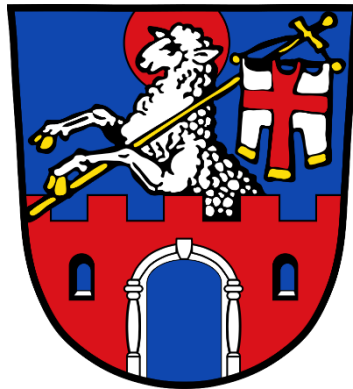


# **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WA betreutes Wohnen“ gemäß 13a BauGB**

Gemarkung Osterhofen



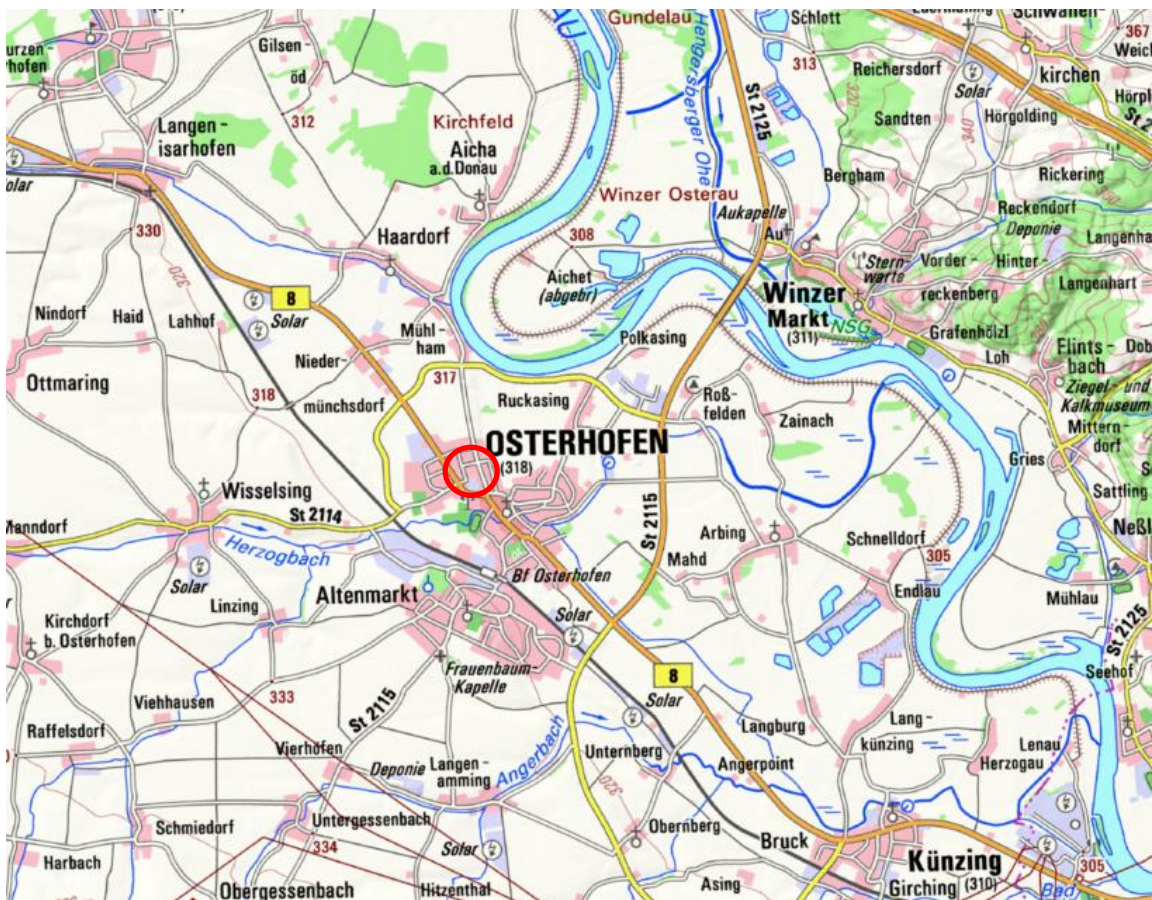
Fassung vom 21.09.2021

Stadt Osterhofen  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 1.      | Begründung zum Bebauungsplan .....             | 3  |
| 1.3.    | Anlass und Ziel der Planung .....              | 5  |
| 1.3.1.  | Anlass der Planung .....                       | 5  |
| 1.3.2.  | Zweck und Ziel der Planung.....                | 5  |
| 1.4.    | Begründung der Planung .....                   | 6  |
| 1.5.    | Umgebende bauliche Entwicklung .....           | 6  |
| 1.6.    | Gelände .....                                  | 6  |
| 1.7.    | Derzeitige Nutzung .....                       | 6  |
| 1.8.    | Geplante bauliche Nutzung .....                | 6  |
| 1.9.    | Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse..... | 6  |
| 1.10.   | Kultur und Sachgüter .....                     | 7  |
| 1.11.   | Immissionen/Erholung/ Klima.....               | 7  |
| 1.12.   | Arten und Lebensräume .....                    | 7  |
| 1.13.   | Flächeninanspruchnahme.....                    | 7  |
| 1.14.   | Auswirkungen der Planung .....                 | 8  |
| 1.15.   | Infrastruktur.....                             | 8  |
| 1.16.   | Grünordnung.....                               | 9  |
| 1.16.1. | Vermeidung und Verringerung .....              | 9  |
| 2.      | Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....  | 10 |
| 2.1.    | Festsetzungsplan.....                          | 10 |

1. Begründung zum Bebauungsplan
- 1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



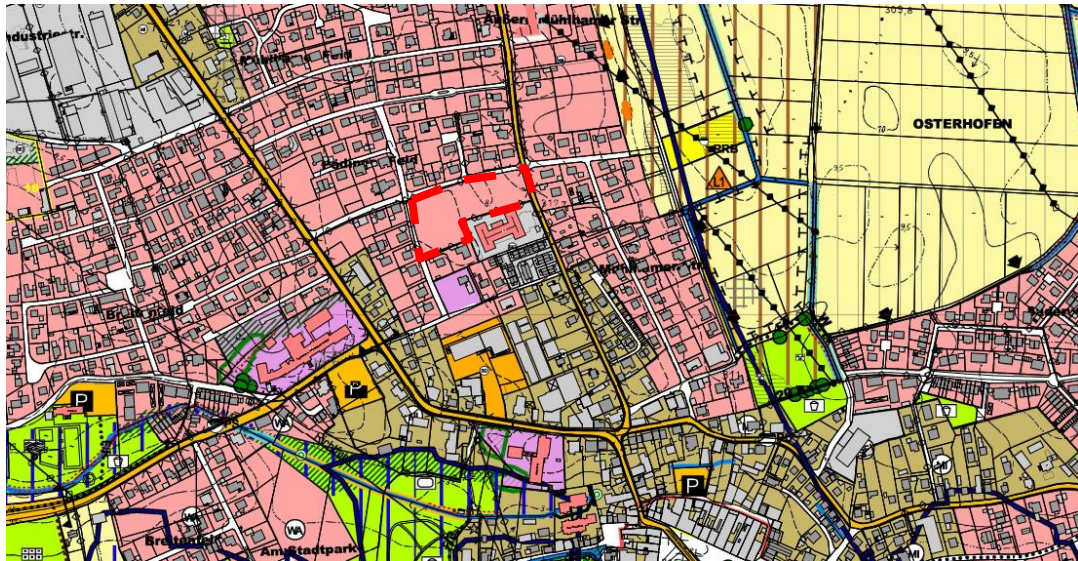
Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 09/2020)

Das geplante Areal befindet sich nordwestlich des Stadtkerns der Stadt Osterhofen, und ist an den Gemeindestraßen „Peter-Rosegger-Straße“, „Piechlerstraße“ und der „Mühlhamer Straße“ gelegen. Das geplante Areal umgeben Flächen des allgemeinen Wohngebietes.

## 1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete)

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 Fläche des Geltungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen, Geltungsbereich rot (nicht maßstäblich)

Gemäß den Angaben des Rauminformationssystem Bayern sieht der Regionalplan Donau Wald (Region 12) keine besonderen Ziele für den beplanten Bereich vor. Osterhofen befindet sich im Allgemeinen Ländlichen Raum und stellt laut Strukturkarte ein Unterzentrum bzw. mögliches Mittelzentrum dar.

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
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

### 1.3. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.3.1. Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat am 10.12.2020 beschlossen den Restbereich des bestehenden Bebauungsplans „Pödinger Feld“ aufzuheben und gleichzeitig einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „WA betreutes Wohnen“ aufzustellen.

Es liegt ein konkretes Bauvorhaben vor, bei dem eine Einrichtung für Tagespflege bzw. für betreutes und barrierefreies Wohnen realisiert werden soll.

Die durch das Vorhaben beplante Fläche befindet sich auf der Flurnummer 687, Gemarkung Osterhofen, Stadt Osterhofen und bemisst eine Fläche von ca. 0,98 ha.

#### 1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Realisierung einer Einrichtung für Tagespflege, betreutes bzw. barrierefreies Wohnen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung den örtlichen Bedarf an oben genannten Nutzungen zu decken, bzw. zu fördern.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m<sup>2</sup>
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar. Trotz der Möglichkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs 1 durchgeführt, um insbesondere der Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit zur Information einzuräumen.

Da der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

#### 1.4. Begründung der Planung

Für das beplante Areal liegt ein konkreter Bauwunsch vor. Im direkten Anschluss zum bestehenden Senioren- und Pflegeheim des Bayerischen Roten Kreuzes soll eine Einrichtung für Tagespflege, sowie betreutes bzw. barrierefreies Wohnen geschaffen werden.

Durch die Planung soll neu verfügbarer, barrierefreier bzw. betreuter Wohnraum in räumlicher Nähe zum Stadtgebiet von Osterhofen geschaffen werden.

Durch die bestehende Infrastruktur und die bereits jetzt im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche weist der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens auf.

Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung durch den Baulückenschluss berücksichtigt und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Um eine Entlastung der verkehrlichen Situation um bzw. im Geltungsbereich zu generieren, werden zusätzlich zu den gemäß geltender GaStellV notwendigen Stellplätzen Parkmöglichkeiten in Form von oberirdischen Stellflächen bzw. durch den Bau einer Tiefgarage geschaffen.

#### 1.5. Umgebende bauliche Entwicklung

Nördlich und westlich grenzen an das beplante Areal Gemeindestraßen an, welcher Wohnbebauung folgen. Hierbei handelt es sich um wohngebietstypische Einzelhäuser. Diese sind ebenfalls auf östlicher Seite angrenzend an die Kreisstraße DEG 21 zu finden. Südlich an das beplante Areal angrenzend befindet sich das bestehende Senioren- und Pflegeheim des Bayerischen Roten Kreuzes, welches eine mehrgeschossige Bauweise aufweist.

#### 1.6. Gelände

Das Gelände ist eine relativ ebene Fläche (317-318 m ü. NN).

#### 1.7. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet.

#### 1.8. Geplante bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen. Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die Gebäude sind in der abweichenden Bauweise in Form von Einzelhäusern gemäß § 22 (4) BauNVO zu errichten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2020, sofern nichts Abweichendes geregelt wird.

#### 1.9. Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 von Bayern ist das Gebiet zweigeteilt verzeichnet. Im Westen ist „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ anzutreffen.

Im Osten wird als Bodenart „fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)“ angegeben.

Anhand der öffentlich einsehbaren Bohrungen des Umweltatlas Bayern wird von einem intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 1.10. Kultur und Sachgüter

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

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung etwa 150 m nordöstlich des Grabens und als „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit“ beschrieben.

Jedoch wird das beplante Areal durch die Kreisarchäologie des Landkreises Deggendorf als Verdachtsfläche für das Vorkommen von Bodendenkmälern beschrieben. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist somit ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

#### 1.11. Immissionen/Erholung/ Klima

Vom Betrieb selbst gehen keine Emissionen aus, welche die Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

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, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Während der Bauphase ist kurzzeitig mit erhöhtem Lärm durch die Baustelleneinrichtungen und Fahrbewegungen zu rechnen.

#### 1.12. Arten und Lebensräume

Das beplante Areal befindet sich inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit ackerbaulich genutzt. In Ackerlagen kann sich meist nur ein kleines, gut angepasstes Artenspektrum der Fauna und Flora ansiedeln. Mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG ist aufgrund der Lage angrenzend zur Bebauung nicht zu rechnen.

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch eine sockellose Einfriedung festgelegt. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

#### 1.13. Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird eine Baulücke im innerstädtischen Bereich beplant. Dies dient zur Nachverdichtung und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt.

#### 1.14. Auswirkungen der Planung

##### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung ergibt sich eine gewisse Nachverdichtung der Siedlungsbereiche, die durch die Landesplanungsbehörden gewollt ist (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Obwohl eine erhöhte zulässige Wandhöhe angedacht ist, wird das geplante Areal aufgrund der umzusetzenden Durchgrünungsstrukturen optimal in die Landschaft bzw. ins Ortsbild eingebunden.

##### Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der verkehrlichen Situation in und um den Geltungsbereich. Es werden zusätzlich zu den gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) notwendigen Stellplätzen, Parkmöglichkeiten im Geltungsbereich geschaffen, welche einer Entlastung der angrenzenden Gemeindestraße Rechnung tragen. Dies wird zum einen durch die Schaffung von Stellflächen bzw. durch den Bau einer Tiefgarage realisiert.

Auf der Nord- bzw. Westseite des Geltungsbereiches wird zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung ein Gehweg geschaffen.

##### Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange

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) oder bei Verfahren gemäß § 13b BauGB 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 nicht anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach § 13a BauGB vorgesehen.

Entsprechend der oben aufgeführten Betrachtungen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

#### 1.15. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung)

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über ein entsprechendes Hydrantensystem. Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> (= 800 l / Minute) pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. Die Löschwasserversorgung wurde im Zuge des Verfahrens mit den Stadtwerken



Osterhofen abgestimmt. Die erforderliche Liefermenge ist am Standort ausreichend sichergestellt.

Im westlichen Geltungsbereich entlang der Peter-Rosegger-Str. ist durch die Stadtwerke Osterhofen geplant, einen Retentionsbereich (Stauraumkanal) zu errichten. Dieser wird entsprechend in der Planung berücksichtigt bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.

Jeder Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau aus dem Abwassernetz durch den Einbau einer geeigneten Rückstausicherung selbst zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. 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 der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

## 1.16. Grünordnung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

### 1.16.1. Vermeidung und Verringerung

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 13 ff des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

#### Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 10 cm.

#### Schutzgut Wasser

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen im Bereich der Stellplätze.
- Standortwahl als Fläche der Innenentwicklung

#### Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Die Durchgrünung des Areals erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

### Planung:



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 integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000)