

Begründung zum Entwurf  
Bebauungsplan und Grünordnungsplan  
„W R 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	Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entsprechend § 13 b BauGB .....	2
2	Beschreibung des Baugebietes .....	3
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	3
2.2	Umgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
2.3	Art des Baugebietes .....	3
2.4	Gelände .....	3
3	Erschließung.....	4
3.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	4
3.2	Öffentlicher Kinderspielplatz.....	4
3.3	Wasserversorgung.....	4
3.4	Abwasserbeseitigung .....	4
3.4.1	Schmutzwasserableitung.....	4
3.4.2	Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke .....	4
3.4.3	Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen .....	5
4	Öffentliche Belange.....	5
4.1	Stromversorgung.....	5
4.2	Abfallbeseitigung.....	5
4.3	Gasversorgung.....	5
4.4	Belange der Wasserwirtschaft .....	5
4.5	Telekommunikationsanlagen .....	5
5	Lärmschutz .....	5
6	Grünordnung.....	6
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ keine Ausgleichspflicht für Verfahren nach § 13 b BauGB.....	7
8	Umweltbelange .....	7

## 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 „WR Dorfäcker Ost“.

### 1.2 Planungsziel

Der seit 29.05.1996 rechtskräftige Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gleichzeitig durch ein „WR Dorfäcker Ost“ berichtigt. Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

### 1.3 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 „WR Dorfäcker Ost“ erfüllt und zwar:

a) zulässige Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> eine Gesamtfläche von max. 28.571 m<sup>2</sup> an möglichen Baugrundstücken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt bereits unter diesem Wert. Die hier eingeplanten Parzellen umfassen 21.104 m<sup>2</sup> 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 reines Wohngebiet nach § 3 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 und stellt somit einen Lückenschluss dar.

### 2.2 Umgrenzung des Geltungsbereiches

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

### 2.3 Art des Baugebietes

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

### 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 zweigen zwei Erschließungsstraßen in das Baugebiet ab. Die nördliche Zufahrt befindet sich an der Stelle des bestehenden Feldweges, die südliche Zufahrt wird neu erstellt. Die beiden Erschließungsstraßen verlaufen nach Osten, weiter entlang der östlichen Grenze des Baugebietes und bilden einen Ring. Innerhalb dieser Ringstraße erfolgt eine Untererschließung in der Mitte des Baugebietes und parallel zur Kreisstraße neben der ersten Grundstücksreihe.

Die Wohnstraßen besitzen eine Fahrbahnbreite von 5 m und einen 2 m breiten einseitig angebauten Mehrzweckstreifen (Stichstraße zu Parzelle 26 reduzierter Mehrzweckstreifen mit 1 m Breite).

#### 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.

##### 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 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

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

### 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

Ist noch nicht bekannt und soll im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergründet werden.

### 4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft (ausgenommen 3.4.2 und 3.4.3) sind nicht bekannt.

### 4.5 Telekommunikationsanlagen

Belange der Deutschen Telekom und Kabel Deutschland sind noch nicht bekannt.

## 5 Lärmschutz

Die in der DIN 18005 für ein WR angegebenen Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden im Baugebiet durch den Verkehrslärm der Kreisstraße DEG 22 sowie der Straßen A und F überschritten.

Für die Parzellen 1 bis 4 entlang der Kreisstraße, die Parzellen 5 bis 9 entlang der A-Straße sowie die Parzellen 10, 17, 18, 25 und 26 der F-Straße gelten folgende Festsetzungen:

Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß 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. Die geplante Bebauung stellt eine Verbindung zwischen dem Bestand des Dorfgebiets und dem Einzelanwesen (Metallbaubetrieb) im Norden östlich der Kreisstraße dar. 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 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 und über einzelne Baumpflanzungen in den Mehrzweckstreifen entlang der eingeplanten randlichen Straßen in den Bereichen, wo dies in Abstimmung auf die

Grundstückszufahrten möglich ist, um hier eine lockere Begrünung in Ergänzung/ Kombination mit der privaten Begrünung im aktuellen Ortsrand zu schaffen.

- Ausgleichsflächen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB nicht erforderlich.

## 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 WR 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 Wohnbaugebiet 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 pot. 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. Es sind hier keine gravierenden Veränderungen durch die gepl. Baugebietsentwicklung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

#### 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 bis zu den vorgelagerten Einzelanwesen, die quasi den Ortseingang bilden. Das Gebiet ist nur lokal sichtbar aus Richtung Otzing/ Kleinweichs. Die 2 Einzelanwesen bilden von Otzing kommend den Ortseingang/-rand. 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. Durch eingeplante öffentliche und v.a. private Begrünungsmaßnahmen in den Gärten wird zudem eine gewisse Ein- und Durchgrünung geschaffen.

### 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. Nördlich des Flurwegs schließt ein weiteres Bodendenkmal D-2-7242-0340 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Benehmen nicht hergestellt) an. Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind gering bis 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 stehen sonst im best. Ort keine Möglichkeiten für Wohnbebauung zu Verfügung (außer einzelne Nachverdichtungen z.B. durch Kinder o.ä. bei Hofstellen usw.). Die Auswirkungen auf Schutzgut Fläche sind mittel einzustufen.

### Betrachtung der Bauphase

Während der Bauphase sind die für Bauarbeiten normalen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Baulärm zu erwarten.

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

Es sind mit der Entwicklung eines Wohnbaugebiets keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder Produktion besondere Abfälle usw. zu erwarten. Eine Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie über Dachflächen) ist möglich und anzustreben.

#### 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 räumlichen Umfeld keine weiteren Maßnahmen geplant. Es sind somit keine spez. Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

#### 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 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung getroffen (v.a. im Rahmen der grünordner. Festsetzungen tw. öffentl. 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 und den beiden weiter nördlich gelegenen Einzelanwesen. Kleinflächig andere Abgrenzungen bzw. Aufteilungen wurden überlegt, welche allerdings im Hinblick auf die Umweltwirkungen nicht anders zu beurteilen sind als die geplante Lösung.

#### 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.

Plattling, 13.12.2018

Ingenieurgesellschaft  
Wasmeier und Partner mbH  
Flurweg 8  
94447 Plattling

Wallersdorf, 13.12.2018

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



*Inge Haberl*

.....

Beschlossen mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2018

Otzing, 13.12.2018

.....

1. Bürgermeister Johannes Schmid