

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9099752  
Mobil 0160.4410635  
FAX 09932.9099754  
MAIL AORTNER@SOPLUS.DE

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WA ÖDGARTEN II“, GEMEINDE WALLERFING

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Wallerfing

i.d. VG Oberpörling

vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Thomas Brunner

Niederpörling 23 [Schloss]

94562 Oberpörling

Satzungsfassung vom 27.02.2020

Wallerfing, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Brunner [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Bearbeitung: SEIDL & ORTNER, Osterhofen  
IB Stefan Weiss, Plattling

Artenschutzbeitrag  
Berthold Riedel, Landschafts- und Umweltberatung, Postau

Osterhofen, 27.02.2020 *A. Ortner*

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.1	Anlass der Planung .....	5
1.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
1.3	Ziel und Zweck .....	6
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	8
3	Potentiale der Innenentwicklung .....	8
4	Ausgangssituation .....	10
4.1	Lage im Ortszusammenhang .....	10
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	10
4.3	Bevölkerung – Entwicklung und Prognose .....	12
4.4	Derzeitige Nutzung .....	13
4.5	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	14
4.6	Verkehrsanbindung .....	14
4.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	14
4.8	Kultur- und Sachgüter .....	14
4.9	Altlasten .....	15
4.10	Immissionen .....	15
5	Regionalplan .....	17
6	Planungskonzept .....	17
6.1	Entwurf .....	17
6.2	Verkehrerschließung .....	18
6.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	18
6.4	Grünordnung .....	19
6.5	Trinkwasserversorgung .....	19
6.6	Abwasserentsorgung .....	19
6.7	Niederschlagswasserentsorgung .....	19
6.8	Löschwasserversorgung .....	20
6.9	Stromversorgung / Trassen .....	20
6.10	Abfallentsorgung .....	20
6.11	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	20
7	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung] .....	21
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	21
7.3	Festlegung privater Grünflächen .....	21
7.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes .....	21
7.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	22
7.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen .....	22
7.7	Stellplätze und Garagen .....	22
7.8	Hinweise .....	22
8	Grünordnung, Natur und Umwelt .....	22
8.1	Ziele der Grünordnung .....	23
8.2	Gründorderische Maßnahmen .....	23
8.3	Öffentliche Grünflächen .....	23
8.4	Flächenzusammenstellung .....	25
9	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	25
9.1	Schutzgut Klima und Luft .....	25
9.2	Schutzgut Boden .....	25
9.3	Schutzgut Wasser .....	26

9.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	26
9.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	27
9.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	27
9.7	Schutzgut Landschaft.....	28
9.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	28
9.9	Wechselwirkungen .....	29
9.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
9.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	29
9.12	Artenschutz in der Bauleitplanung .....	30
9.13	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	33
9.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	34
9.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
9.16	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	35

Anlage:

Schallschutztechnische Voruntersuchung, IB Stefan Weiss vom 27.03.2020

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Wallerfing hat am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Ödgarten II“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wallerfing:

- Flur-Nr. 408/2
- TF Flur-Nr. 412
- TF Flur-Nr. 415
- TF Flur-Nr. 424
- TF Flur-Nr. 409

Das neue Wohngebiet schließt sich unmittelbar südlich an das vorhandene Baugebiet „WA Ödgarten“ an.

## 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

*Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]*

*[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.<sup>1</sup>*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden 11.467 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 4.013 m<sup>2</sup> und somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Das geplante allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlung (Baugebiet Ödgarten) an.

Ferner liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete an, zudem kommen auch keine sonstigen Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe vor. Beeinträchtigungen von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten können somit ausgeschlossen werden. Ebenso sind keine Nutzungen mit Störfallrelevanz o.ä. gegeben.

Da kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (wie für Vorhaben nach Anlage 1 UVP-G; unter Nr.18 o.ä.) besteht bzw. kein Baurecht hierfür geschaffen werden soll, ist keine UVP-Pflicht gegeben.

Die förmliche Einleitung des beschleunigten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung) muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019 erfolgen. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss spätestens bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WA Ödgarten II“ sind somit gegeben. Der Gemeinderat Wallerfing hat die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b für das Baugebiet „WA Ödgarten II“ am 18.12.2019 beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 1.3 Ziel und Zweck

Für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird vorliegender Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Mit der Wohngebietsausweisung „WA Ödgarten II“ wird beabsichtigt, den örtlichen und außerörtlichen Bedarf an erschwinglichem Bauland zu decken und dadurch auch die leicht rückläufige Bevölkerungszahl (Abnahme um 7 Personen vom 31.12.2015 auf 30.06.2019) entgegen zu wirken. Wallerfing hat derzeit ca. 1.307 Einwohner.

<i>Jahr</i>	<i>Einwohnerzahl</i>
<i>2015 (31.12.2015)</i>	<i>1314</i>
<i>2016 (31.12.2016)</i>	<i>1313</i>
<i>2017 (31.12.2017)</i>	<i>1321</i>
<i>2018 (31.12.2018)</i>	<i>1303</i>
<i>2019 (30.06.2019)</i>	<i>1307</i>

Da keine freien bzw. erwerbbaaren Bauparzellen zur Verfügung stehen, sind Bauwillige derzeit gezwungen, auf Nachbargemeinden auszuweichen. Diese Bauherren / Neubürger gehen der Gemeinde mehr oder weniger unwiderruflich verloren.

Wobei Wallerfing gegenüber anderen Gemeinden noch mit einer entsprechenden Grundversorgung [Lebensmittelladen mit Bäcker, Mittelschule, Kindergarten, Arztpraxis usw.] aufwarten kann. Dies zeichnet Wallerfing auch für Auswärtigen als einen äußerst attraktiven Wohnstandort aus.

In den bestehenden Baugebieten sind zwar noch einige Baulücken vorhanden, aber diese Bauparzellen sind bereits an Bauwillige verkauft. Von einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung kann ausgegangen werden.

Die stetige Nachfrage an Bauflächen kann von der regen Bautätigkeit der letzten 5 Jahre abgeleitet werden. So wurden von 2014 bis 2018 in der Gemeinde Wallerfing 27 Baugesuche für Wohnbebauung eingereicht. Viele dieser Baugesuche wurden von „nicht Ortsansässigen“ beantragt.

Die Gemeinde Wallerfing liegt relativ nah an vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorten (z.B. Logistikzentrum der BMW in Wallersdorf, Industriegebiete Plattling und Degendorf) und kann gegenüber den Wohngebieten an den genannten Standorten wesentlich günstigeres Bauland anbieten.

Die Gemeinde Wallerfing will durch die Baulandausweisung außerdem dafür Sorge tragen, dass die Bauwilligen an ihrem Heimatort und in ihrem sozialen Umfeld weiterhin leben können.

Fazit: Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken) sind vorhanden, stehen jedoch für neue Wohngebäude derzeit aufgrund der fehlenden Verkaufs- oder Tauschbereitschaft durch die Eigentümer nicht zur Verfügung.

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Ödgarten II“ als Außenbereichsfläche dargestellt.

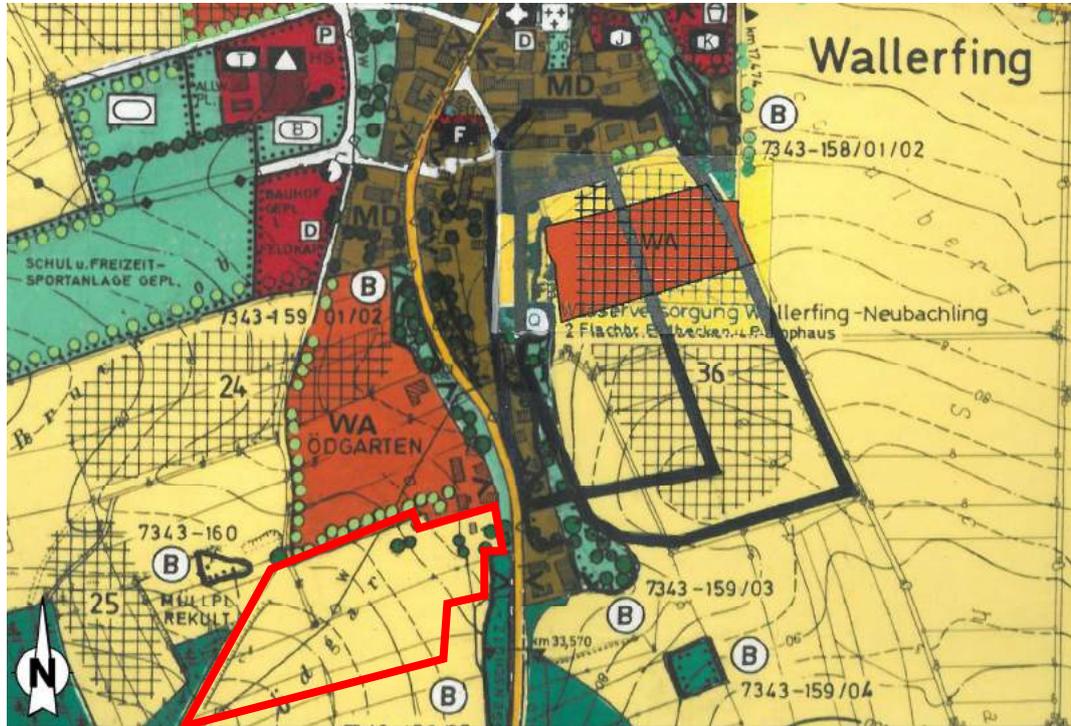


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Ödgarten“

Im Zuge der Berichtigung werden diese Außenbereichsflächen zukünftig als Wohnbebauung dargestellt.

## 3 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Wallerfing führte bereits im Jahr 2015 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Diese Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Bauleitplanung überprüft und fortgeschrieben.

Im Hauptort Wallerfing waren 2015 noch 10 Baulücken vorhanden. Davon wurden mittlerweile vier bebaut.

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung der genannten Baulücken und Leerstände u.ä. abgefragt. Eine Verkaufs- / Tauschbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde bisher nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Auch die Leerstände werden von den Besitzern für die Eigennutzung vorgehalten.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufs- /Tauschbereitschaft bzw. Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Die Gemeinde Wallerfing beabsichtigt ferner im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung ein ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet [Hoher Steg] auf eine einreihige Bebauung entlang der Erschließungsstraße zu reduzieren und somit 1,62 ha Wohngebietsfläche aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen. Eine komplette Herausnahme dieser Flächen wird nicht beabsichtigt, da dieser Bereich im Rahmen der laufenden Dorferneuerung überplant wird.

Aufgrund des bereits erläuterten Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Wallerfing veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung in der freien Landschaft zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 22 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,7 m eine flächensparende Bebauung.

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur im Hauptort Wallerfing forciert.

## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am Süd-Westrand von Wallerfing und schließt unmittelbar an die bestehende Siedlung Ödgarten an. Die Flächen des Baugebiets müssen durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße von der Staatsstraße St 2124 aus erschlossen werden.

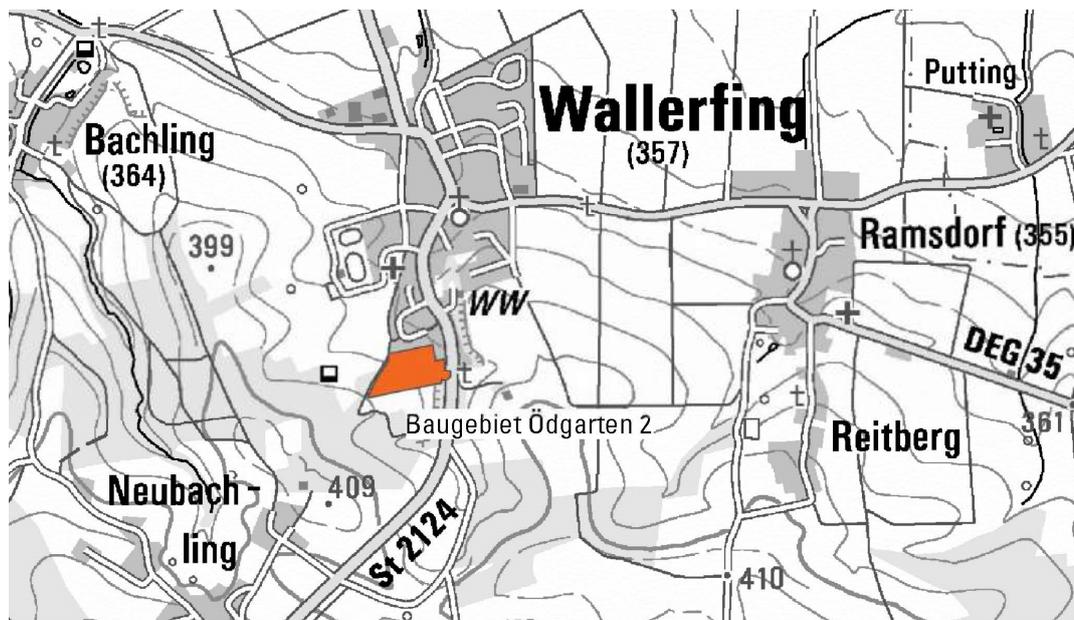


Abbildung 2: Ausschnitt Topografische Karte

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um einen nach Nord-Osten abfallenden Hang.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Ödgarten II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.088 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Wallerfing liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind:

- im Norden Aholming
- im Süden Eichendorf
- im Westen Oberpörling
- im Osten Buchhofen
- im Südosten Osterhofen



Abbildung 3: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

Die Gemeinde Wallerfing bildet mit den Gemeinden Oberpörling und Otzing die Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 20,776 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 357 m über dem Meer.

### 4.3 Bevölkerung – Entwicklung und Prognose

Zum 30.06.2018 wies die Gemeinde Wallerfing einen Bevölkerungsstand von 1.326 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 321	220	835	266
2018	1 300	210	820	270
2019	1 290	200	820	270
2020	1 280	190	820	270
2021	1 260	190	810	270
2022	1 250	180	800	270
2023	1 230	180	780	270
2024	1 220	180	770	280
2025	1 200	170	740	290
2026	1 190	170	730	300
2027	1 180	160	700	310
2028	1 170	160	690	320
2029	1 160	150	680	330
2030	1 150	150	660	330
2031	1 140	150	640	340

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Quelle Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Wallerfing, Hrsg. im Juli 2019

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungsanzahl für die Gemeinde Wallerfing bis zum Jahr 2031 abnehmen.

Die jüngere Bevölkerung wird im Vergleich zwischen 2017 und 2031 um rund 70 Personen abnehmen und die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 74 Personen zunehmen. Diesem Umstand wird natürlich auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und in der parallel stattfindenden Dorferneuerung Rechnung getragen. Hier wird unter anderem explizit auf die Belange der älteren Generation eingegangen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird versucht junge Familien am Ort zu halten bzw. zum Zuzug zu bewegen.

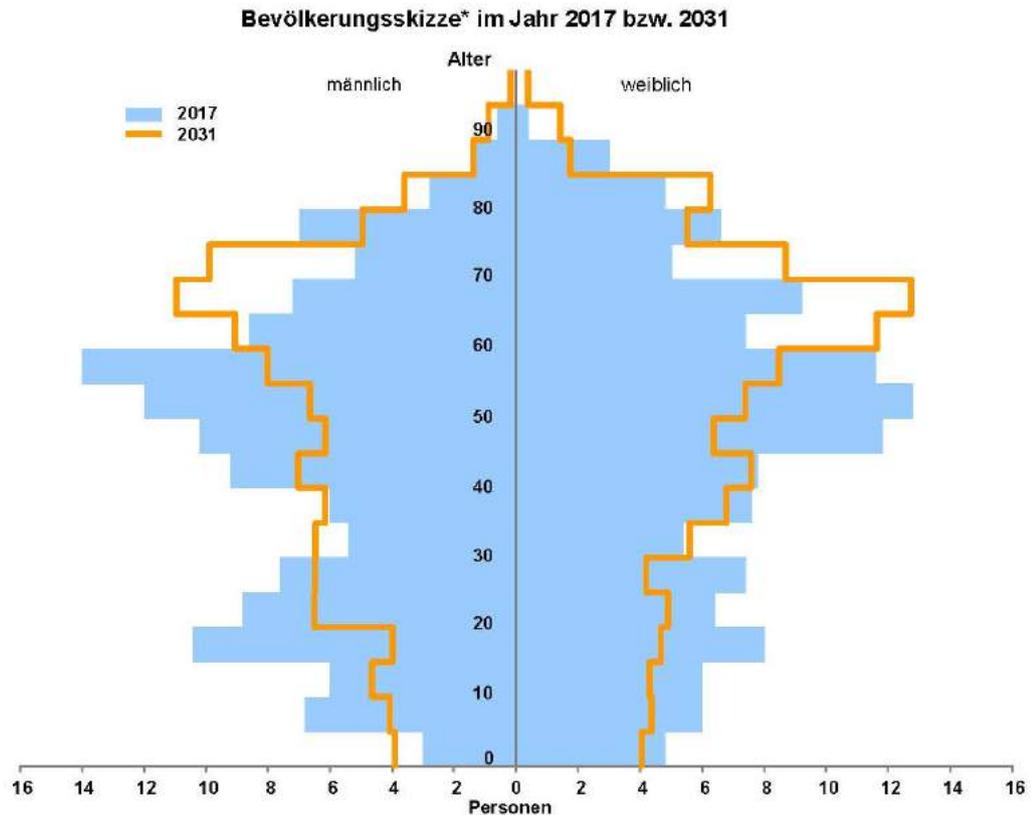


Abbildung 5: Bevölkerungsskizze Wallerfing, Quelle = Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Wallerfing, Hrsg. im Juli 2019

Der demographische Wandel zeichnet sich schon heute in der Altersstruktur ab: Einem hohen Anteil älterer Menschen steht ein geringer Anteil junger Menschen gegenüber.

Auffallend ist, dass bei der jüngeren Bevölkerung prinzipiell ein Rückgang zu verzeichnen ist, wohingegen die Anzahl der älteren Einwohner stetig zunimmt.

Zur Bewältigung des Einwohnerrückganges gibt es sicher weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Sicherung und Versorgung vor Ort mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, sowie für Familien und ältere Menschen, die auch von Seiten der Gemeinde Wallerfing in die Wege geleitet werden.

Die Gemeinde Wallerfing hat aber auch seit 2013 kein Baugebiet mehr ausgewiesen und derzeit stehen keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung.

Das Fehlen von Bauplätzen kann sicher auch einer der Gründe für den Bevölkerungsrückgang in Wallerfing sein.

#### 4.4 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans sind im Eigentum der Gemeinde Wallerfing bzw. werden derzeit erworben.

#### **4.5 Umgebungsbebauung, Infrastruktur**

Nördlich grenzt an den geplanten Bauungsplan das Baugebiet „Ödgarten“ an. Die Bebauung setzt sich hier ausschließlich aus Einfamilienhäusern zusammen.

Folgende Entfernungen zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Ortsmitte Wallerfing ca. 400 m
- Grundschule Oberpöring 4,4 km
- Mittelschule Wallerfing 400 m
- kath. Kirche 500 m
- Kindergarten Wallerfing 500 m Entfernung
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten 400 m

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Schloss Niederpöring und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberpöring. Diese Räumlichkeiten befinden sich in ca. 4,6 km Entfernung [Luftlinie].

#### **4.6 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung der Ortschaft Wallerfing gewährleisten die Staatsstraßen St2114 in Richtung Oberpöring und in Richtung Osterhofen sowie die St2124 in Richtung Plattling und in Richtung Eichendorf. Die Entfernung zur Autobahn A 92 beträgt ca. 14 km.

#### **4.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss] vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff zum geplanten Baugebiet.

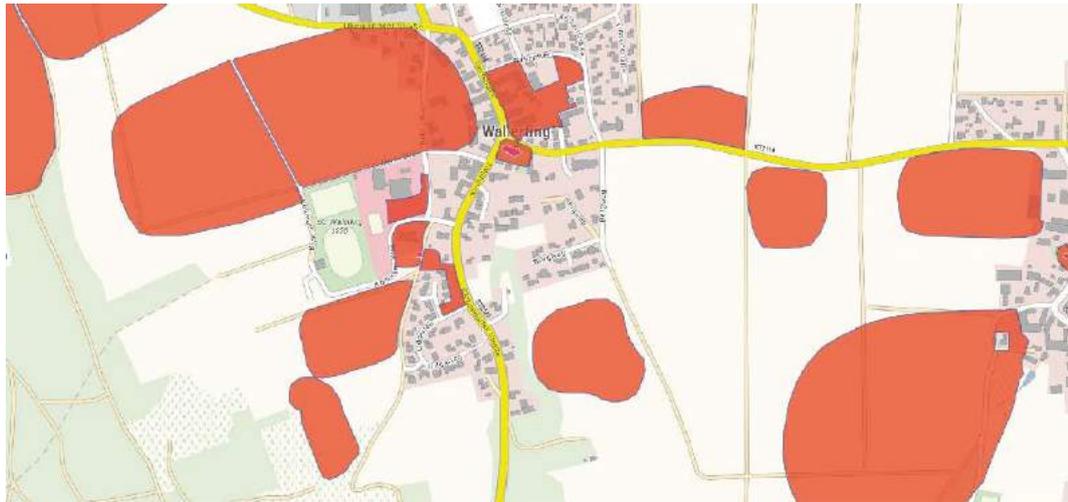


Abbildung 6: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

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

#### **4.9 Altlasten**

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den geplanten Bereich bekannt.

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises erfolgte.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten [Geruch, Optik, etc.] ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

#### **4.10 Immissionen**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Ödgarten II“ wurde durch das Ingenieurbüro Stefan Weiss eine schallschutztechnische Voruntersuchung erstellt. Die Belange des Schallschutzes für die Anwohner und Nutzungen sind bei der Wohngebietsausweisung zu berücksichtigen. Maßgeblich ist hierbei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zudem die Belange des Schallschutzes für die Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Das Ingenieurbüro Stefan Weiss aus Plattling hat hierzu eine schallschutztechnische Voruntersuchung durchgeführt.

Nach dem Baugesetzbuch [BauGB] und der Baunutzungsverordnung [BauNVO] sind verschiedene Nutzungen ausreichend vor Lärmeinfluss zu schützen, denn ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung.

Die DIN 18005 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinflüsse durch Geräusche. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizurufen.

Es gelten nach der DIN 18005 folgende Orientierungswerte außerhalb von Gebäuden für den Verkehrslärm:

<b>Gebietstyp</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
	<b>6.00 – 22.00 Uhr</b>	<b>22.00 – 6.00 Uhr</b>
Wohngebiet [WR]	50 dB(A)	40 dB(A)
Wohngebiet [WA]:	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf-/Mischgebiet [MD/MI]:	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern-/Gewerbegebiet [MK/GE]:	65 dB(A)	55 dB(A)

Bei der schalltechnischen Voruntersuchung wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms, der Gewerbegeräusche und der Sportanlage im Nordwesten analysiert.

Störende Gewerbegebiete sind nicht vorhanden, der Sportplatz befindet sich in einer Entfernung von 250 m und wird vernachlässigt. Die Untersuchung der Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm führte zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) Tags und 45 dB(A) Nachts für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sind für das allgemeine Wohngebiet „Ödgarten II“ somit nicht erforderlich. Es wird dennoch empfohlen, bei den straßennahen Parzellen die Schlafzimmerfenster und die Terrassenbereiche nach Westen zu orientieren.

Detaillierte Ergebnisse können der schalltechnischen Voruntersuchung im Anhang entnommen werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms, die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen haben.

Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2124 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der der Gemeinde Wallerfing oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten WA-Gebiet gestellt werden, ablehnt.

## 5 Regionalplan

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Bereich des geplanten Oberzentrums Plattling-Deggendorf.

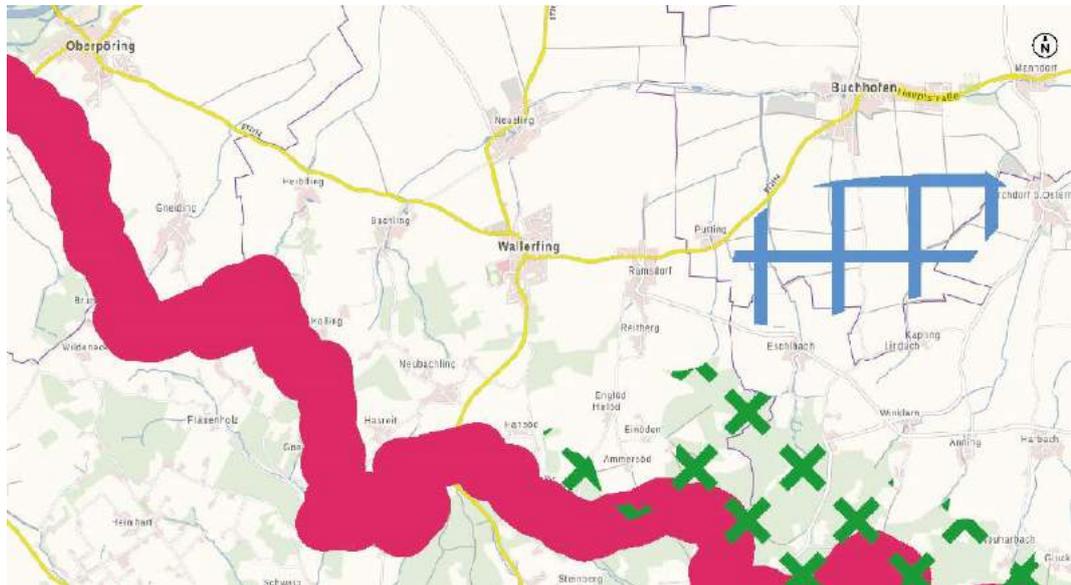


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan sind keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich gegeben.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Entwurf

Der Entwurf geht von einer hauptsächlichlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung gestärkt und zudem wird eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

## **6.2 Verkehrserschließung**

Das geplante Baugebiet wird über eine neue Erschließungsstraße über die St 2124 erschlossen.

Innerhalb des Baugebietes werden die Parzellen durch eine 5 m bis 5,5 m breite Ringstraße erschlossen. Ein zwei Meter breiter Multifunktionsstreifen wird in weiten Teilen entlang der Erschließungsstraße zum Parken, für Baumpflanzungen sowie ggf. auch für die Sparten bereitgestellt.

Durch die vorgesehene Erschließung mit einer Ringstraße können hier Schneeräumdienste und die Müllabfuhr problemlos verkehren.

Zwei Fuß- und Radwege sind zum einen im Nordwesten des Gebiets in Richtung freie Landschaft und zum anderen im Nordosten als Verbindung zum bestehenden Baugebiet „Ödgarten“ vorgesehen.

Die Erschließung über die Staatsstraße St2124 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen. Da die vorgesehene Straße jedoch durch eine biotopkartierte Fläche führt, wurde hierzu eine separate landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt, um die planungs- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit Antrag auf Gewährung einer Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG vom 27.12.2019 und dem Bescheid vom 22.01.2020 wurde die Zulässigkeit der Verkehrerschließung des Baugebiets von der Staatsstraße St 2124 geprüft und verbeschieden.

Der Gemeinde Wallerfing wurde gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung eines nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteiles erteilt.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans wurde der Eingriff durch die geplante Erschließungsstraße ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen wiederum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

## **6.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude**

Für die Gebäude werden Wandhöhen [bezogen auf das geplante Gelände] und Dachneigungen festgesetzt. Die mögliche Wandhöhe mit 6,70 m ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume hangabwärts anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,80 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

#### **6.4 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

#### **6.5 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets erfolgt voraussichtlich über die Eichendorfer Straße.

#### **6.6 Abwasserentsorgung**

In der Ortschaft Wallerfing ist an die gemeindliche Kläranlage in Neusling angeschlossen. Die Kläranlage Wallerfing ist ausreichend aufnahmefähig. Das neue Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Die Ableitung erfolgt voraussichtlich über die Eichendorfer Straße.

#### **6.7 Niederschlagswasserentsorgung**

Aufgrund der Standortbedingungen ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss somit in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt abgeleitet werden. Bei maximalem Einstau des Regenrückhaltebeckens muss das maximal zufließende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden können.

Die Ableitung wird über einen Regenwasserkanal (erforderliche Dimension mind. DN 300) oder über einen offenen Graben erfolgen. Die Ableitung muss an die bestehende Bachverrohrung in der Eichendorfer Straße angeschlossen werden. Hierzu ist eine Querung des biotopkartierten Gehölzbestandes erforderlich.

Niederschlagswasser wird gedrosselt in einen verrohrten Vorfluter, der entlang der Staatsstraße verläuft, eingeleitet.

Im Zuge von künftig anstehenden Baumaßnahmen im Bereich der Staatsstraße St 2124 ist es vorgesehen, den bestehenden Oberflächenwasserkanal zu sanieren bzw. auszutauschen.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers wird im Zuge der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Vorhabensträger gestellt. Eine Verschärfung der Ist-Situation ist zu vermeiden.

### **6.8 Löschwasserversorgung**

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

Die Erschließungsstraße ist in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen usw.“ ist zu achten.

### **6.9 Stromversorgung / Trassen**

Die Stromversorgung des Wohngebiets erfolgt über die EON und ist gewährleistet. In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

### **6.10 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

### **6.11 Auswirkungen, Beeinträchtigungen**

#### Verkehr

Durch die Ausweisung von 22 Bauparzellen wird der Individualverkehr durch die zukünftigen Anwohner entsprechend zunehmen. Während der Bauphasen herrscht reger Baustellenverkehr. Das Verkehrsaufkommen entspricht jedoch einer normalen Wohngebietsnutzung.

#### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier 22 neue Parzellen entstehen, das einer längerfristigen und nachhaltigen Bauleitplanung entspricht.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Es entstehen Bauparzellen mit einer Größe zwischen 600 und 1.100 m<sup>2</sup>. Auf eine ausgewogene Verteilung der entsprechenden Parzellengrößen wurde geachtet.

## **7 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Die möglichen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden per Festsetzung ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von  $= 0,35$  bestimmt. Bei einem  $700 \text{ m}^2$  Grundstück dürften somit  $245 \text{ m}^2$  überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von  $0,8$  gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschosßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit  $0,7$  festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik.

### **7.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die Südgrenze des neuen Baugebietes soll durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall  $5 \text{ m}$  breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro  $300 \text{ m}^2$  nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

### **7.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um einen nach Nord-Ost abfallenden Hang. Geländeänderungen (Abgrabungen / Auffüllungen) sind bis zu den max. festgesetzten Geländehöhen zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von  $1,0 \text{ m}$  gestattet.

Geländemodellierungen sind als flache Böschungen mit Neigungen von mind.  $1:2,5$  zur Angleichung an das natürliche Gelände gestattet. Steilere Böschungsneigungen sind nicht zulässig.

Mit den genannten Festsetzungen soll ausgeschlossen werden, dass steile Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenze durchgeführt werden können. Zudem werden mit den Festsetzungen Gartenmauern / Böschungssicherung über 1 m Höhe ausgeschlossen.

In den Eingabeplänen ist die Einhaltung der genannten Festsetzungen durch Darstellung des Urgeländes und des geplanten Geländes nachzuweisen.

### **7.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

### **7.6 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sämtliche Dachformen zulässig. Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht.

### **7.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Einfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnungen - jeweils ein weiterer Stellplatz.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt.

### **7.8 Hinweise**

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Bodenschutz“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Niederschlagswasserbeseitigung“, „Abwehrender Brandschutz“ und „Telekommunikation“ angeführt.

## **8 Grünordnung, Natur und Umwelt**

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind obsolet.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Sonstige Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Angrenzend sind im Westen und Osten Kleinstrukturen und Gehölze vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

### **8.1 Ziele der Grünordnung**

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

### **8.2 Gründordnerische Maßnahmen**

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

### **8.3 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der nachfolgenden autochthonen Saatgutmischung zu begrünen und als Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten. Zudem erfolgt die Pflanzung von 11 Obstbäumen (Hochstamm, alte Obstbaumsorten, Pflanzabstand 8 m) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen.

Als Saatgut für die Neuanlage der öffentlichen Grünflächen ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ (Hu) zu verwenden.

Pflegeansprüche: 1 bis 2 Schnitte im Jahr mit Mähgutabfuhr, Schnitthöhe 5-10 cm

Regelansaatmenge: 5 g / m<sup>2</sup>

Art	Artname	Mischungsanteil in Gewichts-%
Gräser [70 %]:		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	5,0
<i>Agrostis stolonifera</i> var. <i>stolon.</i>	Weißes Straußgras	3,0
<i>Alopecurus pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	10,0
<i>Arrhenatherum elatius</i> var. <i>elat.</i>	Glatthafer	2,0
<i>Briza media</i>	Zittergras	3,0
<i>Festuca pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesenschwingel	10,0
<i>Holcus lanatus</i>	Weiches Honiggras	2,0
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras	5,0
<i>Phleum pratense</i> s. <i>str.</i>	Wiesen-Lischgras	5,0
<i>Poa pratensis</i> s. <i>str.</i>	Eigentliches Wiesenrispengras	12,5
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	12,5
Kräuter [30 %]:		
<i>Aegopodium podagraria</i>	Geißfuß	2,0
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	0,8
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	2,0
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	1,0
<i>Cerastium holosteoides</i>	Wiesen-Hornkraut	1,5
<i>Daucus carota</i> ssp. <i>carota</i>	Wilde Möhre	1,5
<i>Heracleum sphondylium</i> ssp. <i>sph.</i>	Wiesen-Bärenklau	3,0
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2,9
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,8
<i>Leontodon autumnalis</i> s. <i>str.</i>	Herbst-Löwenzahn	2,3
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,5
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Brunelle	1,5
<i>Ranunculus acris</i> ssp. <i>acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	1,5
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	2,6
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greis-kraut	1,4
<i>Silene dioica</i>	Tag-Lichtnelke	1,7

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

#### 8.4 Flächenzusammenstellung

	Fläche
Bauparzellen WA	16.771 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	3.687 m <sup>2</sup>
Flächen für Regenrückhalt	552 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.038 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	936 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>22.984 m<sup>2</sup></b>

## 9 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

### 9.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung eines Wohngebiets werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung eines Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

### 9.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung eines Wohngebiets **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

### 9.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzte Maßnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Versickerung im Bereich des geplanten Sickerbeckens) können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

### 9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Geltungsbereich besteht aus einer intensivgenutzten Ackerfläche sowie zu einem geringen Anteil aus einem Feldgehölz.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzt die Ackerfläche nur einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die Umwidmung der Ackerfläche in ein Wohngebiet zu keinen erheblichen Verlusten an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Der Anteil an Grünflächen wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan deutlich erhöht. Das Feldgehölz besitzt einen höheren Wert

als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Inanspruchnahme für die Erschließungsstraße geht hier ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe bis hohe** Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan (wie Pflanzgebote) sowie die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Erschließung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

### 9.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen. Gehölzstrukturen kommen im Osten sowie im Westen, hier ein biotopkartiertes Feldgehölz, vor. Für die geplante Erschließung muss das Feldgehölz durchquert werden. Die Beeinträchtigung des Feldgehölzes wird jedoch im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Erschließung bewertet und adäquat ausgeglichen.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht. Weitere Ausführungen sind im Kapitel „Beitrag zum speziellen Artenschutz“ zu entnehmen.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen Ackerflächen einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die Ackerflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensive genutzte Ackerflächen durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung umgewandelt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **keine bis max. geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

### 9.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen sowie auch das angrenzende Umfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

### 9.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche in Hanglage dar und beinhaltet zudem einen Anteil eines biotopkartierten Feldgehölzes.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Wohngebiets nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung des Baugebiets werden Flächen in der Agrarlandschaft beansprucht. Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen jedoch keinen besonderen Wert für die Landschaft auf. Durch das Wohngebiet findet eine Durchgrünung des Geltungsbereiches statt. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **gering** einzustufen. Die Auswirkungen durch Inanspruchnahme des biotopkartierten Gehölzes können als hoch eingestuft werden.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft insgesamt **geringe bis hohe** Auswirkungen zu erwarten.

### 9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Westlich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal Hinweise Siedlung der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe sowie der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung wieder, die sich ggf. auch auf den Geltungsbereich erstrecken können. Das geplante Wohngebiet liegt zudem sehr siedlungsgünstig, weshalb dort auch noch unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sein können.

Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation wurden bauvorgreifende Sondagen durchgeführt. Hinweise auf Bodendenkmäler wurden nicht gefunden. Das Benehmen wurde für den ersten Teilbereich [Flur-Nr. 408/2 (nördlicher Bereich) und Flur-Nr. 409] somit hergestellt.



Abbildung 8: Ausschnitt Denkmal-Viewer Bayern

### 9.9 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

### 9.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen, das biotopkartierte Feldgehölz würde nicht in einem Teilbereich beseitigt werden müssen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

### 9.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Da die Ausweisung eines Wohngebiets nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

#### Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

### **9.12 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Das geplante Baugebiet ist in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“ zu prüfen; darunter ist die Behandlung bestimmter Pflanzen- und Tierarten zu verstehen, die dem europäischen Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht unterliegen. Bezüglich dieser gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [FFH-RL] und der Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie [VS-RL] wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer tatsächlichen oder möglichen Betroffenheit ist zu prüfen, ob einer der folgenden Verbotstatbestände, der sich aus den EU-Richtlinien und § 44 BNatSchG ergibt, erfüllt werden könnte und wie dies ggf. vermieden wird:

#### Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

#### Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten nicht *signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die

**Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).**

Zur Beurteilung einer möglichen Betroffenheit der prüfungsrelevanten Arten erfolgte am 11.09.2018 eine Gebietsbegehung zur Überprüfung der Habitataignung und zur Potenzialabschätzung in Bezug auf die oben genannten prüfungsrelevanten Arten. Als Untersuchungsgebiet (UG) gilt im vorliegenden Fall das geplante Baugebiet und die angrenzenden Lebensräume bzw. ein Gebietsumgriff, innerhalb dessen (artspezifisch) indirekte Beeinträchtigungen oder Störungen relevanter Arten denkbar sind.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass weder gemäß Artenschutzkartierung [aktueller Stand] noch gemäß Biotopkartierung [Aktualisierung 2012] für das UG Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten bekannt sind.

Bezüglich des Gefährdungsgrads der nachfolgend angeführten Arten werden folgende Abkürzungen verwendet:

RLB = Rote Liste Bayern; RLD = Rote Liste Deutschland.

Rote Liste Status (RLB, RLD): 0 = „ausgestorben oder verschollen“, 1 = „vom Aussterben bedroht“, 2 = „stark gefährdet“, 3 = „gefährdet“, D = „Daten defizitär“, V = „zurückgehend, Art der Vorwarnliste“, R = „extrem seltene Arten und Arten mit geografischen Restriktionen“, G = „Gefährdung anzunehmen, aber mangels Information exakte Einstufung nicht möglich“;

sg = streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

#### PFLANZEN

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen im Gebiet nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im UG nicht zu erwarten.

#### SÄUGETIERE

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist hier potenziell mit dem Vorkommen einiger Fledermausarten zu rechnen, deren Quartiere sich in Nistkästen oder in Baumhöhlen in den benachbarten Gehölzstrukturen und Wäldern befinden können [auch hinter abstehender Rinde sowie Spalten oder Risse in Bäumen]. Ebenso können Fledermausarten, die Gebäudequartiere nutzen, im Untersuchungsgebiet auftreten bei der Nahrungssuche. Da aber weder Gehölzbestände noch Gebäude von dem Vorhaben unmittelbar betroffen sind, kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenso von vorne herein ausgeschlossen werden, wie eine Tötung oder Verletzung von Individuen. Störungen von Fledermäusen in den benachbarten Baum- oder Gebäudequartieren sind grundsätzlich denkbar, sie sind aber im Bereich der angrenzenden Siedlung und in den Gehölzbeständen im Osten entlang der viel befahrenen Staatsstraße St 2124 in Anbetracht der bestehenden Störungseinflüsse (Vorbelastungen) mit Sicherheit nicht als erheblich – im Sinne nachteiliger Wirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen – zu beurteilen.

Als weitere prüfungsrelevante Säugetierart könnte die Haselmaus [*Muscardinus avelanarius*, RLB -, RLD G, sg] potenziell im benachbarten Waldgebiet im Südwesten und im Bereich des breiten heckenartigen Gehölzbestands entlang der St 2124 [Biotop-Nr. 7343-0159-005, Hecke auf steiler ostexponierter Böschung] vorkommen. Es wird aber weder in den Wald noch in die Biotophecke eingegriffen, so dass eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Bezüglich denkbarer Störungen kann auch in diesem Fall auf die bestehenden Vorbelastungen verwiesen werden.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind potenziell im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

### REPTILIEN

Als einzige Reptilienart des Anhangs IVa der FFH-RL könnte potenziell die Zauneidechse [*Lacerta agilis*, RLB V, RLD V, sg] im Bereich der Böschung entlang des Grünwegs an der Westgrenze des geplanten Baugebiets vorkommen. Die übrigen Saumstrukturen am Siedlungsrand und entlang der Hecke im Osten sind zu schmal und aufgrund der Habitatstruktur als Lebensraum für die Zauneidechse ungeeignet. Aber auch die Böschung im Westen weist lediglich suboptimale Habitateigenschaften auf, da sie nordwest-exponiert und daher kaum besonnt ist, und außerdem nur als kleine verinselte Lebensraumstruktur innerhalb der Feldflur zu betrachten ist. Die Böschung wird in das geplante Baugebiet integriert und bleibt vollständig erhalten. Daher ist auf jeden Fall die Erfüllung des Verbotstatbestands der Schädigung ausgeschlossen. Auch denkbare Störungen sind keinesfalls als erheblich – im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Zauneidechsenpopulation – zu beurteilen. Das Risiko, dass Individuen während der Bauarbeiten zu Schaden kommen könnten, übersteigt mit Sicherheit nicht das „allgemeine Lebensrisiko“ und führt daher ebenfalls nicht zur Auslösung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands. Ein Vorkommen der deutlich anspruchsvolleren und selteneren Schlingnatter [*Coronella austriaca*, RLB 2, RLD 3, sg], die als Art des Anhangs IVa der FFH-RL in Betracht ihres Verbreitungsgebiets hier ebenfalls zu behandeln wäre, ist im UG aufgrund mangelnder Habitateignung nicht zu erwarten.

### TAGFALTER

Von den Tagfalterarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist im UG allenfalls in den Randbereichen im Bereich von Gras- und Krautsäumen, hier vor allem an der Böschung entlang des Grünwegs im Weststen potenziell ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings [*Maculinea/Phengaris nausithous*, RLB V, RLD 3, sg] denkbar. Es konnten aber keine Bestände der essentiellen Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf [*Sanguisorba officinalis*] festgestellt werden. Folglich kann eine Betroffenheit der Art von vorne herein ausgeschlossen werden.

### NACHTFALTER

Als einzige Nachtfalterart des Anhangs IVa der FFH-RL könnte im UG potenziell der Nachtkerzenschwärmer an Nachtkerzen-Arten [*Denothera spec.*] oder an Weidenröschen-Arten [*Epilobium spec.*] vorkommen. Da aber typische Habitate im UG fehlen, kann eine relevante Betroffenheit hier ausgeschlossen werden.

### ÜBRIGE ANHANG-IV-ARTEN

Bei den übrigen Tierarten bzw. Tierartengruppen des Anhangs IVa der FFH-RL ist davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder der Lebensraumausstattung im UG weder aktuell noch potenziell vorkommen.

### VÖGEL

Unter den Vogelarten sind im UG – abgesehen von Nahrungsgästen und Wintergästen bzw. Durchzüglern – Vogelarten mit Brutplätzen an Gebäuden oder auf Bäumen, in Wäldern bzw. in Gehölzstrukturen sowie bodenbrütende Vogelarten der Feldflur potenziell zu erwarten. Bei sämtlichen Gastvögeln sind keine Beeinträchtigungen oder relevante Störungen im Sinne artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu prognostizieren. Ebenso nutzen Gebäudebrüter, die ihre Brutplätze in der benachbarten bereits bestehenden Siedlungsflächen haben können, das geplante Baugebiet allenfalls zur Nahrungssuche und sind daher ebenfalls nicht in einer relevanten Art und Weise betroffen.

Da in Wald- und Gehölzbestände nicht eingegriffen wird und auch die Bäume bzw. Gehölzstrukturen auf der Böschung entlang des Grünwegs im Westen nicht beeinträchtigt werden, kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenso von vorne herein ausgeschlossen werden, wie eine Tötung oder Verletzung von Individuen. Störungen dieser Vogelarten sind grundsätzlich denkbar, sie sind aber im Bereich der angrenzenden Wald- und Gehölzbestände sowie in der Biotophecke im Osten entlang der viel befahrenen Staatsstraße St 2124 in Anbetracht der bestehenden Störungseinflüsse (Vorbelastungen) nicht als erheblich zu beurteilen bzw. führen nicht zu nachteiligen Folgen für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen. In Anbetracht der bestehenden Störungseinflüsse und der aktuellen Habitatbedingungen sind unter den Gehölzbrütern keine seltenen bzw. gefährdeten Arten zu erwarten.

Typische Feldvögel bzw. bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur kommen im Bereich des geplanten Baugebiets mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor, weil diese Vogelarten, wie z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wachtel und Wiesenschafstelze, sowohl die Nähe zu Siedlungen als auch zu Gehölz- und Waldkulissen meiden. Die Effektdistanzen zu Störquellen betragen bei diesen Arten mehrere hundert Meter. Beispielsweise beim Kiebitz liegen diese Effektdistanzen zu Straßen bei ca. 200 m; bei Geh- und Radwegen, auf denen sich sichtbar Menschen bewegen, und folglich auch bei Siedlungen mit den dazugehörigen Freiflächen, kann die Effektdistanz sogar bis zu 400 m betragen. Bei der Feldlerche wurden noch größere Effektdistanzen festgestellt.

Der Abstand vom bestehenden Siedlungsrand zum Wald im Süden beträgt nur knapp unter 180 m, und der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung im Osten bis zu den Gehölzstrukturen entlang des Grünwegs im Westen lediglich ca. 140 m. Auf Höhe der südlichen Gebietsgrenze des geplanten Baugebiets sind der Wald im Westen und die Biotophecke im Osten nur ca. 200 m voneinander entfernt. Folglich ist das vorhabensbedingt betroffene Gebiet vollständig von Siedlungsflächen und Wald- bzw. Gehölzbeständen umgeben, und Brutplätze dieser Vogelartengruppe sind nicht zu erwarten. Auch für das Rebhuhn, das als typischer Feldvogel strukturreichere Agrarlandschaften bevorzugt, ist das Untersuchungsgebiet als Brutplatz mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ungeeignet, und auch in Anbetracht der erheblichen Rückgangstendenzen ist eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit nicht zu erwarten.

#### FAZIT ZUM SPEZIELLEN ARTENSCHUTZ

Abschließend ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

### **9.13 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Verdichtung der Bebauung im Ortsinnenraum von Wallerfing wurde versucht, war aber aufgrund nicht erwerbbarer Grundstücksflächen nicht zu verwirklichen. Insbesondere der Erwerb der im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesenen Flächen nördlich der Schule wurde angestrebt. Hierzu wurden intensive und umfangreiche Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer durchgeführt. Trotz der nachhaltigen Bemühungen Seitens der Gemeinde konnte hier keine Einigung erzielt werden. Die Flächen werden in absehbarer Zeit nicht erwerbbar sein. Als aussichtsreiche Alternative wurde deshalb der vorliegende Planungsumgriff gewählt.

### 9.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ [Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz] verwendet.

### 9.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden rund 2,1 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Ödgarten II“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet dar.

Dadurch kann sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis max. 9.000 m<sup>2</sup> [bei voller Ausschöpfung der GRZ] ergeben, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft wird gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	erheblich
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis hoch
Mensch	gering / keine
Landschaft	gering bis hoch
Kultur- und Sachgüter	keine

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Ödgarten II“ wegen der zunehmenden Bodenversiegelung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Zudem kann die Inanspruchnahme des biotopkartierten Feldgehölzes [jedoch nur in einem geringen Umfang] als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter sind nicht gegeben bzw. erreichen allenfalls ein geringes und damit unerhebliches Ausmaß.

Für die Inanspruchnahme des biotopkartierten Feldgehölzes [gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 30 BNatSchG in Verb. mit Art. 12 BayNatSchG] muss eine Ausnahme vom Verbot nach Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG beantragt werden. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

### **9.16 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 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:

#### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Zaunsockel sind nur in einer Höhe von bis zu 0,15 cm zulässig.
- Das biotopkartierte Feldgehölz wird nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

#### b) Schutzgut Wasser

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen [Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege].
- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

#### c) Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Bodenrelief wird soweit möglich erhalten bzw. nur im erforderlichen Umfang verändert.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.

## d) Schutzgut Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.

## e) Landschaftsbild [Grünordnerische Maßnahmen]

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13b BauGB obsolet.

Jedoch sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Erschließung des Baugebiets über die Eichendorfer Straße enthalten.

Es wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan des Planungsbüros SO+ Osterhofen vom 12.12.2019 sowie auf den Bescheid des Landratsamtes vom 22.01.2020 [Aktenzeichen 41-1737.4.3/4 ob].

Die im LBP enthaltenen Maßnahmen sowie die Auflagen des Bescheides sind verbindlich zu beachten.