

Stadt Osterhofen

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE „Am Stadtwald – Erweiterung I“ Deckblatt 1

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlaserger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitungsvermerke:

Bericht	Nr.	2795.Begr
Index		
a	04.02.2020	ha
b	25.03.2020	ha

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege	5
4	Grünordnung	6
5	Erschließung	8
6	Umweltschutz	9
7	Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	10

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Osterhofen möchte den Bebauungsplan „Am Stadtwald-Erweiterung I“ durch Deckblatt 1 ändern. Die Planung sieht die Änderung der Erschließung der Bauparzellen innerhalb des Gewerbegebietes vor. Zudem wird die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs flächengleich an eine Neuvermessung des östlich angrenzenden Grundstücks angepasst.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	10,05 ha
Verkehrsfläche	0,86 ha
Bauland (netto)	7,44 ha
Grünflächen privat	0,08 ha
Grünflächen öffentlich	1,67 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege

Der Bebauungsplan „Am Stadtwald – Erweiterung I“ wird durch Deckblatt 1 geändert. Die Änderung dient dazu, die innere Erschließung des Gewerbegebietes neu zu strukturieren sowie die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anzupassen.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wird die in West-Ost-Richtung verlaufende Planstraße verkürzt, der Wendehammer entfällt. Die ehemalige Planstraße 3 wird etwas weiter nach Westen verschoben.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Osten so angepasst, dass die außerhalb verbleibende Teilfläche von Flurstück Nr. 370 zwei parallele Längsseiten erhält, was die landwirtschaftliche Bewirtschaftung vereinfacht.

Die Fernwasserleitung, welche den Geltungsbereich bisher durchschnitt, wird an die Geltungsbereichsgrenze verlegt. Die Eingrünung im Bereich der ehemaligen Trasse der Wasserleitung entfällt, da der Bereich nun ohne Einschränkungen bebaubar ist. Durch die festgesetzten Heckenpflanzungen am Rande des Geltungsbereichs ist eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes gegeben. Die entfallende Grünfläche wird extern 1 zu 1 ausgeglichen.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden an die neue Abgrenzung der Baugrundstücke angepasst. Das Anlegen einer Überfahrt Zufahrten über die private Grünfläche im Nordosten wird in einer Breite von maximal 20 Meter statt den bisher 10 Metern zulässig.

Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

Vom Plangebiet betroffen sind die Bodendenkmale:

- D-2-7343-0167 Siedlung der Münchshöfener und Altheimer Gruppe, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit.
- D-2-7343-0163 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit.

Während der Bauarbeiten eventuell zutage tretende Denkmale sind der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG zu stellen.

4 Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, in den Gäulandschaften im Dungau; potentiell natürlich wäre am beplanten Standort eine Bestockung mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald. Daraus sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 1: Liste geeigneter standortheimischer Gehölze

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebieteigene Herkünfte).

Unter diesen Voraussetzungen scheint eine Empfehlung an die Stadt Osterhofen, gebietseigenes Pflanzgut am Rande des Baugebiets angrenzend an die freie Landschaft zu verwenden, angebracht. Als freie Natur werden Gebiete ohne zusammenhängende Bebauung inklusive Bahnhöfe oder auch Sportanlagen be-

zeichnet. Allerdings kann es auch freie Natur innerhalb von Ortschaften geben, die aus größeren Freiflächen wie beispielsweise Parkanlagen oder Stadtwälder bestehen, die von ihrem natürlichen Erscheinungsbild entscheidend geprägt sind. Davon ausgenommen sind gärtnerisch genutzte Flächen.

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

5 Erschließung

Die **Verkehrerschließung** des Gewerbegebietes bleibt in den Grundzügen bestehen. Das Baugebiet wird an die Gemeindeverbindungsstraße nach Linzing angebunden. Es ergeben sich lediglich Änderungen der inneren Erschließung.

Das Gewerbegebiet wird an das bestehende **Trinkwasserversorgungs-** und an das Abwassersystem der Stadtwerke Osterhofen angeschlossen.

Die **Abwasser**beseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs gesammelt und gedrosselt in den Herzogbach eingeleitet.

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt in Anschluss an das bestehende Netz der Bayernwerk AG.

Direkt durch das zu bebauende Gebiet verläuft eine **Fernwasserleitung**. Diese wird an die Geltungsbereichsgrenze verlegt. Die organisatorischen und technischen Vorgaben der BGI 739 Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen sind einzuhalten. Arbeiten an Fernwasserleitungen dürfen nur von unterwiesenen Personen und unter entsprechender Aufsicht ausgeführt werden. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind nach dem Inhalt der Dienstbarkeit alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Wasserleitung mit jeweiligem Steuerkabel gefährden können zu unterlassen. In Hinblick auf die stete Gewährleistung der Versorgungssicherheit muss darauf geachtet werden, dass die Schutzstreifenflächen von jeglicher Be- und Überbauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeänderungen freigehalten werden.

Die **Löschwasserversorgung** liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Osterhofen. Die Verlegung der Versorgungsleitung einschließlich Nebenanlagen und Hydranten erfolgt im Laufe der sonstigen Erschließungsmaßnahmen. Als Grundschutz an Löschwasser sind 96 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen. Diese Liefermenge muss über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein. Gemäß der am 26.09.2013 durchgeführten Leistungsmessung am nächstgelegenen Hydranten im angrenzenden Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ kann die geforderte Löschwassermenge auch im Neubaugebiet ohne zusätzliche Maßnahmen bereitgestellt werden. Die exakten, belastbaren Berechnungen werden im Zuge der weiteren Infrastrukturplanung durchgeführt. Die weitere Abstimmung erfolgt letztendlich in enger Zusammenarbeit mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Deggendorf und der örtlichen Feuerwehr.

6 Umweltschutz

Durch das Deckblatt ergeben sich zum Teil andere Verkehrswege sowie eine Änderung der Teilflächen des Baulandes. Da sich im näheren Umgriff des Plangebietes mehrere bestehende sowie geplante Wohnbebauungen befinden (u. a. Erweiterung WA Am Wasserturm), sind somit dort die zu erwartenden Lärmimmissionen zu bewerten. Dazu wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt.¹

Die Flächen des GE "Am Stadtwald" gemäß aktuellem Deckblatt Nr. 3 und GE „An der Zuckerrübenstraße“ wurden dabei der Berechnung als Vorbelastung zu Grunde gelegt. Für die betrachteten Immissionsorte errechnen sich, verursacht durch die geplante Änderung des Gewerbegebiets "GE Am Stadtwald – Erweiterung I"), unter den angeführten vorgeschlagenen Emissionskontingenten, sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung, folgende Beurteilungspegel:

Die jeweiligen Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten IP 1, IP 2, IP 3, IP 5a, IP 5b, IP 5c und IP 6 eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich am Immissionsort IP 4 ergeben sich im Tag- und Nachtzeitraum vernachlässigbar geringfügige Überschreitungen um 0,2 dB(A), welche bereits durch die Vorbelastung, insbesondere das GE „An der Zuckerrübenstraße“, verursacht werden. Durch die Änderung des „GE Am Stadtwald – Erweiterung I“ ergeben sich keine zusätzlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel am Immissionsort IP 4. Somit sind die vorgeschlagenen Emissionskontingente für das Deckblatt Nr. 1 des „GE Am Stadtwald – Erweiterung I“ geeignet.²

¹ Geoplan GmbH: S1905035 Erweiterung GE Am Stadtwald Deckblatt Nr. 1 Kurze Stellungnahme Rev. 2, 26.09.2019

² Ebd.

7 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

7.1 Planungsziele und Planinhalt

Die Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans dient der Neuordnung der Erschließung sowie der flächengleichen Anpassung der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs an eine Neuvermessung des östlich angrenzenden Grundstücks.

7.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs³. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden⁴ in fünf ordinalen Stufen⁵.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

³ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

⁴ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf., 2003.

⁵ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

7.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		○	○	○	○	○			
	Geländegestaltung		○					○		
	Regenrückhaltebecken					○				
Bau	Geländeveränderung				○					
Betrieb	Gewerbliche Geräusche	○	○							

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen

Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet ist bereits als gewebegebiet festgesetzt. Derzeit wird es noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Ein Teil der Erschließungsmaßnahmen wurde bereits durchgeführt.

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung oder als Wohnumfeld.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	Im Rahmen der schalltechnischen Prüfung wurden Emissionskontingente festgelegt. Lediglich am Immissionsort IP 4 ergeben sich im Tag- und Nachtzeitraum vernachlässigbar geringfügige Überschreitungen um 0,2 dB(A), welche bereits durch die Vorbelastung, insbesondere das GE „An der Zuckerrübenstraße“, verursacht werden. Durch die Änderung des „GE Am Stadtwald – Erweiterung I“ ergeben sich keine zusätzlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel am Immissionsort IP 4.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet genehmigt. Derzeit werden die Flächen noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Erschließungsmaßnahmen ist bereits umgesetzt.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufen 2)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Stadtwald – Erweiterung I“ wurden Bodenbrüter innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Die entsprechend festgesetzten Maßnahmen bleiben unverändert. Es ergeben sich durch die Änderungen des Bebauungsplans keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Betriebsbedingt	-
------------------------	---

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Boden

Zustand:

Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Ein Teil der Erschließungsmaßnahmen ist bereits umgesetzt.

Zustandsbewertung:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben unverändert.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Sie sind aufgrund des Umfangs als nicht beeinträchtigend zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Im Gebiet liegt ein hoher, weitgehend intakter Grundwasserflurabstand vor. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das in den Herzogbach entwässert.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung der Planung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und KlimaZustand:

Mit der Fläche sind keine Luftaustauschbahnen berührt. Für die Frischluftversorgung der Siedlungsbereiche dürfte die Fläche keine wesentliche Rolle spielen.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung der Planung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Die Landschaft ist geprägt durch die gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet. In Anschluss an das Gewerbegebiet im Süden erstreckt sich die landwirtschaftliche genutzte Kulturlandschaft.

Zustandsbewertung:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung der Planung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft. Eine Ortsrandeingrünung ist weiterhin gewährleistet.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Vom Plangebiet betroffen sind die Bodendenkmale:

- D-2-7343-0167 Siedlung der Münchshöfener und Altheimer Gruppe, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit.
- D-2-7343-0163 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit.

Sachgüter im Sinne der Umweltdefinition sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen

Keine erheblich beeinträchtigend.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 3 von 5).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Kulturgüter	Mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Sachgüter	Mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	geringe Bedeutung (2)	

7.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Verbesserungen oder Verschlechterungen für Natur und Landschaft ergeben.

7.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan wird lediglich die innere Erschließung geändert sowie die Geltungsbereichsgrenze an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst. Durch die Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze wird der Geltungsbereich nicht vergrößert, es entsteht kein zusätzlicher Eingriff, der über den Eingriff aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgeht. Die durch die Verlegung der Wasserleitung entfallenden Grünflächen werden extern 1 zu 1 ausgeglichen. Auf den Teilflächen Flurstück Nr. 267, 266, 264 und 268/3 Gem. Altenmarkt ist eine Frischwiese durch Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung zu entwickeln. Die Fläche ist durch in den ersten drei Jahren durch 4-malige Mahd, sowie Entfernen des Mahdguts auszuhagern. Die Fläche ist Teil des Ökokontos der Firma Wolf Systembau.

Abbildung 1: Lageplan der Ausgleichsfläche



Vorgenannte Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 1794 m² wird im Zuge der Anlegung des privaten Ökokontos der Firma Wolf auf den Restflächen der genannten Flurnummern mit angelegt. Die Stadt schließt mit der Firma Wolf eine städtebauliche Vereinbarung, in der sich die Fa. Wolf zur Anlegung und zum dau-

erhaften Unterhalt der Ausgleichsfläche verpflichtet. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt, durch die Firma Wolf als Eigentümer der Flächen zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf – Untere Naturschutzbehörde -, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen zu lassen, in der sich die Firma Wolf bzw. deren Rechtsnachfolger verpflichtet, alle Nutzungen, die dem auf den Grundstücken bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die den im Bebauungsplan „GE Am Stadtwald – Erweiterung I“, DB 1 getroffenen Regelungen zum Ausgleich widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Bis zur endgültigen Herstellung der Ausgleichsfläche reserviert die Stadt Osterhofen aus dem städtischen Ökokonto (Fl.-Nr. 3588, Gem. Altenmarkt) eine Fläche von 1794 m². Sofern für die geplante Ausgleichsfläche keine behördliche Genehmigung zur Anlegung erreicht werden kann, wird die reservierte Fläche vom Ökokonto der Stadt abgebucht. Im Falle einer Abbuchung aus dem Ökokonto wird die Fläche unter Angabe des Ausgangs-, Ziel- und Istzustandes so-wie der durchgeführten Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet. Anschließend muss eine Meldung ans Ökoflächenkataster erfolgen.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird durch Deckblatt 1 geändert, um die Erschließung des Baugebietes anzupassen. Ursprünglich verlief die Planstraße 1 weiter Richtung Osten und wurde durch einen Wendehammer abgeschlossen. Dies Lager der Planstraße 3 wurde nach Westen verschoben.

7.7 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Stadt Osterhofen beachtet.

7.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung sieht die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt 1 vor. Die Bedeutung des räumlichen Geltungsbereichs für Natur und Landschaft ist gering. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umweltschutzgüter. Entfallende Grünflächen werden extern ausgeglichen.

Planverfasser

Passau, den 25.03.2020



Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Osterhofen

Osterhofen, den

Liane Sedlmeier (1. Bürgermeisterin)

Anlage:

Geoplan GmbH: S1905035 Erweiterung GE Am Stadtwald Deckblatt Nr. 1 Kurze Stellungnahme Rev. 2, 26.09.2019

Seidl & Ortner: Bebauungsplan „GE Am Stadtwald – Erweiterung 1“ – Deckblatt Nr. 1, Lageplan der Ausgleichsfläche, 18.03.2020

Seidl & Ortner: Privates Ökokonto Fa. Wolf Systembau und Ausgleichsfläche zu „GE Am Stadtwald Erweiterung 1 – Maßnahmenplanung, 18.03.2020