

VERBUNDENE KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HOLZHÄUSER MITTE“

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG VOM: 16.04.2024

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 403-0
Fax 09932 / 403-175



www.osterhofen.de
info@osterhofen.de

Osterhofen, den 16.04.2024

Kurt Erndl, Zweiter Bürgermeister [Siegel]

BEARBEITUNG:

SEIDL & ORTNER Architekten

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Osterhofen, den 16.04.2024

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | ANLASS | 3 |
| 2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 4 |
| 3 | ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG | 5 |
| 4 | IMMISSIONEN | 6 |
| 5 | BODENDENKMÄLER | 8 |
| 6 | WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN | 9 |
| 7 | ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE | 9 |
| 8 | UMWELTBERICHT | 10 |
| 9 | ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG | 10 |
| 9.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung..... | 10 |
| 9.2 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 10 |
| 9.3 | Schutzgut Boden..... | 11 |
| 9.4 | Schutzgut Wasser | 11 |
| 9.5 | Schutzgut Klima und Luft | 11 |
| 9.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 11 |
| 9.7 | Ermittlung der Eingriffsschwere | 12 |
| 9.8 | Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs [keine Anrechnung beim Planungsfaktor]..... | 12 |
| 9.9 | Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor | 12 |
| 9.10 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors | 13 |
| 9.11 | Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept..... | 14 |
| 9.12 | Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung ... | 16 |
| 9.13 | Zusammenfassende Erklärung..... | 17 |

Anlagen:

- Anlage 1: Ablösevertrag Ökokonto
- Anlage 2: Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche
- Anlage 3: Schallschutztechnische Voruntersuchung, SO+, Osterhofen, 15.01.2024
- Anlage 4: Geotechnische Stellungnahme, Geoplan GmbH, Osterhofen, 14.12.2023
- Anlage 5: Sickertest Bereich Parzellen 5 und 6

1 Anlass

Die Stadt Osterhofen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB die verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzhäuser-Mitte“. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für den Ortsteil Holzhäuser ist die städtebauliche Situation im überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereichs geprägt durch eine im Sinne des §34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortslage. Diese soll mit der Klarstellungssatzung (§34 Abs.4 Nr. 1) bestätigt gegen den Außenbereich abgegrenzt werden.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, auf den Flurstücken Flur-Nr. 336/5 Teilfläche, Flur-Nr. 490 Teilfläche, Flur-Nr. 322/8 Teilfläche und Flur-Nr. 331 Teilflächen in der Gemarkung Göttersdorf sechs Bauparzelle auszuweisen und hier den Bau von Einfamilienhäusern mit Garagen zu ermöglichen und somit einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzhäuser einzubeziehen. Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) gegeben,
- alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen und
- die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durchgeführt.

2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen stellt den bebaubaren Bereich der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Mischgebiet und auch als Flächen für die Landwirtschaft dar.

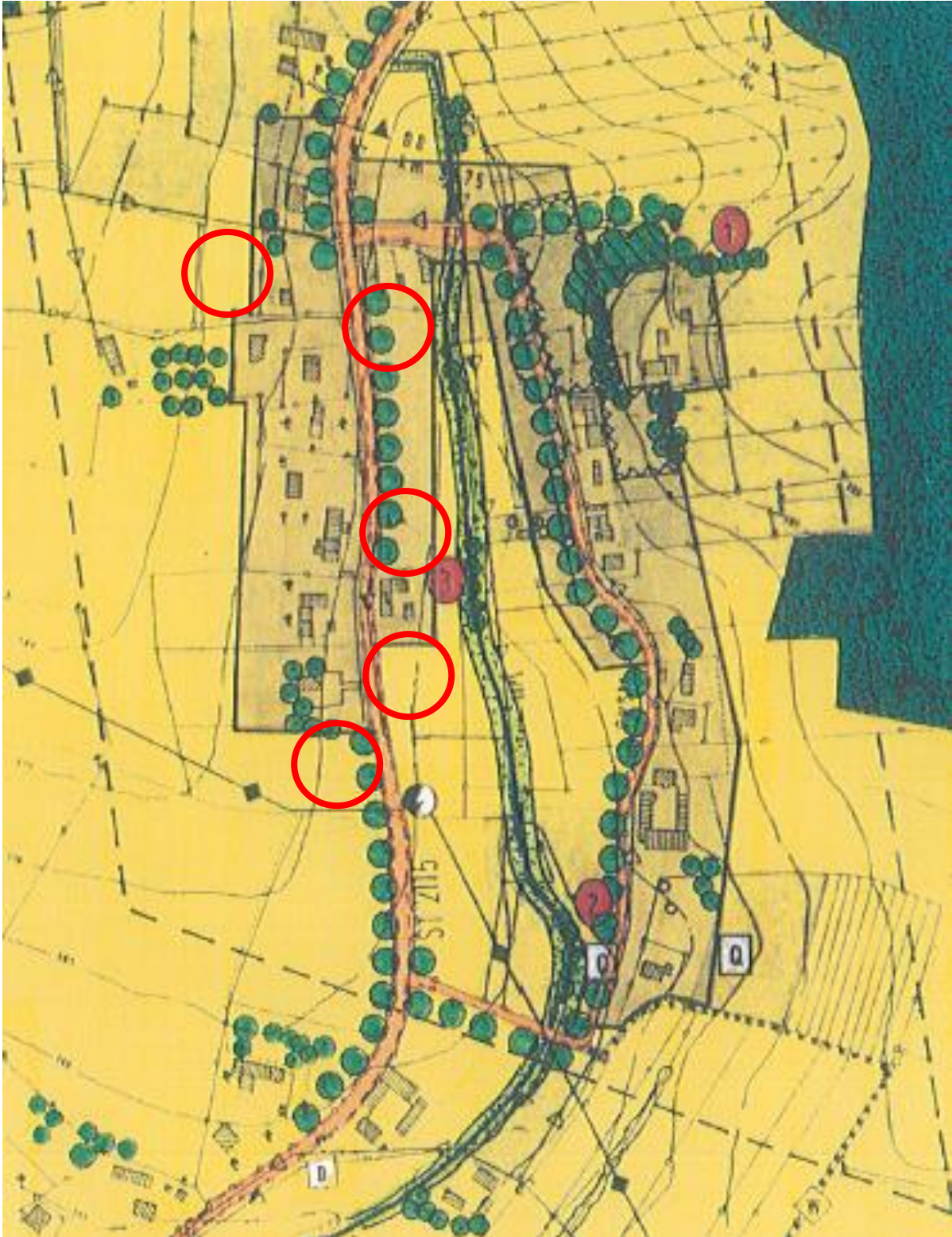


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Gemeinde Künzing, rot = Einbeziehungsbereiche

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Ergänzungsbereiche werden über die vorhandene Staatsstraße St 2115 (Josef-Wasmeier-Str.) und vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen. Die Garagen- und Grundstückszufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenbelag herzustellen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Osterhofen gewährleistet. Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage Osterhofen-Gergweis zuzuführen. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 336/5 und 490, Gemarkung Göttersdorf, sind nicht durch die bestehende öffentliche Wasserversorgungsleitung, das Grundstück Flur-Nr. 322/8, Gemarkung Göttersdorf, nicht durch den zentralen Schmutzwasserkanal erschlossen.

Ein Anschlussrecht im Sinne der städtischen Wasserabgabebesatzung (WAS) bzw. Entwässerungssatzung (EWS) besteht folglich für diese (Teil-)Flächen nicht, da nur erschlossene Grundstücke ein Recht auf Anschluss haben.

Um die oben genannten (Teil-)Flächen an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung anschließen zu können, ist der Abschluss von Sondervereinbarungen gemäß WAS bzw. EWS notwendig. Diese Vereinbarungen regeln unter anderem die Kostenübernahme für die Verlängerungen der bestehenden Versorgungs- bzw. Kanalleitung.

Darüber hinaus entstehen gemäß der Beitragssatzungen zur WAS (BS-WAS) bzw. EWS (BS-EWS) die Herstellungsbeiträge für die beitragspflichtigen Geschoss- und Grundstücksflächen der anzuschließenden Grundstücke.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds wurde exemplarisch auf der Parzelle 1 mittels eines Sickertestes für die Parzellen 1, 5 und 6 nachgewiesen. Im Bereich der Parzellen 2, 3 und 4 wird ein Sickertest im Zuge eines konkret beabsichtigten Bauvorhabens durchgeführt. Sofern sich hier der Untergrund als nicht ausreichend aufnahmefähig erweist, besteht hier die Möglichkeit einer erlaubnisfreien Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den östlich vorbeiführenden Vorfluter. Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln [u. a. TREN0G, TRENKW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“] zu beachten.

Abfallentsorgung

Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung am Straßenrand bereitstellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Tonnenbereitstellung am Straßenrand ist vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m³/h bzw. 96 m³/2h gewährleistet werden.

4 Immissionen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die landwirtschaftliche Nutzung 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, ja nach Saison und Witterung.

Zudem befinden sich im Umkreis von 200 m zum Ergänzungsbereich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung. Eine Geruchsbelästigung kann somit ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

Zum Entwurf vom 15.11.2022 der Satzung wurde eine schallschutztechnische Voruntersuchung erstellt. Die Belange des Schallschutzes für die Anwohner und Nutzungen sind bei der Ausweisung von Bauparzellen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist hierbei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

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 Geräuschimmissionen, 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:

| Gebietstyp | tags | nachts |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 6.00 – 22.00 Uhr | 22.00 – 6.00 Uhr |
| 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 durch die St 2115 und der Gewerbe Geräusche durch das ansässige Autohaus analysiert.

Die Untersuchung der Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm führte zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte von 60 dB(A) Tags und 50 dB(A) Nachts für ein Misch- / Dorfgebiet geringfügig überschritten werden.

Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sind jedoch nicht erforderlich. Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte wird empfohlen, auf eine optimierte Grundriss- und Gebäudeorientierung zur Staatsstraße St2115 zu achten. Aufenthaltsräume im Freien sollten im Bereich der straßenabgewandten Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Detaillierte Ergebnisse können der schalltechnischen Voruntersuchung im Anhang entnommen werden.

5 Bodendenkmäler



Abbildung 2: Ausschnitt Denkmal-Viewer Bayern

Im Denkmalviewer Bayern sind Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im näheren Umgriff zu den Ergänzungsbereichen vorhanden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung [hier die Fl.Nr. 335/5 (TF) und 490 (TF)] ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

Die vorhandenen Baudenkmäler in Holzhäuser befinden sich weiter südlich zu den Ergänzungsbe-
reichen. Eine direkte Sichtbeziehung ist nicht gegeben. Beeinträchtigungen auf die Baudenkmäler
können somit ausgeschlossen werden.

6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzflu- ten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nach-
teilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wet-
terdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in
sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten
entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug
im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig
oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer
in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf
Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Über-
schwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher
können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft
erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg
über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausrei-
chenden Schutzvorkehrungen bestehen.

7 Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Satzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungs-
pflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Ab-
gleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren emp-
fohlen.

Weiter 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 Deg-
gendorf zu informieren.

8 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

9 Abhandlung der Eingriffsregelung

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021].

9.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb der Ergänzungsbereiche findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

| BCode | Bestands- / Nutzungstyp | Wertigkeit | Wertpunkte |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| A11 | Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | gering | 2 |
| G211 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | mittel | 6 |
| V12 | Verkehrsflächen befestigt | gering | 1 |
| P22 | Privatgärten, strukturreich | mittel | 7 |

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen die Ackerfläche und das Grünland nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Hausgartenbereich kann als Brut- und Aufzuchtplatz für Vögel genutzt werden. Ist jedoch allenfalls mit Allerweltsarten zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass die Wiese durch die vorkommenden Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt wird.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

9.3 Schutzgut Boden



Abbildung 3: Ausschnitt Übersichtsbodenkarten von Bayern

Innerhalb der Ergänzungsbereiche kommen zum einen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) und zum anderen fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) vor. Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung sowie als Boden mit sehr hoher Ertragsfunktion gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

9.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb der Ergänzungsbereiche nicht vor. Die Ergänzungsbereiche weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Bereich der Satzung Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion vor, die sie erfüllen lediglich eine lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bei den Flächen der Ergänzungssatzung handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Bereich der Parzelle 2 wird zudem ein strukturreicher Privatgarten mit Bäumen und Sträuchern beansprucht.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.7 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl [GRZ].¹

Gemäß den Festsetzungen der Satzung ist für das Einbeziehungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.

9.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen

b) Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

c) Schutzgut Boden

- Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

9.9 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche → Zur Durchgrünung der Baugrundstücke

¹ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

sind pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. → Planungsfaktor = 3,5 %

- dauerhafte Begrünung von Flachdächern → Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. → Planungsfaktor = 0,5 %
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin. → Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warmweiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt. → Planungsfaktor = 0,5 %
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge → Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten [z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterterrassen]. → Planungsfaktor = 2,5 %

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Satzung und der Planungshoheit der Stadt Osterhofen ein **Planungsfaktor von 7 %** angesetzt.

Zudem wird die Bodenversiegelungen durch die Festsetzungen einer GRZ begrenzt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine ausgewogene Ausweisung kleiner und mittelgroßer Parzellen sowie mit einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt. Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch Pflanzgebote geschützt und entwickelt. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Anbauten, Garagen und Nebengebäuden innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

9.10 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.²

Im vorliegenden Fall wird durch die Stadt Osterhofen ein Planungsfaktor von 7 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 7 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.³

² vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

³ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

| Parzellen-Nr. | Biotop- und Nutzungstyp | BCode | Wertpunkte [WP] | Fläche in m ² | Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf [WP] | Planungsfaktor in % | Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1 | Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | A11 | 2 | 1.264 | 0,35 | 885 | 7 | 823 |
| 3 | Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | A11 | 2 | 1.188 | 0,35 | 832 | 7 | 773 |
| 4 | Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | A11 | 2 | 1.147 | 0,35 | 803 | 7 | 747 |
| 5 | Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | A11 | 2 | 1.122 | 0,35 | 785 | 7 | 730 |
| 6 | Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | A11 | 2 | 1.110 | 0,35 | 777 | 7 | 723 |
| 2 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | G211 | 6 | 710 | 0,35 | 1.491 | 7 | 1.387 |
| 2 | Privatgarten strukturreich | P22 | 7 | 431 | 0,35 | 1056 | 7 | 982 |
| 2 | Verkehrsflächen befestigt | V12 | 1 | 48 | 0,35 | 17 | 7 | 16 |
| | Gesamt | | | 7.020 | | 6.645 | | 6.180 |

9.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung nachfolgender Flächen:

| Maßnahmen-Nr. | Gemarkung | Flur-Nr. | Flächengröße |
|---------------|-------------|----------|--------------------|
| M2 | Göttersdorf | TF 490 | 337 m ² |
| M3 | Göttersdorf | TF 331 | 196 m ² |
| M4 | Göttersdorf | TF 331 | 191 m ² |
| M5 | Göttersdorf | TF 322/7 | 244 m ² |
| M6 | Göttersdorf | TF 322/7 | 241 m ² |

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die Bauparzelle 1 [823 Wertpunkte] wird von einem privaten Ökokonto [Betreiber Christian Pabst, Plattling] abgebucht. Hierbei handelt es sich um die Ökokontofläche Flur-Nr. 1558/0 in der Gemarkung Steinkirchen [Gemeinde Stephansposching].

Der Nachweis wird in Form eines Ablösevertrages [siehe Anlage 1] sowie einem entsprechenden Lageplan [siehe Anlage 2] der zugeordneten Ausgleichsfläche der Begründung als Anlagen beigelegt.

Für die **Maßnahmen M5 und M6** wird als Entwicklungsziel eine Obstbaumreihe, junge Ausprägung (B311) sowie als Unterwuchs mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) festgelegt.

Nachfolgende Maßnahmen zur Herstellung werden hierfür definiert:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung ohne Leguminosen, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd [drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juli und Ende September für die Dauer von drei Jahren]
- Pflanzung von Obstbäumen [alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm] gemäß den zeichnerischen Festsetzungen.

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juli und Mitte September
- jährlicher Erziehungsschnitt der Obstbäume bis zum 10. Standjahr
- Ist die Baumkrone aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.
- Der Einsatz von Pflanzschutzmittel und Düngung ist untersagt.
- Bei Ausfall sind die Obstbäume gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Für die **Maßnahme M3 bis M4** wird als Entwicklungsziel ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) vorgegeben.

Hierzu werden folgende Herstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juli und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Grundmischung ohne Leguminosen, Herkunftsregion UG 16), anschließend Aushagerungsmahd [drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juli und Ende September für die Dauer von drei Jahren]

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen [ca. 10 % der Fläche].
- Der Einsatz von Pflanzschutzmittel und Düngung ist untersagt.

Für die **Maßnahme M2** wird als Entwicklungsziel ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) vorgegeben.

Hierzu werden folgende Herstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgangszustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland: Artenanreicherung durch zweimalige Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juli und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen [ca. 10 % der Fläche].
- Der Einsatz von Pflanzschutzmittel und Düngung ist untersagt.

9.12 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

| Maßnahmen - Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| | BCODE [Ausgangszustand] | Biotop- und Nutzungstyp | Bewertung [WP] | BCODE [Zielzustand] | Biotop- und Nutzungstyp | Bewertung [WP] | Fläche in m ² | Aufwertung in WP | Entsiegelungsfaktor in % | Ausgleichsumfang in WP |
| M2 | G211 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 6 | G212 | Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 8 | 1195 | 2 | 0 | 2390 |
| M3 | A11 | Acker | 2 | G211 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 6 | 196 | 4 | 0 | 784 |
| M4 | A11 | Acker | 2 | G211 | Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 6 | 191 | 4 | 0 | 764 |
| M5 | A11 | Acker | 2 | B311 | Obstbaumreihe, junge Ausprägung | 5 | 244 | 3 | 0 | 732 |
| M6 | A11 | Acker | 2 | B311 | Obstbaumreihe, junge Ausprägung | 5 | 241 | 3 | 0 | 723 |

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

| Bauparzelle | Ausgleichsbedarf | Maßnahme | Ausgleichsumfang |
|-------------|------------------|----------|------------------|
| 1 | 823 WP | M1 | 823 WP |
| 2 | 2385 WP | M2 | 2390 WP |
| 3 | 773 WP | M3 | 784 WP |
| 4 | 747 WP | M4 | 764 WP |
| 5 | 657 WP | M5 | 732 WP |
| 6 | 658 WP | M6 | 723 WP |

Aufgrund der Flächenzuschnitte der einzelnen Maßnahmenflächen ergibt sich ein Überschuss an Maßnahmen zur Kompensation.

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich zur Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen nicht. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird nicht erforderlich.

9.13 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.