan dargestellt)
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

13.13 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m²	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	A11	Acker	2	B431	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv	8	900	6	0	5.400

Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m²	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
					bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung					
M1	A11	Acker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	3794	4	0	15.176

20.576

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf = 20.338 Wertpunkte
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich = 20.576 Wertpunkte

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.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen nicht bzw. werden sie durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird somit nicht erforderlich.

14 Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach §1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, Möglichkeiten der **Innenentwicklung** oder die **Begrenzung von Bodenversiegelungen**.⁵*

Die oben genannten abwägungsrelevanten Umweltbelange wurden in der vorliegenden Planung entsprechend gewürdigt. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale wurde bei der vorliegenden Planung soweit betrachtet, dass hier „geringfügig bebaute Flurstücke sowie im weitesten Sinne Baulücken in Anspruch genommen werden.

Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen begrenzt. Zudem sind für erforderliche Versiegelungen versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine ausgewogene Ausweisung kleiner und mittelgroßer Parzellen sowie durch eine kompakte und mehrstöckige Bebauung berücksichtigt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß der zulässigen Grundflächen 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.

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

⁵ vgl. vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 28