

Begründung zum Entwurf
Bebauungsplan und Grünordnungsplan
„W A D o r f ä c k e r O s t“



Gemeinde Otzing

Landkreis Deggendorf

Bebauungsplan:

Ingenieurgesellschaft Wasmeier und Partner mbH
Flurweg 8, 94447 Plattling

Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin Inge Haberl
Deggendorfer Straße 32, 94522 Wallersdorf

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzung	2
1.1	Aufstellungsbeschluss	2
1.2	Planungsziel.....	2
1.3	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	3
1.4	Begründung zur Bauleitplanung (BauGB § 1 Abs. 5).....	3
1.5	Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	3
1.6	Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entsprechend § 13 b BauGB	3
2	Beschreibung des Baugebietes	5
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	5
2.2	Umgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
2.3	Art des Baugebietes	5
2.4	Gelände	5
3	Erschließung.....	5
3.1	Öffentliche Verkehrsflächen	5
3.2	Öffentlicher Kinderspielplatz.....	6
3.3	Wasserversorgung.....	6
3.4	Abwasserbeseitigung	6
3.4.1	Schmutzwasserableitung.....	6
3.4.2	Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke	6
3.4.3	Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen	7
4	Öffentliche Belange.....	7
4.1	Stromversorgung und Beleuchtung	7
4.2	Abfallbeseitigung.....	7
4.3	Gasversorgung.....	7
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.5	Telekommunikationsanlagen	8
5	Lärmschutz	8
6	Grünordnung.....	9
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ keine Ausgleichspflicht für Verfahren nach § 13 b BauGB	10
8	Umweltbelange	11

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Otzing hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 8 und § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB 2017) beschlossen.

Er erhält die Bezeichnung „WA Dorfäcker Ost“.

1.2 Planungsziel

Der seit 29.05.1996 rechtskräftige Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gleichzeitig durch ein „WA Dorfäcker Ost“ berichtigt.

Die Gemeinde Otzing beabsichtigt, benötigtes Bauland zu schaffen. Im Rahmen der Durchführung zum Vitalitätscheck 2.1 der Gemeinde Otzing (August 2017) wurde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken und Leerständen durchgeführt. Laut Eckdaten des Berichtes weist Otzing eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz (Zu- und Abzüge) auf. Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung der Gemeinde bis zum Jahr 2028 um 2,1 % zunehmen. Insgesamt ergibt sich damit für den Prognosezeitraum von 20 Jahren ein Bedarf von 76 Wohnungen, was einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von 10,7 ha (unter Zugrundelegung der derzeitigen Wohneinheitendichte) bis in das Jahr 2034 bedeutet. Tendenziell nimmt die Bevölkerung in ländlichen Gemeinden langfristig ab, insofern hat die Gemeinde Otzing einen Anstieg zu verzeichnen. Bauwillige aus den umliegenden Gemeinden und Städten, für welche dort kein Bauland zur Verfügung steht oder zu teuer ist, wandern somit in Nachbargemeinden ab. Die Gemeinde Otzing strebt langfristig eine Einwohnerzahl von 2.000 bis 2.400 an, damit die Gemeindestruktur erhalten werden kann. Die vorhandene Versorgung wurde im Vitalitätscheck 2.1 erhoben, wonach 16 Versorgungseinrichtungen vorhanden sind: Kindergarten mit Kindergrube, Grundschule, Jugendtreff, eine Metzgerei, ein Lebensmitteleinzelhandel, zwei kirchliche Einrichtungen, drei Vereinshäuser, eine Gastronomie, zwei Banken und drei Einrichtungen des Breitensports.

Nach dem Hauptort Otzing mit 1.507 Einwohnern ist der Ortsteil Lailling mit 251 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil im Gemeindebereich (Stand August 2017). Die Lage zwischen Wallersdorf und Plattling ist als Standortvorteil zu sehen und es besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung mit regelmäßiger ÖPNV Anbindung. Die Baulandschaffung in Lailling, dem zweitgrößten Ort im Gemeindebereich, ist für die Aufrechterhaltung und der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaft förderlich.

Für Lailling liegen keine Bebauungspläne vor. In den vergangenen Jahren wurden eine Einbeziehungssatzung (1999) und eine Ergänzungssatzung (2017) erlassen. Um weitere Ergänzungssatzungen zu vermeiden soll nun die Bauleitplanung durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes weiter verfolgt werden. Zudem sind im Vitalitätscheck 2.1 in der Karte Lailling im „Flächenmanagement“ die Fl.Nr. 6003 und 6004 als Entwicklungspotential eingetragen, welche die Gemeinde Otzing erwerben konnte. Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.01. – 04.02.2019. Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich des Baugebietes im vorliegenden Entwurf verkleinert und von einem reinen Wohngebiet auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) abgeändert. Es erfolgt eine erneute Auslegung und Beteiligung.

1.4 Begründung zur Bauleitplanung (BauGB § 1 Abs. 5)

Gemäß BauGB § 1 Abs. 5 soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Lückenschluss in den bebauten Ortsteilen ist zum größten Teil nicht verfügbar oder nur zu unverhältnismäßig hohen Grunderwerbskosten möglich, da sich die entsprechenden Grundstücke in Privatbesitz befinden (Erläuterungen zum Vitalitätscheck 2.1 unter 1.2 Planungsziel). Um den Bedarf dennoch decken zu können, ist es der Gemeinde Otzing gelungen, hier die entsprechenden Grundstücke ankaufen zu können.

1.5 Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Bodenqualität in Lailling mit 50 - 65 Bodenpunkten liegt somit als schwächste Qualität im gesamten Gemeindebereich. Damit erscheint die Schaffung von Bauland auf diesen landwirtschaftlich als schlecht eingestuften Böden als hinnehmbar.

1.6 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entsprechend § 13 b BauGB

Es ist eine Umsetzung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 b BauGB geplant. Die Vorgaben für die mögliche Anwendung des § 13b BauGB sind beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Dorfäcker Ost“ erfüllt und zwar:

a) zulässige Grundfläche unter 10.000 m² (auch unter Berücksichtigung einer Kumulation)

Bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Absatz 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Bei einer GRZ von 0,35 ergibt sich für eine Grundfläche von 10.000 m² eine Gesamtfläche von max. 28.571 m² an möglichen Baugrundstücken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt bereits unter diesem Wert. Die hier eingeplanten 18 Parzellen umfassen 13.356 m² und liegen damit deutlich unter dem Wert. Es sind keine weiteren Planungen laufend, die hier in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und damit rechnerisch im Sinne einer Kumulation zu berücksichtigen wären.

b) Lage im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile in Lailling (MD-Gebiet).

c) Festsetzung von Wohnnutzungen

Hier geplant durch Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

d) keine UVP-Pflicht / keine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten/ keine Störfallrelevanz

Es liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete in räumlicher Angrenzung, auch keine sonstigen Schutzgebiete vor. Das weiter entfernte FFH / SPA Gebiet im Isartal wird durch die hier gepl. Wohnbebauung nicht berührt / beeinträchtigt. Ebenso sind keine Nutzungen mit Störfallrelevanz o.ä. gegeben. Eine UVP-Pflicht ist nicht gegeben, da kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (wie für Vorhaben nach Anlage 1 UVPG; unter Nr.18 o.ä.) besteht, begründet wird.

e) Befristung bis zum 31. Dezember 2019

Die förmliche Einleitung des beschleunigten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung) muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019 erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2018 gefasst. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss spätestens bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Es ist seitens der Gemeinde eine zeitnahe Fortführung / Umsetzung geplant.

2 Beschreibung des Baugebietes

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand zwischen der Innerortsbebauung und den beiden nördlich gelegenen Einzelanwesen.

2.2 Umgrenzung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet schließt im Süden an die bestehende Bebauung an. Im Westen führt die Kreisstraße DEG 22 vorbei, im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

2.3 Art des Baugebietes

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausgeschlossen sind alle anderen Gebäude nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3.

2.4 Gelände

Das Gelände ist nahezu eben, fällt leicht nach Süden ab und liegt im Mittel zwischen 324,10 und 323,60 müNN.

Bodenuntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt.

In Lailling liegen Grundwasserpegelmessungen seit 1989 vor. Die Grundwasserstände des Pegels (WWA Messstelle 7624 – Nähe FFW)) liegen zwischen 321,29 müNN (höchster GW-Stand), 320,42 müNN (mittlerer GW-Stand) und 318,60 müNN (niedrigster GW-Stand).

3 Erschließung

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Von der Kreisstrasse DEG 22 zweigt eine Erschließungsstraße in das Baugebiet ab. Die Zufahrt befindet sich im südlichen Bereich und wird neu erstellt.

Die Erschließungsstraße verläuft nach Osten und abzweigend von dieser als Ringstraße nach Norden und zwei Stichstraßen nach Süden. Berücksichtigt wurde hier vor allem auch eine gute Befahrbarkeit für Müllabfuhr, Schneepflug, Feuerwehr und Rettungskräfte. Die Gegenüberstellung einer Variante mit der Straßenführung als Ringstraße ergab einen wesentlich geringeren Verkehrsflächenverbrauch im Vergleich zur Anlage von Stichstraßen mit Wendeanlagen nach RAS 06.

Die Wohnstraßen besitzen eine Fahrbahnbreite von 5 m und einen 2 m breiten einseitig angebauten Mehrzweckstreifen (Stichstraße zu Parzelle 15 reduzierter Mehrzweckstreifen mit 1 m Breite). Entlang des östlichen Randes des Baugebietes ist nun ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen und Hecken

eingepplant.

Die Auflagen der Kreisstraßenverwaltung werden berücksichtigt, die Kreisstraßenverwaltung wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

3.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

Aufgrund des nahe gelegenen Sport- und Kinderspielplatzes am Bach gegenüber der Kirche wird auf einen öffentlichen Spielplatz verzichtet.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Otzing.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem.

3.4.1 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung der anfallenden häuslichen Schmutzwässer erfolgt über einen Schmutzwasserkanal zur Hauptpumpstation und weiter zur Kläranlage nach Otzing. Die in den Jahren 2013 bis 2015 ertüchtigten Kläranlage Otzing ist auf 2.400 EW ausgelegt.

3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke

Die Beseitigung der anfallenden privaten Oberflächenwässer (Dachflächen, befestigte Hofflächen) ist auf dem jeweiligen Grundstück nach den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß zu versickern.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über den Oberboden vor. Wenn bei den Versickerungsanlagen die Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen wird, so ist die Einleitung, auch wenn die Anfallfläche für Niederschlagswasser unter 1000 m² liegt, nicht mehr erlaubnisfrei, sondern bedarf eine Wasserrechtsverfahrens. Ferner gilt bzw. ergibt sich:

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers
- Schächte und Rigolen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis errichtet werden. Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf

- Bei kleinen Flächen ($< 1000 \text{ m}^2$) und ohne Schächte sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten
- Ab 1000 m^2 ist für Niederschlagswassereinleitungen in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei der Einleitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass

- sich auf kleinen Bauparzellen die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Fläche für eine Versickerungsmulde oft schwierig gestalten
- Versickerungsmulden nach Frostperioden zeitweise nicht funktionieren

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist wünschenswert.

3.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die anfallenden Oberflächenwässer der befestigten Verkehrsflächen werden einer Sickermulde am süd-westlichen Rand des Baugebietes zugeführt.

4 Öffentliche Belange

4.1 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Die Beleuchtung im Bereich der Erschließungsstraßen wird aus ökologischen Aspekten aus warmweißen LED mit Lichtstrahlung möglichst nach unten erfolgen. Die Reduzierung der Beleuchtungsstärke und die Betriebszeiten werden entsprechend berücksichtigt.

4.2 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der gewöhnlichen häuslichen Abfälle erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald. Für andere Abfälle gelten die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

4.3 Gasversorgung

Bisher nicht vorhanden in Lailling.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft werden berücksichtigt. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig.

4.5 Telekommunikationsanlagen

Belange der Deutschen Telekom sind noch nicht bekannt.

5 Lärmschutz

Die in der DIN 18005 für ein WA angegebenen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Baugebiet durch den Verkehrslärm der Kreisstraße DEG 22 sowie der Straßen C und D überschritten.

Die Parzellen 2 bis 7, 14 und 15 grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Des Weiteren befindet sich in der Nähe ein bäuerlicher Betrieb mit Lagerhallen für Erntegut und einer geplanten Zwiebellagerhalle mit Zwangsentlüftungsanlagen (Wirkpegel von 35 dB(A) am Immissionsort muss eingehalten werden). Laut Genehmigung des Landratsamtes Deggendorf muss die Lüftungsanlage der bestehenden Lagerhalle einen Wirkpegel von 35 dB(A) zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 6010/1 der Gemarkung Lailling aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass beim geplanten und weiter entfernten Baugebiet die Immissionswerte eingehalten werden können. Im Norden befindet sich im Abstand von rund 100 m zur ersten Wohnbebauung (auf Fl.Nr. 6124) ein Brunnen für die Feldbewässerung, welcher durch ein schallgedämmtes Pumpenaggregat betrieben wird. Die durch wasserrechtlichen Bescheid genehmigte Entnahmemenge des Brunnen ist auf eine tägliche Entnahmemenge von 545 m³ und einer jährlichen Entnahmemenge von 3.900 m³ für eine Fläche von 7,74 ha begrenzt. Die Bewässerungszeiten für die Überkopfbewässerung sind auf die späten Abend- und Nachtstunden bis in die frühen Morgenstunden beschränkt genehmigt, die Tröpfchenbewässerung ist ohne Einschränkungen auf bestimmte Tageszeiten möglich. Dies erscheint für das Baugebiet als hinnehmbar, zumal die Anwendungszeiten somit zum größten Teil in den Tagstunden zu tragen kommen. Bei einer Realisierung des Legehennenstalles, für welchen eine Bauvoranfrage vorliegt, muss zudem die genehmigte Entnahmemenge des Brunnen um die entsprechende Fläche des Stalles mit freiem Auslauf reduziert werden.

Für die Parzellen 1 und 2 entlang der Kreisstraße, die Parzellen 3 bis 5 entlang der C-Straße sowie die Parzellen 6, 7, 14 und 15 der D-Straße gelten folgende Festsetzungen:

Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldammaß von 49 dB(A) nicht unterschreiten.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mind. der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 entsprechen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der o.g. Verkehrsbelastung hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen.

6 Grünordnung

Die zur Bebauung neu beanspruchte Fläche ist bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bei der im Süden anschließenden bestehenden Bebauung von Lailling ist derzeit keine Ortsrandzone ausgebildet, die Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Wohn- und Nebengebäuden schließt unmittelbar an die Ackerflächen an. Zwei einzelne Anwesen liegen vorgelagert nördlich der Ortschaft und markieren von Otzing kommend den Ortseingang. Westlich der Kreisstraße schließt das ehemalige Schulhaus an, das über schöne dörfliche Grünbestände verfügt, die durch die Planung nicht berührt werden bzw. ergänzt werden durch die eingeplante kreisstraßenbegleitende Bepflanzung.

Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung: Geringhalten von Eingriffen und Schaffung einer gewissen Ein- und Durchgrünung

- Geringhalten der versiegelten Flächen, Verwendung von Belägen, die teilweise Wasser versickern lassen wie z.B. Schotter- oder Pflasterflächen zumindest im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten o.ä., und Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen überhaupt
- und soweit möglich durch Maßnahmen zur Versickerung für das anfallende Regenwasser bzw. Empfehlung zur Regenwassernutzung für Gartenbewässerung o.ä.; die anfallenden Oberflächenwässer der befestigten Verkehrsflächen werden einer Sickermulde am südwestlichen Rand des Baugebietes zur Versickerung zugeführt
- Gewisses Maß an Mindestbegrünung zur Ein- und Durchgrünung über private und öffentliche Begrünung

Auf den einzelnen Grundstücken über Pflanzgebote (wie z.B. festgelegter Baum im Vorgarten/ straßennahem Bereich, sonstige Begrünung mit Obstgehölzen und Heckenabschnitten usw.). Festsetzung einer Mindestbegrünung entsprechend der Fläche. Den Bauherren wird dazu eine Liste von geeigneten Gehölzen (= Anlage P zu Begründung) übergeben.

Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Begrünung in geeigneten Bereichen z.B. am westl. Rand zur Kreisstraße und in Verbindung mit Sickerfläche – beides dient der Aufwertung der Ortseingangssituation/ des Straßenraums. Außerdem ist im Osten eine öffentliche Ortrandeingrünung in einem 5 m breiten öffentlichen Streifen eingeplant. Hier sollen 2-reihige heimische Strauchhecken und heimische Laubbäume unter Einhaltung der Grenzabstände nach AGBGB gepflanzt werden, der Grünstreifen ist als extensive Wiese (mit Ansaat von Regiosaatgut Typ Frischwiese) geplant. In den Mehrzweckstreifen sind ergänzend einzelne Baumpflanzungen entlang der eingeplanten randlichen Straße in den Bereichen

geplant, wo dies in Abstimmung auf die Grundstückszufahrten möglich ist. Im Norden will man sich seitens der Gemeinde eine potentielle bauliche Weiterentwicklung entlang der Erschließungsstraße C offen lassen, so dass hier keine öffentliche Eingrünung realisiert werden kann. Hier wurden ergänzende Festsetzungen für die private Eingrünung auf den Parzellen mit Strauch-/Heckenpflanzungen auf mind. 1/3 bis 1/2 der Grundstückslänge in den Vorgärten mit aufgenommen, um hier auf diese Weise eine Aufwertung der randlichen Eingrünung zu erzielen.

- Ausgleichsflächen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB nicht erforderlich
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch entsprechende Regelung der Bauzeiten bzw. Abklärung durch Begehung durch Fachkundigen falls Baumaßnahmen ggfs. innerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden sollen; evtl. Vergrämungsmaßnahmen während der Bauzeit.

Als Ausgleich für den Verlust einer Lebensstätte der Feldlerche sind auf der gemeindl. Fläche Flurnr. 494 Gemarkung Otzing 2 Lerchenfenster mit je ca. 75 m² (2 Teilflächen mit zusammen 150 m²) bereitzustellen. Die beiden Flächen sind von der jährlichen Ansaat freizuhalten und im Herbst mit dem übrigen Acker umzubrechen. Dabei ist jeweils ein minimaler Abstand von 25 m zum Weg und 50 m zum angrenzenden Wald einzuhalten.

Als Anregung für mehr Vielfalt und Klimaschutz wird auf die Informationsbroschüre „Vielfalt am Standort-Schritte zu einem nachhaltigen Biodiversitätsmanagement“ hingewiesen:

Diese ist abrufbar unter: www.umweltpakt.bayern.de/werkzeuge/biodiversitaet/

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ keine Ausgleichspflicht für Verfahren nach § 13 b BauGB

Im § 13 b Satz 1 BauGB wird auf § 13 a und damit über § 13 a Absatz 2 BauGB auch auf § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) verwiesen. § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB bestimmt für Bebauungspläne nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für das Verfahren nach § 13 b BauGB.

Demnach ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Festlegung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen/-flächen hier nicht erforderlich.

Allerdings gilt es auch hier Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu berücksichtigen und einzuplanen, wie insbesondere unter 6 Grünordnung genannt.

8 Umweltbelange

Zu berücksichtigen ist, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB) sind. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts (laut § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Beurteilung der Schutzgüter (bzw. Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB)

Schutzgut Mensch

Das Gebiet liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung. Im Bereich der ersten Reihe neben der Kreisstraße DEG 22 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA überschritten, so dass hier entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (Dämmung der Außenwände und der Fenster) eingeplant und umzusetzen sind, um hier entsprechende Vorsorge zu treffen. Westlich des Planungsgebietes werden militärische Altlasten vermutet, im Planungsgebiet sind solche nicht gänzlich auszuschließen. Hierzu wird im Zusammenhang mit der auch im Vorfeld gepl. Sondagegrabung eine Kampfmitteluntersuchung / Sondierung bis rund 2,50 m Tiefe durchgeführt, um Gefährdungen ausschließen zu können. Ansonsten sind keine Vorbelastungen gegeben. Es werden neue Wohnbauflächen geschaffen entsprechend dem vorliegenden Bedarf. Das Gebiet ist als Erholungsgebiet nicht relevant/ interessant, so dass dieser Aspekt gering einzustufen ist. Durch das Wohnbaugesamt sind diesbezüglich auch keine gravierenden Änderungen zu erwarten. An das Gebiet schließen landwirtschaftliche Nutzungen an, so dass auch hier mit Emissionen aus der Landwirtschaft (Lärm, Staub, Geruch) gerechnet werden muss. Insgesamt sind die Wirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen/ berührt. Das Gebiet ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und die Kreisstraße DEG 22. Es sind keine seltenen Lebensräume, Pflanzen oder Tierarten vorhanden oder im Rahmen der Artenschutzkartierung erfasst. Südlich der Ortslage neben dem Reißinger Bach schließen die Moosflächen des Isartals und damit potentielle Wiesenbrüterlebensräume an, die von der Planung nicht berührt werden. Gehölze werden ebenfalls nicht betroffen, lediglich bisherige intensive Ackerflächen. Diese könnten potentiell von Ackerbrütern mit genutzt werden, die allerdings zu Straßen wie der Kreisstraße und Bebauungen auch Abstände halten. Außerdem verbleiben im Umfeld noch genügend weitere Ackerflächen. Das Gebiet wurde zur Beurteilung potentieller Vorkommen von Bodenbrütern im Frühjahr 2019 untersucht. Dazu ist das Ingenieurbüro Eisenreich, Hofkirchen am 20. März 2019 beauftragt worden. Der Abschlussbericht zur artenschutzfachlichen Untersuchung vom Ingenieurbüro

Eisenreich vom 02.07.2019 ist als Anlage den Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beigefügt. Kiebitze wurden bei keinem Termin im Gebiet oder räumliche Nähe vorgefunden, Feldlerchen sind im Gebiet und räumlichen Umfeld vertreten. Konflikte können entsprechend der fachlichen Beurteilung durch das Ingenieurbüro Eisenreich generell ohne weitere Maßnahmen vermieden werden, wenn die Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Kiebitz fällt. Bei Bauzeiten in der Jahreszeit von Ende August bis einschl. Februar werden keine Verbotstatbestände einschlägig. Falls Erd-/ Bauarbeiten doch in diesem Zeitraum erfolgen sollten, ist vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachkundigen abzuklären, dass in den Baugebieten keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden. Dies ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Falls keine Brutgeschäfte festgestellt werden können dann Bauarbeiten auch im März bis August vorgenommen werden. Ergänzend sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrämung z.B. das Anbringen von Flatterband durchzuführen. Bei der Begehung am 18. Mai wurden Feldlerchen im Geltungsbereich nahe der best. Bebauung gehäuft beobachtet, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass eine Brut stattfindet. Um hier den Verlust einer Lebensstätte der Feldlerche auszugleichen, sind auf der gemeindlichen Fläche Flurnr. 494 der Gemarkung Otzing 2 Lerchenfenster a ca. 75 m² (2 Teilflächen mit zusammen 150 m²) bereitzustellen. Die beiden Flächen sind von der jährlichen Ansaat freizuhalten und im Herbst mit dem übrigen Acker umzubrechen. Dabei ist jeweils ein minimaler Abstand von 25 m zum Weg und 50 m zum angrenzenden Wald einzuhalten.

Es sind hier unter Beachtung der Hinweise und Festsetzungen keine gravierenden Veränderungen durch die gepl. Baugebietsentwicklung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Es werden keine Verbotstatbestände einschlägig.

Schutzgut Boden

Es werden bisher landwirtschaftliche Nutzflächen mittlerer Bonität beansprucht für eine neue Nutzung mit teilweiser Bebauung und darüber hinaus dauernder Bodenbedeckung / Begrünung durch Gartenflächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die Planung greift nicht ins Grundwasser ein und liegt außerhalb des südlich des Ortes ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Das Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert werden in den Parzellen und für die öffentlichen Verkehrsflächen über die eingeplante Sickermulde nahe der Kreisstraße. Bezüglich des Schutzguts Wasser sind die Veränderungen durch die geplante Erweiterung der Bauflächen als gering einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aufgrund ihrer niedrigen Vegetationsdecke als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung für das lokale Klima. Mit der Entwicklung von Wohngebietsflächen mit lockerer Bebauung und Pflanzungen im Gebiet /

den Gärten sind kaum Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild (bzw. Ortsbild)

Der überplante Bereich liegt in direktem Anschluss zur best. Bebauung im Norden von Lailling in Richtung der vorgelagerten Einzelanwesen, die sozusagen den Ortseingang bilden. Das Gebiet ist nur lokal sichtbar aus Richtung Otzing / Kleinweichs. Die 2 Einzelanwesen bilden von Otzing kommend optisch den Ortseingang. Das dahinter liegende Dorfgebiet ist bisher wenig eingegrünt. Durch die ergänzende Bebauung wird die Wirkung auf das Landschaftsbild hier nicht wesentlich verändert, vielmehr wird durch die ergänzend eingeplante Bebauung eine Verbindung in Richtung Einzelanwesen hergestellt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild sind als gering einzustufen, zumal im Bestand hier auch keine Übergangszone ausgebildet ist. Durch eingeplanten öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen in den Gärten wird zudem eine gewisse Ein- und Durchgrünung geschaffen. Nach Osten hin ist zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft und zur Ortsrandgestaltung ein öffentlicher Grünstreifen mit 5 m Breite eingeplant worden (mit Strauchhecken und Bäumen).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind hier keine Baudenkmäler vorhanden bzw. beeinträchtigt bei der gepl. Wohnbauentwicklung. Im zur Bebauung vorgesehenen Gebiet ist ein Bodendenkmal im Bayernatlas Denkmal ausgewiesen und zwar D-2-7242-0341 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Reihengräber des frühen Mittelalters. Hier ist eine Sondagegrabung oder ggfs. auch flächige Grabung in Abstimmung mit der Kreisarchäologie erforderlich, um Gefährdungen oder Beschädigungen zu vermeiden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG zu stellen. Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind mittel einzustufen.

Schutzgut Fläche

Durch die gepl. Wohngebietsentwicklung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen neu beansprucht. Die Fläche geht bei einer Umsetzung der Planung der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Allerdings handelt es sich hier um Böden geringerer Ertragsfähigkeit (als in anderen Bereichen des Gemeindegebiets; mit Bodenwertzahlen von ca. 40 bis 50). Es stehen sonst im bestehenden Ort keine ergänzenden Möglichkeiten für Wohnbebauung zur Verfügung - außer einzelne Nachverdichtungen z.B. durch Kinder o.ä. bei Hofstellen usw. -jedoch keine frei verfügbaren Flächen. Die Auswirkungen auf Schutzgut Fläche sind mittel einzustufen.

Betrachtung der Bauphase

Während der Bauphase sind die für Bauarbeiten die normalen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Baulärm zu erwarten. Im Hinblick auf potentielle Störungen bez. Bodenbrütern (v.a. Lerche) ist die Brutzeit von Bauarbeiten

auszusparen bzw. vorher abzuklären, dass keine Brut vorliegt und zusätzliche Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, damit die artenschutzrechtlichen Konflikte ausgeschlossen werden können.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.; Nutzung erneuerbare Energien

Es sind mit der Entwicklung eines Wohnbaugebiets keine spezifischen Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder Produktion besondere Abfälle usw. auf andere Flächen/ Nutzungen zu erwarten. Eine Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie über Dachflächen) ist möglich und anzustreben. Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung und dem Betrieb in räumlicher Nähe können Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen, die auch mit auf das gepl. Wohngebiet wirken.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine weiteren bzw. erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter und keine besonderen Risiken zu erwarten.

Kumulierung

Es sind im direkten räumlichen Umfeld keine weiteren öffentlichen Maßnahmen geplant. In räumlicher Nähe ist die Errichtung einer Lagerhalle für Erntegut (Zwiebeln o.ä.) auf Flurnr. 6008 der Gemarkung Lailling nördlich der bereits vorhandenen Halle geplant. Im Zuge der Baugenehmigung werden sicherlich gewisse Auflagen seitens der Genehmigungsbehörde in Bezug auf die Lüftungsanlage hinsichtlich der Anforderungen an den Stand der Technik gemacht werden. Die hier neu geplante Wohnbebauung reicht nicht näher an diese Erntegutlagerhalle als andere bereits bestehende Wohnbebauungen im räumlichen Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs, so dass daraus keine spez. Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten sind. Außerdem liegt eine Voranfrage zur Errichtung eines Legehennenstalls auf Flurnr. 6124 (Teilfläche) der Gemarkung Lailling vor. Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung und dem landwirtschaftlichen Betrieb insbesondere bei Errichtung eines Legehennenstalls können Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen, die aufgrund des Abstandes zum geplanten Wohngebiet keine gravierenden Auswirkungen haben sollten. Es werden seitens der Genehmigungsbehörde hierzu für eine Genehmigung bestimmte Anforderungen an den Stand der Technik gemacht werden, so dass dann auch von einer Erfüllung der erforderlichen Werte auszugehen ist. Allerdings könnte der Stall auch mit mindestens genauso guter Anbindung an den best. Betrieb weiter nördlich bzw. nordöstlich auf Flurnr. 6124 der Gemarkung Lailling neben dem Weg Flurnr. 6009 der Gemarkung Lailling errichtet werden, wo die Wirkung auf die bestehende und neu geplante Bebauung geringer ist als bei der bisherigen Vorplanung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich gegenüber dem Ist- Zustand bezüglich der Nutzung wenig. Die Lage bleibt intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Es werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung getroffen (v.a. im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen teilweise öffentliche Grünflächen, Festsetzungen zur Begrünung privater Flächen), Beschränkung der Oberflächenversiegelung, Umgang mit Oberflächenwasser / Wasserrückhaltung bzw. durch Standortwahl an sich. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB nicht erforderlich und auch nicht eingeplant.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort für die gepl. Wohnbauentwicklung in nördlicher Richtung wird seitens der Gemeinde und im Hinblick auf die bauliche Weiterentwicklung im Bereich von Lailling als geeignet / günstig beurteilt, insbesondere ist diese wesentlich günstiger als im Süden von Lailling (Moosflächen, Überschwemmungsgebiet HQ 100 bzw. HQ extrem usw.). Die eingeplante Fläche stellt eine Verbindung her zwischen der bisherigen Ortsbebauung von Lailling in Richtung der beiden weiter nördlich gelegenen Einzelanwesen. Die Dimension der baulichen Entwicklung wurde auch aufgrund der eingegangenen Äußerungen im Bauleitplanungsverfahren deutlich reduziert von 29 auf 18, für eine schrittweise und bedarfsorientierte, bauliche Entwicklung und um Flächenverbrauch und Konfliktpotential zu reduzieren. Kleinflächig andere Abgrenzungen bzw. Aufteilungen wurden überlegt, welche allerdings im Hinblick auf die Umweltwirkungen nicht gravierend anders zu beurteilen sind als die geplante Lösung. Auch wurde nach Osten hin nun eine rahmende Eingrünung in Form eines 5 m breiten öffentlichen Grünstreifens eingeplant, um die grünordnerischen Einbindung zu verbessern. Im Norden, wo man sich eine Weiterentwicklung offenhalten will, sind ergänzende Festsetzungen für die privaten Begrünungen getroffen worden.

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

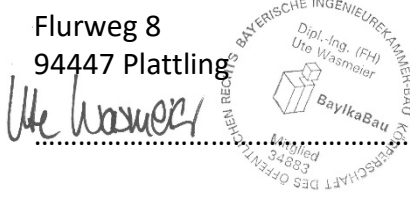
Es sind mit dem Vorhaben - Erweiterung von Wohngebietsflächen in räumlichen Anschluss an best. Dorfgebietsflächen - keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der geplanten Schaffung eines Wohngebiets in diesem Bereich von Lailling keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen (im Sinne eines Monitorings) erforderlich, allerdings ist Wert auf die Umsetzung/ Einhaltung der Festsetzungen zu legen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeiten von Kiebitz/ Feldlerche stattfinden soll, ist vorher eine Begehung durch einen Fachkundigen durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

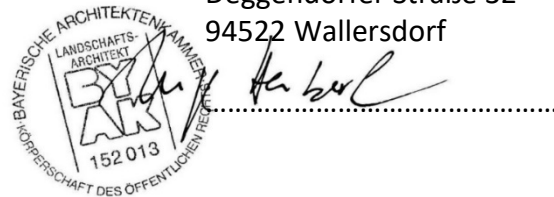
Plattling, 10.07.2019

Ingenieurgesellschaft
Wasmeier und Partner mbH
Flurweg 8
94447 Plattling



Wallersdorf, 10.07.2019

Dipl. Ing. (Univ.) Inge Haberl
Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Straße 32
94522 Wallersdorf



Beschlossen mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.07.2019

Otzing, 10.07.2019

.....

1. Bürgermeister Johannes Schmid