Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Wasserturm Süd“

Fassung vom 10.04.2019

Gemarkung Altenmarkt
Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1. Begründung zum Bebauungsplan ... 3
1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
1.1.1. Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich) ... 3
1.1.2. Örtliche Planungen ... 4
1.1.2.1. Flächennutzungsplan ... 4
1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 4
1.1.3.1. Auswirkungen der Planung ... 6
1.1.3.2. Infrastruktur ... 7
1.2. Beschreibung des Plangebietes ... 8
1.2.1. Lage im Ortszusammenhang ... 8
1.2.2. Gelände ... 8
1.2.3. Derzeitige Nutzung ... 8
1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 8
1.2.4.1. Städtebauliches Konzept ... 8
1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung ... 8
1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung ... 10
1.2.4.1.3. Verkehrserschließung ... 10
1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung ... 10
1.2.5. Immissionsschutz ... 11
1.3. Umweltbericht ... 12
1.3.1. Rechtliche Grundlagen ... 12
1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz ... 12
1.3.1.2. Baugesetzbuch ... 12
1.3.2. Allgemeines ... 12
1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes ... 12
1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ... 14
1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ... 14
1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 16
1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 25
1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 25
1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung ... 25
1.3.5.2. Ausgleich ... 25
1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 28
1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 28
1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 28
1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 29
2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ... 31
2.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000) ... 31
2.2. Schalltechnischer Bericht Nr. S1811107 ... 31
2.3 Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz ... 31
2.4 Datenblatt Ökoflächenpool Gemarkung Niedermünchsdorf Fl.Nr. 314 ... 31
2.5 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 314, Gemarkung Niedermünchsdorf ... 31

1. Begründung zum Bebauungsplan

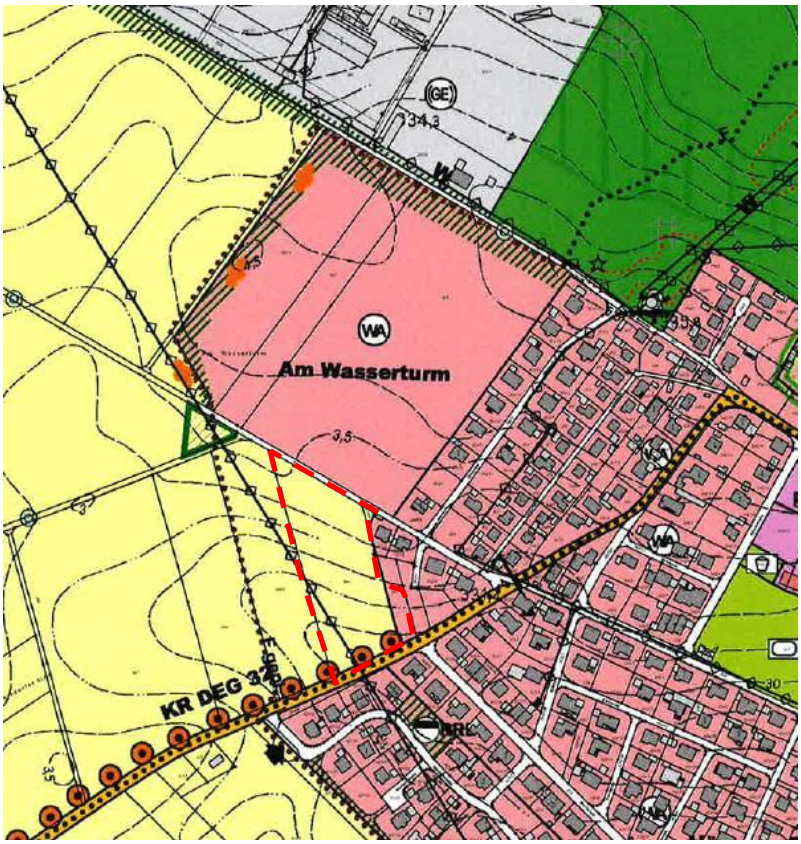
1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)

1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Im süd-östlichen Bereich befindet sich ein Vorrangbereich zur Schaffung straßenbegleitender Baumreihen. Ebenso ist eine unterirdische Fernwasserleitung zu nennen, welche den Bereich tangiert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)
Rot = Geltungsbereich

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.
Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.
Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.
Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat am 27.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Am Wasserturm Süd“ aufzustellen.

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

Maßnahmen zur Innenentwicklung werden bereits jetzt parallel zur geplanten Baugebietsentwicklung „WA Am Wasserturm Süd“ durchgeführt. Zu nennen sind hier die Planungen und Umsetzungen im Bereich der Passauer Straße, der Blumenstraße, das BRK-Altenheim, das Scharrerhaus, im Bereich Angerberg, entlang der Mühlhamerstraße sowie auch im Bereich des ehemaligen Zaunergeländes und des nördlich an die Planung angrenzende Baugebiet WA „Am Wasserturm“, welches in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden soll.
Die geplante Erschließungsstraße dient als Anbindung des WA „Am Wasserturm“ an die Kreisstraße und ist somit unabdingbar. Zudem sollen die Erschließungsmaßnahmen zum Wohngebiet „Am Wasserturm“ über die geplante Straße durchgeführt werden. Die ledigliche Anlage der Straße zu Erschließungszwecken ist aus Sicht der Stadt unwirtschaftlich. Jedoch stellt das geplante Wohngebiet WA „Am Wasserturm Süd“ eine optimale Folgenutzung der Erschließungsstraße dar.
Durch die geplante Ausweisung des Baugebietes WA „Am Wasserturm Süd“ entlang der Erschließungsstraße kann einer „doppelten“ Flächenversiegelung durch neue Straßen entgegengewirkt werden.
Der Bedarf an Wohnbauflächen kann ebenfalls nicht ausschließlich durch die genannte Innenentwicklung abgedeckt werden, so dass die Potenziale der Innenentwicklung nur begleitend ausgeschöpft werden können. Die Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen gestaltet sich zu meist als langwieriger und kostenintensiver Prozess. Jedoch wird derzeitig in der Stadt Osterhofen durch die Durchführung eines Vitalitätschecks aktiv ins Flächenmanagement eingestiegen. Konkrete Ergebnisse über tatsächlich vorhandene und auch verfügbare Leerstände bzw. Baulücken liegen momentan noch nicht vor.

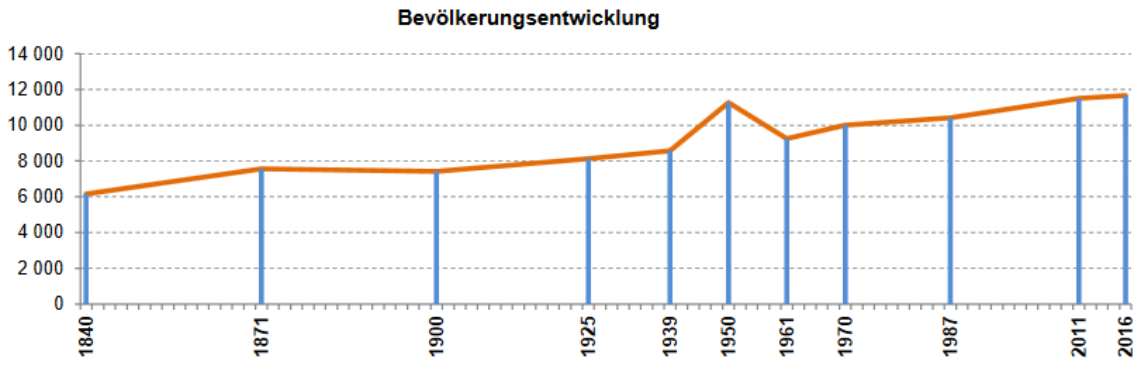
Eine kurzfristige Bedarfsdeckung zur Befriedigung der Nachfragesituation allein durch Innenentwicklung erscheint nicht möglich, so dass die Stadt Osterhofen sich zur Entwicklung des Baugebiets „WA Am Wasserturm Süd“ entschieden hat, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt bereits teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Das Wohngebiet „WA Am Wasserturm Süd“ trägt mit seiner Anzahl an Wohnungen zur Deckung des erforderlichen Bedarfes an Wohnbauland bei.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 389, 389/2, 390, 390/2 und 391 TF in der Gemarkung Altenmarkt.

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes in der Stadt Osterhofen ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Am Wasserturm Süd", den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauflächen für

Bauwillige innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes zu decken. Die Stadt hat derzeit ca. 11.676 Einwohner (31.12.2016).



Statistik Kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

1.1.3.1. Auswirkungen der Planung

<u>Städtebauliche Auswirkungen</u>
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt. Die Ausweisung erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Süden. Durch die Lage und Anbindung an die geplanten bzw. bestehenden Wohngebiete wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisungen am Ortsrand vermieden wird.

Für die Stadt Osterhofen stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.
Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Ortsteilzentrum in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in geringer Entfernung im Ortsteil Altenmarkt.
Der geplante Standort für das Wohngebiet ist süd-westlich des Wasserturmes gelegen. Die Erschließung erfolgt direkt über die neue Anbindung auf die Raffelsdorfer Straße, sodass Beeinträchtigungen bestehender Bebauung durch Verkehrsströme vermindert werden können.
Im Norden, Süden und Osten befinden sich bereits Siedlungsflächen. Im Nordwesten befindet sich ein Feldgehölz. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Fluren an.
Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

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

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 12 Parzellen durch eine Durchgangsstraße von der Kreisstraße DEG 32 bis zur Ulmenstraße erschlossen. Somit entstehen keine Sackgassen, weshalb die Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können.
Die direkte Anbindung an die Kreisstraße, stellt eine optimale Art dar, die Verkehrsströme in und aus dem allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen. Um einen Schutz vor Gewerbeverkehr (z.B. LKWs) im allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, erlässt die Stadt Osterhofen eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung (Beschränkung des Fahrzeuggewichts und Einfahrt nur für Anlieger) im darüber liegenden geplanten Wohngebiet „WA Am Wasserturm“ von seitens des Gewerbegebietes. Zur vekehrsberuhigenden Wirkung möchte die Stadt Osterhofen zukünftig eine Fahrbahnverschwenkung südlich des Geltungsbereiches an der Raffelsdorfer Straße realisieren.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.2. Infrastruktur

Standortvorteil der Stadt Osterhofen und dem Bereich am Wasserturm ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Kreisstraße DEG 32, Staatsstraße St 2114) und die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsteilmitte gelegene Bushaltestelle und über den Bahnhof Osterhofen gegeben.

In der Stadt bestehen derzeitig 432 genehmigte Plätze in Kindertageseinrichtungen.
Untenstehende Grafik der Stadt Osterhofen zeigt die Verteilung der Kindergarten (Kiga)- bzw. Kinderkrippenplätze (Kikri) in Osterhofen bzw. im Gemeindegebiet.

Kindertagesstätten

Anzahl der Einrichtgungen genehmigte Plätze
6 2019

	Kiga	Kikri	gesamt
St. Martin, Osterhofen	100	24	124
St. Maria, Altenmarkt	104	24	128
St. Josef, Altenmarkt	50	24	74
St. Nikolaus, Galgweis	28	0	28
St. Christoporus, Thundorf	28	0	28
St. Barbara, Wisselsing	50	0	50
	360	**72**	**432**

(Quelle: Stadt Osterhofen, Stand 01/2019)

Im Ortsteil Altenmarkt, unweit vom geplanten Wohngebiet WA „Am Wasserturm Süd“ befindet sich eine Grundschule und zwei Kindergärten. Es findet derzeitig

eine Überarbeitung des Bedarfsplans nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz statt. Jedoch liegen derzeitig noch keine Ergebnisse vor.

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

Die Stadt Osterhofen betreibt zwei Kläranlagen (Osterhofen/Gergweis), die auf insgesamt 17.500 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt sind.
Die Stadt Osterhofen hat derzeit ca. 11.676 Einwohner, so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

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

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Stadtgebiet Osterhofen in nur wenigen Minuten erreichbar. Schulen befinden sich direkt in Osterhofen oder in der näheren Umgebung.
Nördlich, südlich und östlich befinden sich bereits bestehende Siedlungsflächen. Westlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung gut in das Landschaftsbild ein.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Südosten geneigte Fläche (ca. 333,50 m ü.NN – 330 m ü.NN).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Der gesamte Teil des Geländes wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

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

Das Wohngebiet wird als Standort für 12 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 606 m² - 727 m² ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Osterhofen-Altenmarkt zu schaffen.
Die Planung sieht vor, dass im neuen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle errichtet werden.
Die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten wurde so gewählt, da unter Anbetracht der Größe der der Bauparzellen, dem geforderten Stellplatzschlüssel, sowie der umzusetzenden Grünordnung gesunde Wohnverhältnisse gesichert erscheinen.
Im Baugebiet besteht die Möglichkeit Grenzgaragen zweier Nachbarn zusammenzubauen und diese mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Hierbei müssen sich die Bauwerber hingegen vorab gegenseitig abstimmen um eine einheitliche Dachform sicher zu stellen. Falls keine einheitliche Dachform gewünscht ist, besteht die Möglichkeit die Garage von der Parzellengrenze abzurücken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.
Der Standort ist günstig an die Raffelsdorfer Straße angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einer im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Areal, Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt. Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.
Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.
Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild des Ortsteils Altenmarkt entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.
Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, weshalb die normale Vorgehensweise möglich ist.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße DEG 32.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

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

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

Oberflächenwasser
Insofern die vorrangige flächenhafte Versickerung des anfallenden Oberflächenniederschlagswassers auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist, ist die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten, als auch den öffentlichen Flächen in den Regenwasserkanal zulässig. Es ist im Einzelfall zu klären, ob eine flächenhafte Versickerung oder eine andere Möglichkeiten durch Versickerungsanlagen möglich ist.

Wasserversorgung

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

Stromversorgung

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

Gasversorgung

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

1.2.5. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Raffelsdorfer Straße und zur Staatsstraße 2125 wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1811107 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt.
Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert gem. DIN 18005 lediglich geringfügig um 0,1 dB(A) am Immissionsort IP 1 OG (Obergeschoss Parzelle 87) überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ bringt aufgrund der abschirmenden Wirkung des nördlich gelegenen Wohngebietes „WA Am Wasserturm“ keine Beeinträchtigungen mit sich.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

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

1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.
Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.
Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

1.3.2. Allgemeines

1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, südwestlich des bestehenden Ortsteiles Altenmarkt. Über die Kreisstraße DEG 32 (Raffelsdorfer Straße) die Ulmenstraße und das Baugebiet WA Am Wasserturm ist das Gebiet an den Ortsteil Altenmarkt angebunden.
Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Stadtgebiet Osterhofen in nur wenigen Minuten erreichbar. Schulen befinden sich direkt in Osterhofen oder in der näheren Umgebung.
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Raffelsdorfer Straße.
Westlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Nord-Westen befindet sich ein Feldgehölz. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Süden, Osten und Norden gut in das Landschaftsbild ein.

Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 12/2018)

Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (nicht maßstäblich, BayernAtlas 12/2018)

1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

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

Regionalplan Donau-Wald

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Vorrangbereich für Schaffung wegbegleitender Baumreihen, Alleen, Hecken
- Unterirdische Fernwasserleitung

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

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

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Der geplante Standort für das Wohngebiet ist südlich der Ulmenstraße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrmäßig angebunden wird. Vorrangig erfolgt die Erschließung durch eine neue Anbindung an die Raffelsdorfer Straße. Westlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden, Süden und Osten grenzen bereits bestehende Siedlungsflächen an den Geltungsbereich an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung gut in das Landschaftsbild ein.

Biotopbereiche bzw. Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.
Das Vorhaben witrd auf derzeitig intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen realisiert.

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

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

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:
- Ackerfläche

Aufgrund der Lage auf ackerbaulich genutzter Fläche ist von einer möglichen Betroffenheit der Acker-/Wiesenbrüter auszugehen. Genauere Angaben werden im Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz, welcher sich im Anhang befindet, detailliert beschrieben.
Das Vorkommen anderer europarechtlich geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ in 5 km Entfernung).

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

<u>Auswirkungen:</u>
Baubedingt
- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

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

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

<u>Ergebnis:</u>
Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

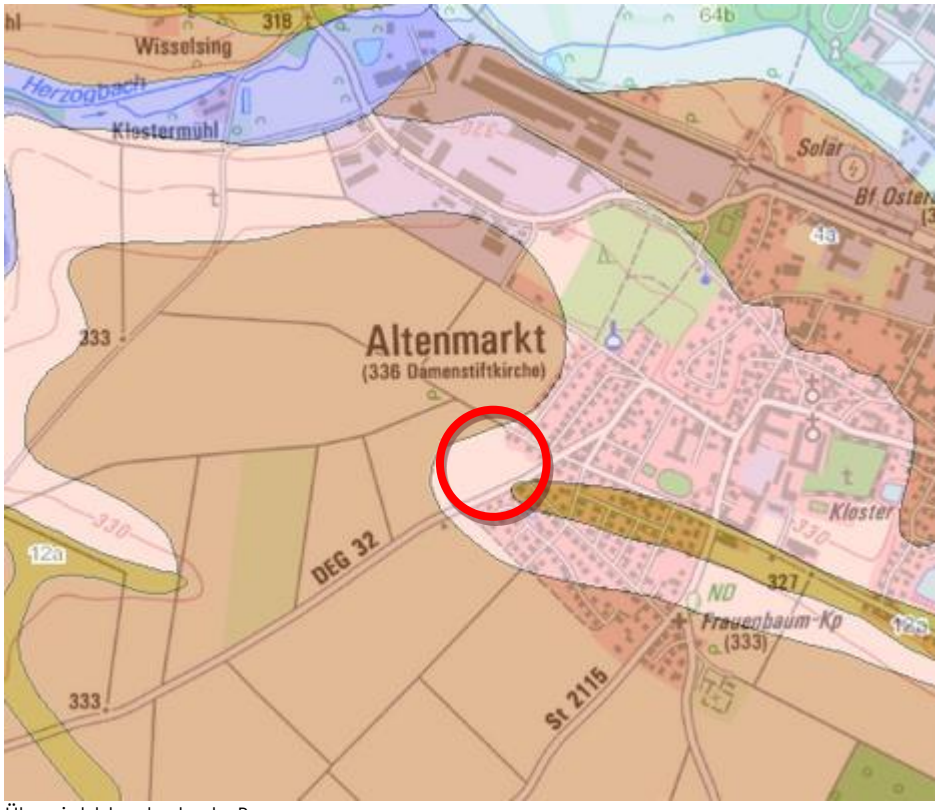
B. <u>Schutzgut Boden</u>

<u>Beschreibung:</u>
Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit Dungau zuzuordnen. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab (ca. 333,50 m ü. NN – 330 m ü. NN).

„Das Osterhofener Gäu ist eine weithin waldfreie, lößbedeckte Terassenplatte zwischen 350 und 320 m und lässt sich in ein Oberes und ein Unteres Osterhofener Gäu untergliedern. Osterhofen liegt auf der Unteren Gäuplatte. Die Lößdecke

über dem Terrassenschotter ist 2 bis 4 m mächtig. Aus dem Löß haben sich zumeist tiefgründige Parabraunerden hoher Sättigung entwickelt, die vor allem im Weizen- Gersten- und Zuckerrübenanbau genutzt werden.“ (ABSP Deggendorf)

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



Übersichtsbodenkarte Bayern

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

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

C. Schutzgut Wasser

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

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Quartäre Schotter zugeordnet.

geodaten.bayern.de

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:
Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser gegebenenfalls an Ort und Stelle versickert wird.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:
Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.
Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Ebenso fehlen großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Der offene Boden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Aufgrund der Lage an der Raffelsdorfer Straße, der geringen Entfernung zur Staatsstraße bzw. zum Gewerbegebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:
Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage im Ort wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben. Großflächige Rodungen finden nicht statt.
Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

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

E. Schutzgut Landschaftsbild

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

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

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der verschiedensten Bauformen und Baumassen im Umgriff entsprechend drastisch.
Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso entsteht ein abgerundeter Ortsrand.

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

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

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:
Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. An das Plangebiet angrenzend befindet sich nördlich ein Feldweg, welcher der Erholung dient.
Entlang der Raffelsdorfer Straße verläuft ein Radwanderweg (Wege-ID: 18138). Dieser wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend. Ein Spielplatz befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Auswirkungen:
Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen.

Ergebnis:
Die vorgesehene Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Beschreibung:
Aufgrund der Nähe zur Raffelsdorfer Straße und zur Staatsstraße 2125 wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1811107 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt.
Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert gem. DIN 18005 lediglich geringfügig um 0,1 dB(A) am Immissionsort IP 1 OG (Obergeschoss Parzelle 87) überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Auswirkungen:
Hierzu wird auf den schalltechnischen Bericht Nr. S1811107 des Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen hingewiesen, welcher im Anhang beiliegt.

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

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

http://geoportal.bayern.de

Beschreibung:
Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD).
Im Planungsgebiet sind ebenso keine Bodendenkmäler ausgewiesen.
Die nächstgelegenen Bodendenkmäler sind Teilstücke der Römerstraße Straubing-Künzing. Nördlich befindet sich eine Siedlung der Glockenbecherkultur, der frühen und späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit sowie der späten Latènezeit, verebneter Kreisgraben (Grabhügel) und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Westlich des Plangebietes befinden sich verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit.
Östlich liegt das ehemalige Prämonstratenserkloster, welches als Baudenkmal und landschaftsprägendes Denkmal gilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

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

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

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

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

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

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

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	**Allgemeines Wohngebiet**
Flurnummern:	389, 389/2, 390, 390/2 und 391 TF
Gemarkung:	Altenmarkt
Größe:	ca. 12.003 m²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,35

Für das gesamte Gebiet wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Hinsichtlich der anzunehmenden Grundflächenzahl des Wohngebietes wird gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der Eingriff ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt.
Das Gelände des geplanten Wohngebiets wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Rodungen finden nicht statt.
Da im Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 ausgegangen werden kann, ist hinsichtlich des Nutzungsgrades Typ B anzunehmen (GRZ ≤ 0,35).
Die Zusammensetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.
Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

Wohngebiet 12.003 m²

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

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

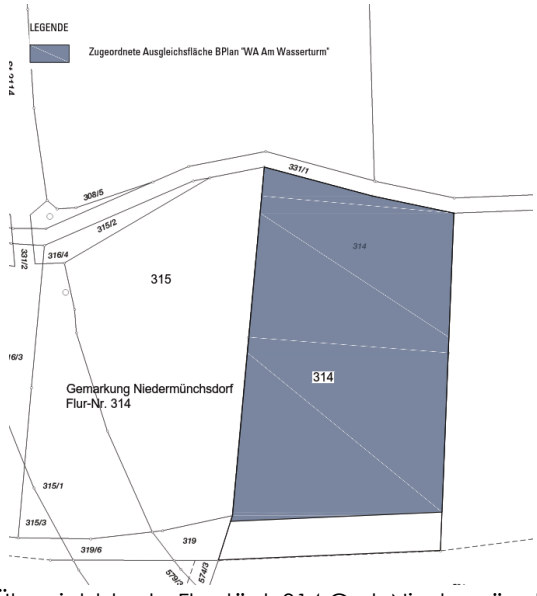
Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

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

12.003 m² x 0,3 = 3.601 m²

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf (WA): **3.601m²**

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0



Übersichtskarte Flurstück 314 Gmk Niedermünchsdorf, Stadt Osterhofen (nicht maßstäblich)

Die Ausgleichsflächen werden zum Teil im Geltungsbereich anschließend zur Eingriffsfläche und auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 314 Gemarkung Niedermünchsdorf, Stadt Osterhofen über ein Ökokonto der Stadt Osterhofen erbracht (vgl. textliche Festsetzungen).
Im Geltungsbereich entsteht im Bereich des Ortsrands eine dreireihige Heckenpflanzung aus einheimischen standortgerechten Arten autochthoner Herkunft (ca.157m²). Zudem werden Bereiche als extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt (ca.1.320 m²).
Bezüglich der Maßgabe der Erreichung des Entwicklungszieles eines artenreichen Extensivgrünlandes ist ein entsprechendes Monitoring durchzuführen. Im Rahmen dessen ist 5 Jahre nach Einsaat der Fläche, also 6 Jahre nach Herstellung, eine Vegetationserhebung durchzuführen. Sollte sich bis dahin kein Extensivgrünland eingestellt haben, welches den Kriterien der Biotopkartierung entspricht, ist hierfür eine andere Ausgleichsfläche bereitzustellen bzw. sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird auf dem Ackerstandort eine Streuobstwiese entwickelt (ca. 776 m²).
Somit können bereits 2.253 m² des benötigten Ausgleichsbedarfs im Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erzielt werden.
Wie oben bereits erwähnt werden die übrigen 1.348 m² über ein Ökokonto der Stadt Osterhofen in der Gemarkung Niedermünchsdorf ausgeglichen.

Durch die Aufwertung der Fläche kann der Kompensationsfaktor mit 1,0 angesetzt werden. Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließung über eine Stichstraße mit direkter Anbindung auf die Kreisstraße ist aufgrund der Erreichbarkeit von Räumdiensten, Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen als geeignetste gewählt worden. Fußwegverbindungen lassen kurze Wegstrecken ins Stadtzentrum und zu Freizeiteinrichtungen zu.
Durch eine Wasserleitung im süd-westlichen Bereich liegt auf dieser Fläche eine Planungseinschränkung vor, weshalb dort Ausgleichsflächen entstehen. Die Straßenbreiten orientieren sich an der zukünftigen Nutzung.
Bei der unten angeführten Variante 1 wurde zur verkehrlichen Anbindung des Wohngebiets an die Raffelsdorfer Straße, aufgrund der verkehrsberuhigenden Wirkung, ein Kreisverkehr geplant. Allerdings ließe sich dieser durch seine Ausdehnung und aus wirtschaftlicher Sicht nur schwer realisieren.

Variante 1

Variante 2

Für die endgültige Planung wurde Variante 2 gewählt.

1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt im Süd-Westen der Stadt ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.
Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter, weshalb die normale Vorgehensweise im gesamten Bereich angewandt wird. Hierfür werden Ausgleichsflächen ermittelt und bereitgestellt.
Die Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich und auf Teilflächen der Fl.Nr. 314 Gemarkung Niedermünchsdorf, Stadt Osterhofen über ein Ökokonto der Stadt Osterhofen erbracht.
Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.
Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die mögliche Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.
Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.
Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

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

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

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Planung:

GeoPlan

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

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

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

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

2.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)

2.2. Schalltechnischer Bericht Nr. S1811107

2.3 Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz

2.4 Datenblatt Ökoflächenpool Gemarkung Niedermünchsdorf Fl.Nr. 314

2.5 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 314, Gemarkung Niedermünchsdorf

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0