

BEGRÜNDUNG

ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 70, STADT OSTERHOFEN

Genehmigungsfassung vom 21.09.2021

Vorhabensträger: Villa am Stadtpark GmbH
Lusenstraße 6
94469 Deggendorf

Deggendorf, den
Roland Lang

Träger der Planungshoheit: Stadt Osterhofen
vertreten durch die
Erste Bürgermeisterin Frau Liane Sedlmeier
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Osterhofen, den
Liane Sedlmeier [Erste Bürgermeisterin] [Siegel]

Bearbeitung

SEIDL & ORTNER
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Jochen Seidl, Architekt
Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt
Johanna Eckl, MA. Architektur

Osterhofen, den 21.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage	4
2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
3	Potentiale der Innenentwicklung.....	5
4	Ausgangssituation	6
4.1	Regionale Lage und Gemeindestruktur	6
4.2	Derzeitige Nutzung.....	7
4.3	Vorhandene Bebauung	7
4.4	Kultur- und Sachgüter	7
4.5	Altlasten und Schadensfällen	8
5	Regionalplan.....	9
6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)	9
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	9
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
6.3	Schutzgut Boden	11
6.4	Schutzgut Klima und Luft.....	12
6.5	Schutzgut Wasser	12
6.6	Schutzgut Arten und Lebensräume	13
6.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	14
6.8	Schutzgut Landschaft	15
6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
6.10	Wechselwirkungen	16
6.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
6.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
6.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	17
6.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
7	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	18

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Stadtrat Osterhofen hat am 20.07.2021 die Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 70 zur Umwidmung von Grünflächen und eines Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 509/3 und TF511 der Gemarkung Osterhofen.

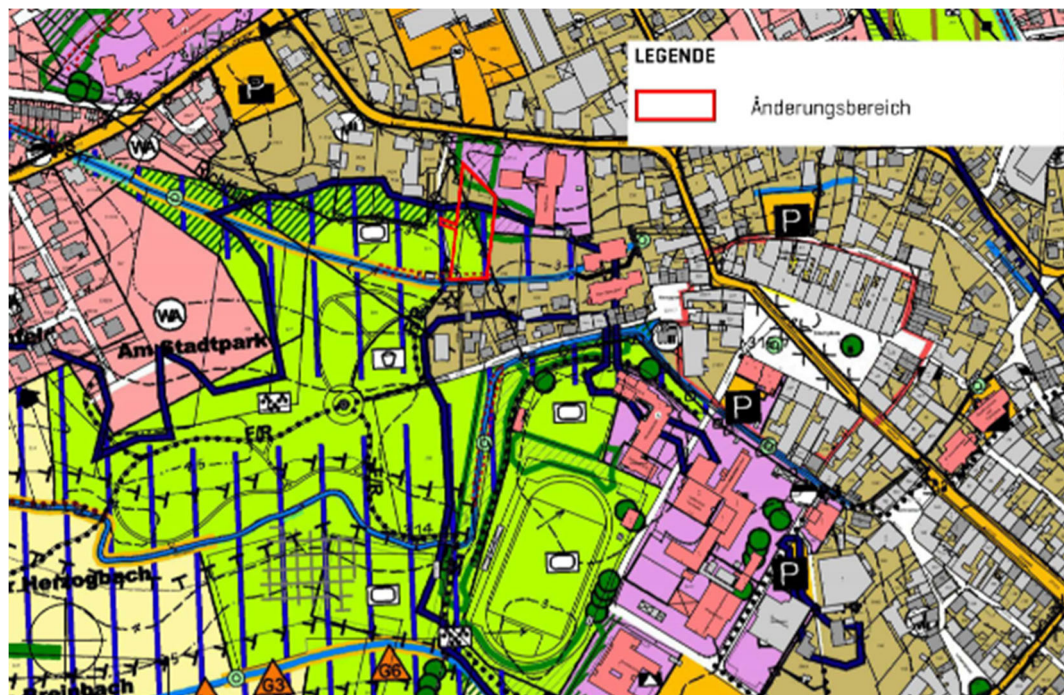


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rotumrandet = Änderungsbereich

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a BauGB). Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt. Weiter wird auch die nachrichtliche Bestandsdarstellung „Feldgehölz, Gebüsch und Gehölzbestand“ zurückgenommen. Die nachrichtliche Übernahme des amtlich kartierten Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern wurde redaktionell korrigiert.

2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Stadtrat Osterhofen hat ebenfalls am 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Wohnen am Stadtpark“ beschlossen. Die Zweckbestimmung des Wohngebiets wird als „Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt. Das Baugebiet umfasst die unter Ziffer 1 genannten Flurstücke. Im Parallelverfahren wird nun der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 70 geändert, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

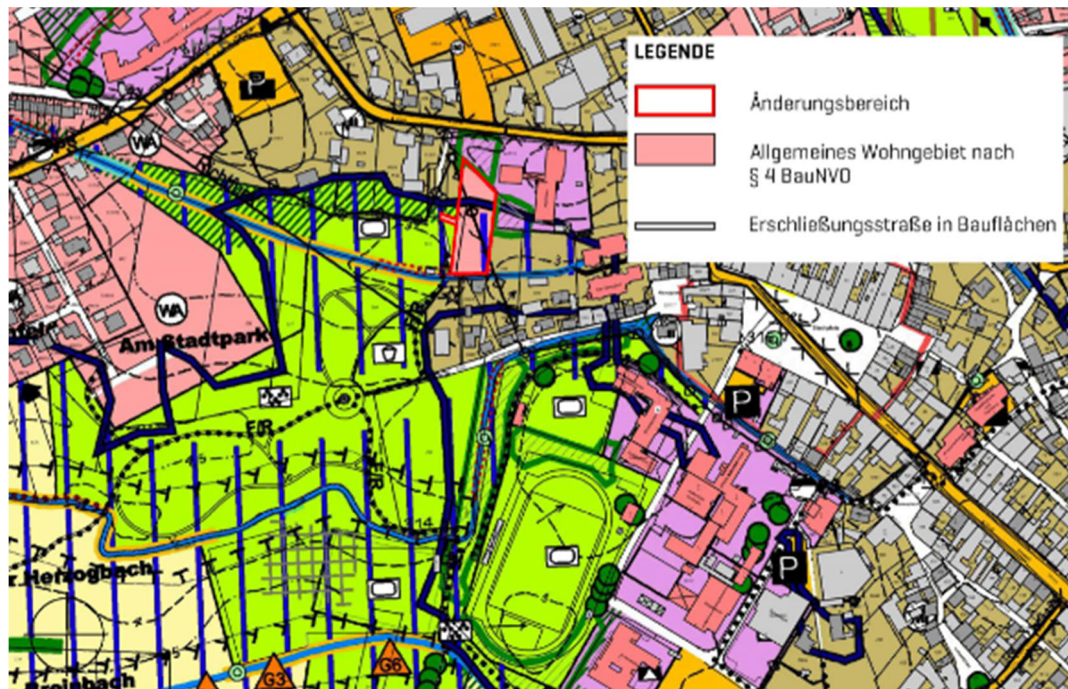


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Deckblatt Nr. 70 -Änderung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden ein Mischgebiet [nördl. Teilfläche] sowie eine dargestellte Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Darstellung der Landschaftseinheit „Hangkanten und Terrassenstufen“ wird bis zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches zurückgenommen. Die Darstellung der Landschaftseinheit „Bäche und Bachtäler im besiedelten Bereich“ bleibt bestehen. Hier sind keine Konflikte durch die zukünftige Nutzung zu erwarten.

3 Potentiale der Innenentwicklung

Die Stadt Osterhofen hat in der Stadtratssitzung vom Dezember 2020 einstimmig einen Grundsatzbeschluss „Innen statt Außen“ gefasst. Die Stadt verpflichtet sich somit, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird eine dem Grundsatz entsprechende innerstädtische Baulücke zur Nachverdichtung aktiviert.

4 Ausgangssituation

Die Änderungsfläche befindet sich südwestlich des bestehenden Altenheims an der Plattlinger Straße. Die Entfernung zum Stadtplatz beträgt rund 300 m. Das Grundstück liegt somit sehr zentrumsnah und bietet eine ideale Wohnlage: Der Stadtpark und verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

4.1 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Osterhofen wird umgeben von den Gemeinden Niederalteich, Hengersberg und Winzer [alle nördlich der Donau], Künzing, Aldersbach [Landkreis Passau], Roßbach [Landkreis Rottal-Inn], Eichendorf [Landkreis Dingolfing-Landau], Wallerfing, Buchhofen und Moos.



Abbildung 3: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit als Grün-/Freifläche des Altenheims Haus St. Antonius genutzt. Die Freiflächen befinden sich jedoch in einem sehr ungepflegten und teilweise verwildertem Zustand. Aufgrund des schlechten Zustandes der vorhandenen Wege und Ausstattung [z.B. Sitzbänke] werden die genannten Freiflächen nur noch eingeschränkt von den Altenheimbewohnern genutzt.

Die südliche Teilfläche diente unter anderem als Ausweichparkplatz für Mitarbeiter und Besucher.

4.3 Vorhandene Bebauung

Der Änderungsbereich ist bisher noch unbebaut. Jedoch sind bereits Flächen, die als Parkplatz genutzt wurden, vollständig versiegelt.

4.4 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- und Baudenkmäler wieder.



Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff:

- D-2-7244-0139: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des historischen Marktkernes von Osterhofen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu stellen.

Ferner befindet sich in unweit zum Änderungsbereich folgendes Baudenkmal:

- D-2-71-141-136: Villa, zweigeschossiger Walmdachbau in romantisierendem Neubarock mit Ecktürmen, Holzveranda und reicher Putzornamentik, bez. 1900.

Eine direkte Sichtbeziehung zum geplanten Wohngebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Baumbestandes nicht gegeben. Beeinträchtigungen des Baudenkmals können somit ausgeschlossen werden.

4.5 Altlasten und Schadensfällen

Über Altlasten und Schadensfälle liegen für den Änderungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch den Vorhabensträger empfohlen.

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.

5 Regionalplan



Abbildung 4: Ausschnitt Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Wald

Die Stadt Osterhofen wird in der Karte Raumstruktur des Regionalplans Donau-Wald als mögliches Mittelzentrum dargestellt. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich vorgegeben.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubau eines Geschosswohnungsbaus mit barrierefreien Wohnungen zu ermöglichen.

Durch die vorliegende Planung wird eine innerstädtische Baulücke (Potential zur Innenentwicklung) zur Nachverdichtung aktiviert.

Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels [vgl. LEP 3.1 G].

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [vgl. LEP 3.2 Z].

Nach dem Landesentwicklungsprogramm [LEP] soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [vgl. LEP 3.3 Z].

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Flächennutzungsplan-Änderung und aufgrund des vorhabensbezogenen Bebauungsplans (Parallelverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung) bereits bekannten Vorhabens (Neubau Geschosswohnungsbau einschl. erforderlicher Stellplätze) berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Dies bedeutet, dass bereits auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung die Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem gewissen Maß vertieft beurteilt werden können.

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

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand¹.

¹ vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

6.3 Schutzgut Boden

Beschreibung [Bestand]:	<p>Im Änderungsbereich kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] im Bereich der südlichen Teilfläche vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment vor. Die nördliche Teilfläche besteht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss].</p> <p>Zur genaueren Beschreibung des Bodens wurde vom Vorhabens-träger eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen derzeit noch keine vor.</p>
Auswirkungen [Beeinträchtigung durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom geplanten Vorhaben abhängig. Diese beschränkten sich auf das Gebäude und den Erschließungsflächen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Für das Wohngebiet ist eine GRZ von 0,35 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	<p>Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze,</p>

	<p>Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.</p> <p>Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
--	--

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir größtenteils Flächen mit geringer Kaltluftproduktion vor.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch den geplanten Bau eines Wohngebäudes und der erforderlichen Erschließung innerhalb des Änderungsbereiches entstehen voraussichtliche durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. ▪ Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, den Pflanzgeboten und dem geplanten Gründach entstehen innerhalb des Änderungsbereiches bzw. auf Ebene des Bebauungsplans kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können als gering eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Änderungsbereich wird als Wohngebiet gewidmet. Geplant ist ein Geschosswohnungsbau mit 18 Wohneinheiten und daher ist mit einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	<p>Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>

6.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. ▪ Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. ▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
-----------------------------------	---

Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Ein Baugrundgutachten wurde durch den Vorhabensträger beauftragt. Relevante Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich zwar reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. ▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließung und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans und bei der Änderung des Flächennutzungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

6.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Änderungsbereich ist geprägt von Rasenflächen, Gehölzbeständen und versiegelten Flächen. Biotopkartierte Flächen und sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. ▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Baubedingt sind Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen [z.B. Baulärm], durch Erschütterungen [z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten] und visuelle Störungen [z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.]. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Durch das geplante Wohngebiet gehen Rasenflächen und Gehölzbestände mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Auf Ebene des Bebauungsplans werden zeichnerisch erhaltenswerte Gehölzbestände / Einzelbäume / Baumhecke zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund

	<p>der zu erhaltenden Gehölze und weiterer Baumpflanzungen sind max. mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung des Gebäudes und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen auf Ebene des Bebauungsplans auch im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung von geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

6.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkartig angelegte Fläche mit Erschließungsflächen und Pkw-Stellplätzen. ▪ Aufgrund der vernachlässigten Pflege nur noch geringe Aufenthaltsqualität vorhanden.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. ▪ Betriebs- und anlagebedingt: Im nördlichen Änderungsbereich wird eine Wohnbebauung vorgesehen. Südlich werden erforderliche Stellplätze gebaut. Der Bereich bei der bestehenden „Mariengrotte“ wird gestalterisch und durch entsprechende Ausstattungsgegenstände wie Sitzbänke erheblich aufgewertet. Wegeverbindungen vom benachbarten Altenheim werden erneuert. Für die Bewohner des Altenheims und der geplanten Wohnbebauung werden die Freiflächen weiterhin zugänglich bleiben. Die Aufenthaltsqualität wird erhöht. In Bezug auf Erholung sind keine Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebiet zu erwarten. Die vorzufindenden Erholungsfunktion wird deutlich aufgewertet.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Schutzgut Landschaft

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkartig angelegte Fläche mit Erschließungsflächen und Pkw-Stellplätzen. ▪ Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch die Umwidmung der Grünflächen in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Auf der nördlichen Teilfläche des Änderungsgebietes entsteht zukünftig ein Wohngebäude mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände nicht zu erwarten. Das Gebäude wird sich aufgrund der vorgesehene Gebäudegestaltung und Materialwahl in die Umgebung integrieren. ▪ Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering erheblich eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung des geplanten Wohngebiets ist mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Durch die Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduziert werden. Hierzu tragen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild bei. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung als gering zu bewerten.

6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. ▪ Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff: D-2-7244-0139: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des historischen Marktkernes von Osterhofen. <p>Ferner befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet folgendes Baudenkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ D-2-71-141-136: Villa, zweigeschossiger Walmdachbau in romantisierendem Neubarock mit Ecktürmen, Holzveranda und reicher Putzornamentik, bez. 1900.
-----------------------------------	---

Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none">▪ Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.▪ Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind ggf. bauvorgreifende Sondagen erforderlich.▪ Eine direkte Sichtbeziehung vom Wohngebiet / Wohnanlage zum genannten Baudenkmal ist aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Baumbestandes nicht gegeben. Beeinträchtigungen des Baudenkmals können somit ausgeschlossen werden.▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering bis unerheblich zu bewerten.

6.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Änderungsbereiches.

6.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden die Flächen weiterhin als Mischgebiet und als Grünfläche bestehen. Trotzdem könnte eine Bebauung im Bereich des Mischgebietes nicht ausgeschlossen werden. Eine Beseitigung des Gehölzbestandes wäre hier unter Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben ebenfalls möglich.

6.12 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.

Die genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erst bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt und kommen erst bei Umsetzung des geplanten Geschosswohnungsbaus zum Tragen.

6.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da es sich hier um eine Flächennutzungsplan-Änderung für ein konkretes Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches handelt.

6.14 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.

6.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gewidmet werden, um innerhalb des Änderungsbereiches ein geplantes Bauvorhaben verwirklichen zu können. Gemäß dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan [Aufstellung im Parallelverfahren] können innerhalb des Baufensters max. 675 m² Grundfläche überbaut werden. Für die Erschließung werden 232 m² und für die erforderlichen Stellplätze rund 200 m² in Anspruch genommen. Der Änderungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 0,3 ha. Aktuell sind bereits 511 m² innerhalb des Geltungsbereiches vollständig versiegelt. Die zukünftigen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt.

Die zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von rund 600 m² kann 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 höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	gering

Schutzgut	Auswirkungen
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis unerheblich

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter erreichen allenfalls ein geringes bis mittleres Ausmaß.

7 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im parallel stattfindenden Bauleitplanverfahren „WA Wohnen am Stadtpark“ durchgeführt.