

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Wohnanlage Pfarrweg“  
gemäß 13a BauGB**



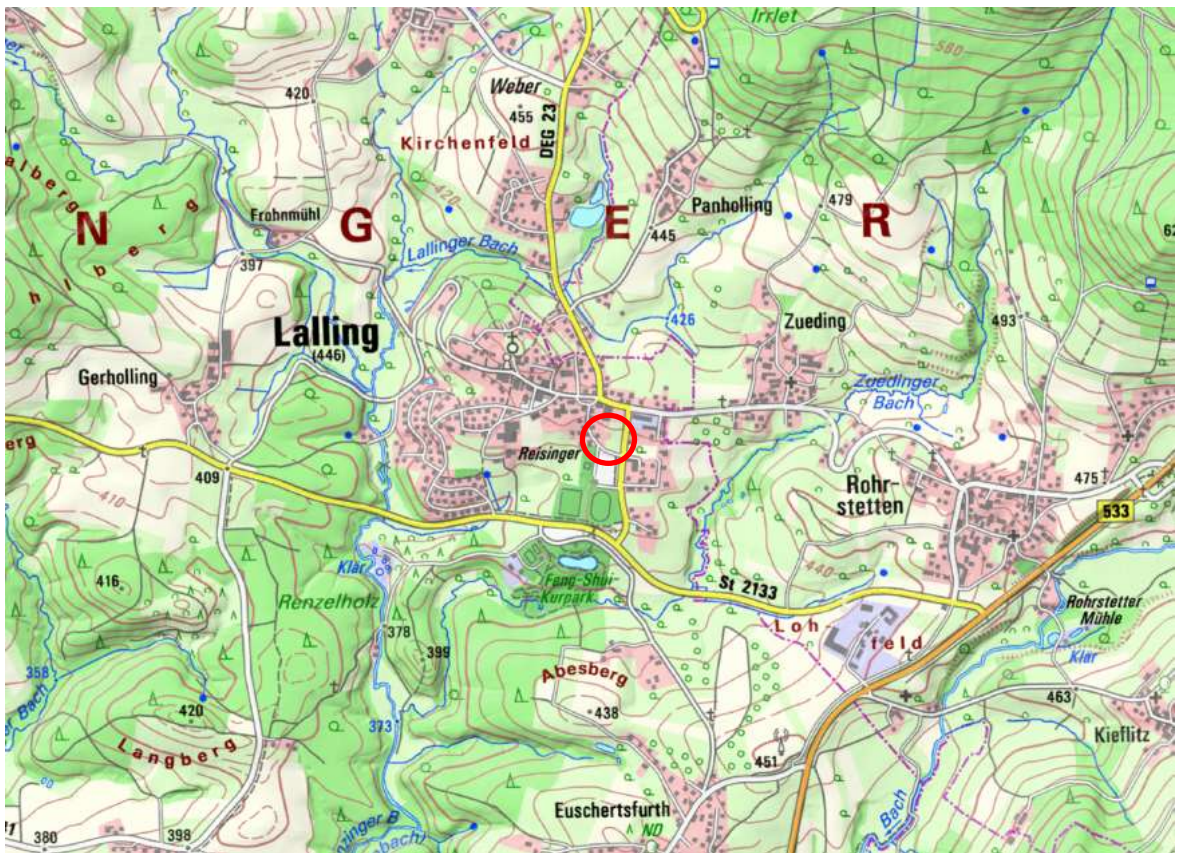
Fassung vom 03.03.2022

Gemarkung Lalling  
Gemeinde Lalling  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	3
1.3.	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.3.1.	Anlass der Planung.....	4
1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung .....	5
1.4.	Begründung der Planung .....	6
1.5.	Umgebende bauliche Entwicklung .....	8
1.6.	Gelände .....	8
1.7.	Derzeitige Nutzung .....	8
1.8.	Geplante bauliche Nutzung/städtebauliche Planung .....	9
1.9.	Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse .....	10
1.10.	Kultur und Sachgüter .....	10
1.11.	Immissionen/Erholung/ Klima .....	12
1.12.	Arten und Lebensräume.....	12
1.13.	Flächeninanspruchnahme .....	13
1.14.	Auswirkungen der Planung .....	13
1.15.	Infrastruktur .....	14
1.16.	Grünordnung .....	14
1.17.	Vermeidung und Verringerung.....	15
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan.....	16
2.1.	Festsetzungsplan Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000) .....	16
2.2.	saP (Team Umwelt Landschaft, Begutachtung Baumbestand) .....	16
2.3.	Schalltechnischer Bericht Nr. S2112164 (Ingenieurbüro Geoplan).....	16

1. Begründung zum Bebauungsplan
- 1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 09/2020)

Das beplante Areal befindet sich süd-östlich des Zentrums der Gemeinde Lalling, und ist an der Ecke Pfarrweg/St.-Gunther-Straße (DEG 23) gelegen. Es liegt derzeit als Wiesenfläche vor.

## 1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalling als Mischgebiet dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben.

Der Verfahrensbereich gehört zu der Region Donau-Wald (12). Die Gemeinde Lalling ist als Kleinzentrum ausgewiesen (bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort), welcher im allgemeinen ländlichen Raum liegt.

Spezielle Kennzeichnungen sind in den Regionalplankarten für das Areal nicht verzeichnet. Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

## 1.3. Anlass und Ziel der Planung

### 1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat Lalling hat am 21.12.2021 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnanlage Pfarrweg“ aufzustellen. Vorhabenträger ist die KK ImmoBau GmbH, Rathausstr. 5, 94544 Hofkirchen, vertreten durch Herrn Karl Radasovits.

Es liegt ein konkretes Bauvorhaben vor, bei dem die Errichtung von Geschößwohnungsbau (33 Wohnungen, 33 Tiefgaragenstellplätze, 4 oberirdische Stellplätze) im Gemeindegebiet realisiert werden soll.

Das Vorhaben wurde zunächst als Bauantrag im Rahmen § 34 BauGB eingereicht. In Abstimmung mit dem Bauamt des Landkreises wurde vorgeschlagen die

planungsrechtliche Zulässigkeit durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung zu erlangen.

Die durch das Vorhaben geplante Fläche befindet sich auf der Flurnummer 1/14, Gemarkung Lalling und bemisst eine Fläche von ca. 2.675 m<sup>2</sup>.

### 1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 33 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen geschaffen werden. Weitere 4 Stellplätze sind oberirdisch angedacht. Es sollen stark nachgefragte Wohnungen im Gemeindebereich bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Nutzungen in der Umgebung und der Eintragung im Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m<sup>2</sup>
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Da der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

#### 1.4. Begründung der Planung

Für das beplante Areal liegt ein konkreter Bauwunsch vor.

Wohnungen sind im Gemeindegebiet von Lalling kaum vorhanden und werden von verschiedensten Altersstufen stark nachgefragt.

Mit dem Vorhaben sollen 33 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätze im zentrumsnahen Bereich der Gemeinde Lalling entstehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird begrüßt, da somit das Landschaftsbild und der Flächenverbrauch geschont werden können. Zudem wirkt sich dies positiv auf den Lärmschutz aus.

Angedacht ist die Errichtung von drei Gebäuden um einen Innenhof. Die Gebäude sind mit einer Tiefgarage verbunden und über Laubengänge im Innenhofbereich bzw. im Norden erschlossen. Aufzüge lassen die Wohnungen barrierefrei aus der Tiefgarage erreichen.

Das östliche und das westliche Gebäude weisen drei Stockwerke auf und sind mit Pultdächern vorgesehen. Die höheren Wände (max. 436,18 m ü NN, ca. 10,00m ü OK FFB) sind jeweils zum Innenhof ausgerichtet.

Das südliche Gebäude bekommt ebenso ein Pultdach, wessen höhere Seite (max. 432,60 m ü NN, ca. 6,37 m ü OK FFB) ausgerichtet ist. Nach Norden zeigt sich hier die ca. 6 m ü OK FFB hohe Außenwand.

Der Kurpark und der Sportplatz sind fußläufig erreichbar. Ebenso verhält es sich mit der Gemeindeverwaltung, der Kirche und dem Gasthaus im Ortszentrum.

Mit der Gemeindeverwaltung wurde abgestimmt, dass kein Spielplatz anzulegen ist, da sich der Sportplatz mit Minispielfeld in direkter Umgebung befindet und der Kurpark fußläufig erreichbar ist.





Durch die Errichtung von kleinteiligen Wohnungen soll der Wegzug von jungen Einwohnern und Senioren verhindert werden. Diesen Bevölkerungsgruppen soll geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Ausreichend Grabstellen stehen dank Friedhofserweiterung bereit.  
Zudem befinden sich noch ausreichend Kapazitäten in den Kindertageseinrichtungen (Statistik Kommunal 2020)

Durch die Planung soll neu verfügbarer, barrierefreier, kleinstrukturierter Wohnraum Zentrumsbereich geschaffen werden.

Durch die bestehende Infrastruktur und die bereits jetzt im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche weist der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens auf.

Durch die direkte Anbindung auf die Kreisstraße ist eine ideale verkehrliche Anbindung gegeben.

Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung durch den Baulückenschluss berücksichtigt und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

#### 1.5. Umgebende bauliche Entwicklung

Im Umgriff befinden sich Baukörper verschiedener Ausmaße.

Im Bereich Pfarrweg 5, westlich des Vorhabens, befindet sich ein 8,65 m hohes (Firsthöhe, Wandhöhe talseits ca. 6,21 m) Gebäude.

Südlich grenzt das Areal des angedachten großflächigen Einzelhandels an (Wandhöhe 8,80 m ü. OK FFB). Im Norden befindet sich ein terrassierter Parkplatz, welchem ein Gasthaus mit Biergarten angrenzt. Das Gasthaus an der Hauptstraße liegt auf einer Höhe von ca. 433,50 m ü NN und somit 7,32 m über OK FFB des angedachten Vorhabens. Es weist eine ähnliche überbaute Fläche wie das Vorhaben auf Fl.Nr. 1/14 von ca. 975 m<sup>2</sup> auf.

Im Nord-Osten befindet sich ein Gewerbebetrieb mit großflächig versiegelten Bereichen und großflächigen Gebäuden, welche ebenfalls höher als das Vorhaben liegen.

Im Süd-Osten befindet sich ebenso ein großformatiger Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>).

Es zeigt sich somit, dass um das gesamte Areal Bebauung in ähnlichem Maße vorhanden (oder geplant) ist. Die St.-Gunther-Straße wird von großformatigen Gebäuden und Anwesen gesäumt.

Da das Vorhaben ca. 10 m unter der auf der Kuppe verlaufenden Hauptstraße zu liegen kommt, ist eine Fernwirkung nicht gegeben.

#### 1.6. Gelände

Das Gelände ist eine von Nord nach Süd abfallende Fläche (427,5 -423,5 m ü. NN).

#### 1.7. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als Wiese bewirtschaftet. Vorhandene Bäume wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter der Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen gerodet.



## 1.8. Geplante bauliche Nutzung/städtebauliche Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und dem Flächennutzungsplan entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter fortgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen (GRZ II max. 0,7 aufgrund Tiefgarage). Die zulässige Geschosßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2020, sofern nichts Abweichendes geregelt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß m ü NN festgesetzt. Es werden Bezugshöhen im Plan kenntlich gemacht.

Die Festsetzungen entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete. Die Geschosigkeit wurde von der, das Plangebiet umgebenden Bebauung abgeleitet. Die Festsetzungen dienen dazu, das Gebiet optisch in die Umgebung einzubinden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird diesen Forderungen entsprochen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird die Bebauungsdichte geringgehalten. Das Gebiet passt sich somit der dörflichen Bestandsstruktur an.

Es wird außerdem der geringen Versickerungsrate und der Bodenempfindlichkeit am Standort Rechnung getragen. Negative Einflüsse, wie übermäßige Bodenversiegelung werden damit gemindert.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ist durch Abstandsmaße zu den Grundstücksgrenzen und der Verkehrsfläche definiert

Die Baugrenze dient der flächigen Festsetzung der Gebäude im Grundstück.

### 1.9. Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

In der Übersichtskarte 1:25.000 von Bayern ist das Gebiet als fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) verzeichnet.

Anhand der öffentlich einsehbaren Bohrungen des Umweltatlas Bayern wird von einem intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Der gesamte Umgriff des Areals liegt anthropogen überprägt vor.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 1.10. Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im näheren Umgriff nicht verzeichnet.

Als Baudenkmäler können folgende Objekte genannt werden:

<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	112755
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütler, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus
Adresse	Pfarrweg 2
Beschreibung	Ehem. Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Satteldachbau mit hohem Blockbau-Kniestock, 1. Hälfte 18. Jh., Dach später aufgesteilt.
Aktennummer	D-2-71-130-2
<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	113002
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Presshaus
Adresse	Nußbaumweg 1
Beschreibung	Ehem. Obstpresshaus, pavillonartiger Massivbau in Ständerkonstruktion mit abgesetztem Mansardwalmdachbau und rautenförmigen Dachfenstern, Anfang 20. Jh.
Aktennummer	D-2-71-130-43

<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	113001
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	Zacher
Funktion	Hakenhof, Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Krämerei
Adresse	Kirchplatz 2
Beschreibung	Gasthof, ehem. Hakenhofanlage; Gastwirtschaft und Krämerei, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzgliederung, Segmentbogenfestern und gründerzeitlicher Ladeneinfassung, bez. 1824, erneuert 2. Hälfte 19. Jh.; Baumgruppe, zwei den Eingang flankierende Linden.
Aktennummer	D-2-71-130-42
<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	113001
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Baumgruppe
Adresse	Kirchplatz 2
Beschreibung	Gasthof, ehem. Hakenhofanlage; Gastwirtschaft und Krämerei, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzgliederung, Segmentbogenfestern und gründerzeitlicher Ladeneinfassung, bez. 1824, erneuert 2. Hälfte 19. Jh.; Baumgruppe, zwei den Eingang flankierende Linden.
Aktennummer	D-2-71-130-42
<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	112754
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Stephan
Funktion	Pfarrkirche, Wandpfeilerkirche, katholische Kirche
Adresse	Kirchplatz 1
Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Stephan, barocker Wandpfeilersaal mit eingezogenem Chor und Zwiebel-Nordturm, 1753-56; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, mit südseitigem Zeldach-Pilastertor, 17./18. Jh.
Aktennummer	D-2-71-130-1

Es können keine Aussagen über die Auswirkungen auf Bodendenkmale getroffen werden. Durch die vorhandene Bepflanzung und die Lage bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Geltungsbereich und der genannten Baudenkmäler. Aufgrund des Abstandes bzw. der Topographie ist von keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Baudenkmäler auszugehen.

### 1.11. Immissionen/Erholung/ Klima

Vom Betrieb selbst gehen keine Emissionen aus, welche die Richtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet überschreiten.

Aufgrund der Lage im Mischgebiet wurde ein Schalltechnischen Gutachten durch das Ingenieurbüro Geoplan erarbeitet, welches im Anhang beiliegt.

Da sich durch die gewerbliche Nutzung sowie der DEG 23 teilweise erhöhte Lärmpegel bzw. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben, wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die Fläche selbst hat eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Von Bedeutung sind die westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit ihrer Funktion als Frischluftkorridor.

Die Jahresniederschlagssumme beträgt 850 - 950 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7°C und 8 °C.

Die Baumaßnahme beseitigt kaltluftproduzierende Flächen und führt gleichzeitig durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung.

Lalling hat mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen. Luftaustauschbahnen bleiben erhalten.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Während der Bauphase ist kurzzeitig mit erhöhtem Lärm durch die Baustelleneinrichtungen und Fahrbewegungen zu rechnen.

### 1.12. Arten und Lebensräume

Das geplante Areal befindet sich inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als Wiesenfläche genutzt.

Die Rodung der vormals bestehenden Bäume wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vor dem Verfahren abgestimmt. Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden konnten, waren die Bäume einerseits außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden (Maßnahmendurchführung im Zeitraum Oktober bis Februar). Andererseits waren die Bäume auf potenzielle Quartiere für Fledermäuse zu untersuchen.

Zur Klärung dieses Sachverhalts wurde das Büro Team Umwelt Landschaft beauftragt, die Bäume auf potenzielle Quartiere für Fledermäuse zu begutachten und ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

Hierzu wurde am 26.01.2021 eine Ortseinsicht durchgeführt.

Detaillierte Aussagen sind der saP (Team Umwelt Landschaft 26.01.2021, Begutachtung Baumbestand), welche im Anhang beiliegt zu entnehmen.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen wurden potenzielle Beeinträchtigungen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen.

Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 1.13. Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird eine Baulücke im innerstädtischen Bereich beplant. Dies dient zur Nachverdichtung und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt.

### 1.14. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung ergibt sich eine gewisse Nachverdichtung der Siedlungsbereiche, die durch die Landesplanungsbehörden gewollt ist (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Durch die Lage unterhalb der Höhenkuppe an der Hauptstraße ist keine große Fernwirkung gegeben.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich aufgrund der direkten Anbindung auf die überörtliche Kreisstraße keine wesentlichen Veränderungen der verkehrlichen Situation in und um den Geltungsbereich. Die Vorgaben gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind einzuhalten. Die Stellplätze werden großteils in einer Tiefgarage untergebracht. Dies trägt dem Landschaftsbild und den Auswirkungen hinsichtlich des Lärms auf die Nachbarschaft Rechnung. Fußwegverbindungen werden nicht beeinträchtigt.

#### Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) oder bei Verfahren gemäß § 13b BauGB möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

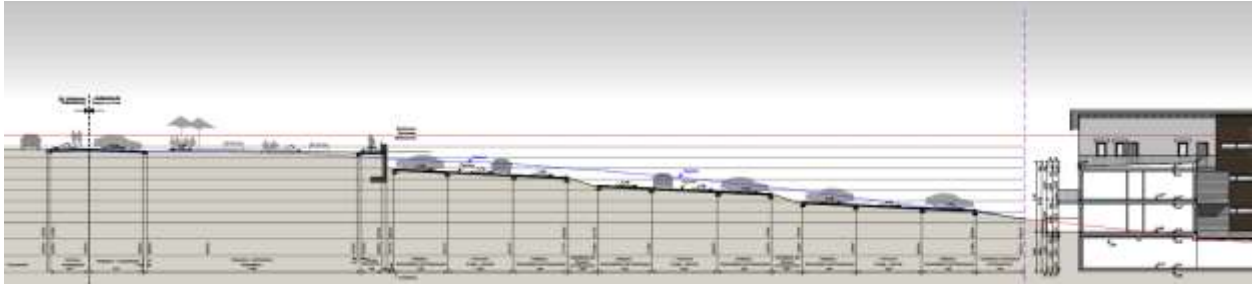
Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach § 13a BauGB vorgesehen.

Entsprechend der oben aufgeführten Betrachtungen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen (Baumrodungen bereits außerhalb des Verfahrens abgehandelt).

#### Landschaftsbild Erholung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ergeben sich Veränderungen des innerörtlichen Bereiches. Im Süden grenzt ein Standort für einen großflächigen Einzelhandel (Wandhöhe Pultdach 8,80 m) an. Im Norden ein großer öffentlicher Parkplatz, welcher dem Gasthaus zugeordnet ist.

Nord-Westlich befindet sich ein Gewerbebetrieb. Aufgrund der Hanglage ist die Wirkung nochmals minimiert (Firsthöhe lediglich ca. 4 m über nördlichem Biergarten).



Höhenentwicklung (schematisch)

Erholungseinrichtungen befinden sich nicht auf dem Areal. Fußwegverbindungen werden nicht beeinträchtigt.

### 1.15. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung)

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das anfallende Niederschlagswasser kann dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Dies ist zulässig, da eine anderweitige Ableitung oder Versickerung nicht möglich ist.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über ein entsprechendes Hydrantensystem. Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> (= 800 l / Minute) pro Stunde anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss.

Jeder Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau aus dem Abwassernetz durch den Einbau einer geeigneten Rückstausicherung selbst zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

### 1.16. Grünordnung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

### 1.17. Vermeidung und Verringerung

Nach Art. 13 ff 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. (Eingriffsvermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Baumrodung gesondert vom Verfahren zu betrachten, saP, Vermeidungsmaßnahmen, Dokumentation)

#### 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:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 10 cm.

#### Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen im Bereich der Stellplätze.
- Standortwahl als Fläche der Innenentwicklung

#### Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Die Durchgrünung des Areals erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

## Planung:



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier  
Stadtplaner, B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....  
Daniel Wagner  
B.Eng. (FH) Umweltsicherung

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
  - 2.1. Festsetzungsplan Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000)
  - 2.2. saP (Team Umwelt Landschaft, Begutachtung Baumbestand)
  - 2.3. Schalltechnischer Bericht Nr. S2112164 (Ingenieurbüro Geoplan)