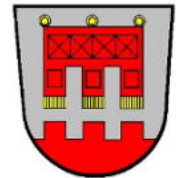




Bebauungs- und Grünordnungsplan WA- Allgemeines Wohngebiet „Steinbühl“, Finsing



(beschleunigtes Verfahren nach § 13b, BauGB)

VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE OFFENBERG
HERR 1. BÜRGERMEISTER FISCHER
RATHAUSPLATZ 1
94560 OFFENBERG

.....
(Unterschrift)

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



.....
(Unterschrift)



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan	3
2. Begründung Grünordnungsplan	10
3. Textliche Festsetzungen	15
4. Planliche Festsetzungen	22
5. Hinweise	27
6. Bebauungsplan M 1:1.000	
7. Flächenbilanz	
8. Zusammenfassung der Ergebnisse der hydraulischen Bemessung zur Worst- Case- Betrachtung	
9. Arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten	
10. Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG (nachrichtlich)	
11. Verfahrensvermerke	



1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Offenberg hat in der Sitzung vom 25.10.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steinbühl“ in Finsing beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf beauftragt.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Finsing der Gemeinde Offenberg. Finsing liegt ca. 6 km nordwestlich von der Kreisstadt Deggendorf.

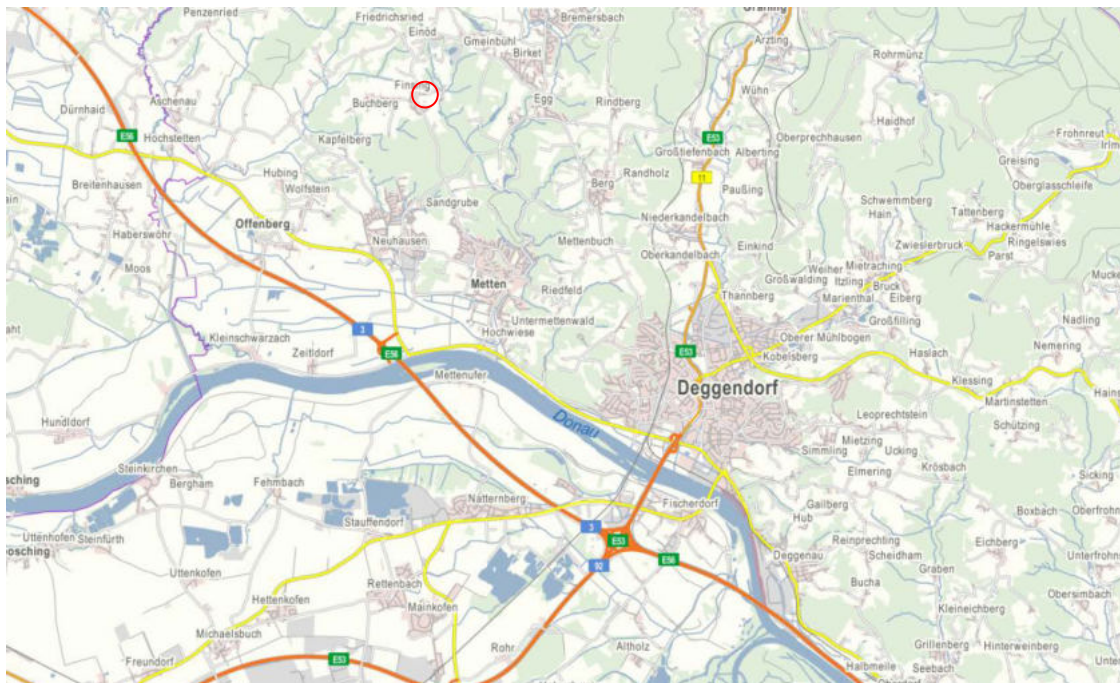


Abb. 1.2: Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in gemeindlichem Besitz und soll zu einem Wohngebiet mit 14 Einfamilienhäusern entwickelt werden. Sie beinhaltet Teilbereiche der Flurnummern 355 und 348, Gemarkung Buchberg und umfasst 1,9 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Außenbereich dargestellt.

1.3 Anwendung des § 13b BauGB

Am 13. Mai 2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau-recht und zur Stärkung des neuen Zusammenhaltes der Stadt“ in Kraft. Dieses beinhaltet u.a. den neuen § 13b BauGB. Dieser eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Danach können Gemeinden künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit ver-



bundene Vorteil für die Gemeinden besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Da die Gemeinde Offenberg beabsichtigt, diese Vorteile, vor allem das Wegfallen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit einhergehend das Ausweisen von Ausgleichsflächen, in Anspruch zu nehmen, soll für das vorliegende Vorhaben der § 13b angewendet werden.

1.4 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Offenberg ist mit ca. 3.300 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum und Gewerbegebieten sind das Ergebnis der hohen Standortqualität (gute Infrastruktur, Nähe zur Kreisstadt Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald und Überschwemmungsgebiet der Donau) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Die Gemeinde strebt jedoch trotzdem eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Nach den städtebaulichen Zielführungen der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher künftig im Hauptort Neuhausen liegen. Gleichzeitig soll es jedoch auch in Nebenorten wie Finsing gerade jungen Familien ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen.

Dass in der Gemeinde Offenberg Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Am Kirchenweg“ im Ortsbereich Aschenau, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde. So können gegenwärtig über 160 Interessenten in der gemeindlichen Vormerkliste für Baugrundstücke verzeichnet werden. Auch im Bereich Finsing / Buchberg besteht aktuell ein, aus der lokalen Bevölkerung stammender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind für mindestens 8 Bauplätze konkrete Kauf - bzw. Realisierungsabsichten mit namentlich bekannten Bauwerkern aus diesem Bereich vorhanden.

Jedoch stehen derzeit - teils aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern - keine freien gemeindlichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes begegnen, das in eigener Regie entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reine Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen Bedarfs geschaffen wird.



Da der Gemeinde Offenberg die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB durchaus bekannt ist, wurden gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB die genannten Grundsätze in der Abwägung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt.

Innerörtlich sind im Ortsteil Finsing im Bereich des Baugebietes Gutshof II Baulücken festzustellen. Hierbei handelt es sich um 8 Parzellen, darunter 4 Doppelhausgrundstücke. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde. Dieses Baugebiet wurde im Jahre 1998 erschlossen. Bei der Vermarktung wurden die Grundstücke ohne Bauverpflichtung veräußert. Viele Kaufinteressenten sahen darin eine Geldanlage. Hieraus wurden Lehren gezogen, seitdem veräußert die Gemeinde Grundstücke nur noch mit Bauverpflichtung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist.

Die Möglichkeit, solche Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu entwickeln, scheiterte bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft. Den jeweiligen Eigentümern wurde das gemeindliche Ankaufsinteresse dargelegt, die Grundstücksverhandlungen erwiesen sich jedoch als äußerst schwierig. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass derzeit kein Verkaufswille vorhanden ist.

Im Einzelnen können nachweislich genannt werden:

Hauptort Neuhausen:

Fl.Nr. 1061, 1077, 1079, 1255	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2016
Fl.Nr. 1060, 1070, 1071, 1264/2	Kaufanfrage im Jahre 2017
Fl.Nr. 1052	Kaufanfrage im Jahre 2017
Fl.Nr. 1082	Kaufanfrage im Jahre 2016
Fl.Nr. 1278	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017
Fl.Nr. 1279	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017
Fl.Nr. 1312, 1313	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017

Ortsbereich Buchberg:

Fl.Nr. 361	Kaufanfrage im Jahre 2016
Fl.Nr. 139	Kaufanfrage im Jahre 2017

Ortsbereich Aschenau:

Fl.Nr. 297/2, 393	Kaufanfrage im Jahre 2017
-------------------	---------------------------

Im Hauptort Neuhausen sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden. Jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen.

Der Gemeinde Offenberg stehen derzeit keine Baulücken und Baulandreserven zur Verfügung, die zur Deckung des Wohnlandbedarfes mobilisiert werden könnten.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Offenberg zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.



Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein 1,9 ha großes Gebiet am östlichen Ortsrand von Finsing, Gemeinde Offenberg, Landkreis Deggendorf. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 14 Grundstücken mit dorftypischen Größen vor.

Den Planungsbereich umfassen im Wesentlichen bislang landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen der Flurstücke 348 und 355, jeweils Gemarkung Buchberg.

Um dennoch dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen soll eine möglichst dichte Baustruktur mit kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst. Durch die kleinen Grundstücke wird es zudem allen Käuferschichten ermöglicht, hier Wohneigentum zu schaffen.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende unmittelbar im Süden angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbestand an und arrondiert diesen sinnvoll. Dadurch sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.

Auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Es soll mit dem Baugebiet kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, hiermit lediglich ein Teil des tatsächlich bestehenden Bedarfes gedeckt werden.

Die vorliegende Planung ermöglicht einen weiteren Bauabschnitt nördlich zu einem späteren Zeitpunkt, so dass hiermit die letzte städtebauliche Lücke geschlossen werden kann.

Die Orientierung des Neubaugebietes erfolgt am dörflichen Maßstab von Finsing mit größtenteils hangparalleler Ausrichtung der Dachflächen. Lediglich für die Parzellen 2-5 wird die Drehung der Firstrichtung um 90° freigestellt, da sich insbesondere im Bereich dieser Parzellen je nach Planentwurf günstigere Freiflächen ergeben können.

Jede Parzelle hat die Möglichkeit einer Doppelgarage mit Nebenraum. Aufgrund der vorhandenen dörflichen Struktur wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 WE deckt sich mit dem in der näheren Umgebung vorhandenen Bestand. Das Gebiet sollte nach Vorgabe der Gemeinde in seiner Eigenheit erhalten bleiben.

Die max. zulässigen Wandhöhen werden von den jeweiligen Bezugspunkten B1-B14 eindeutig bestimmt. Zusätzlich wird die optisch wirksame Ansichtshöhe des Baukörpers begrenzt, da sich ansonsten durch Abgrabungen darüber hinaus größere Ansichtshöhen ergeben könnten.

Es sollten möglichst viele gleichwertige Bauparzellen mit einfachen Baukörpern, schlichten Detailausbildungen und wenigen Baumaterialien zur Ausführung kommen. Um den typischen, dörflichen Charakter zu bewahren, sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Höhenmäßig werden die Baukörper einheitlich ab den festgesetzten Bezugspunkten bestimmt.

Nebengebäude können auch als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.



1.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weder viel befahrene Straßen noch lärmin-
tensive Gewerbe

Aufgrund dieser Lage wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkbe-
reich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Grünstreifen zwischen Bebau-
ung und landwirtschaftlicher Fläche) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbil-
dung, Geruch) entgegengewirkt werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden trotzdem vorsorg-
lich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird
und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen
Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und
Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hin-
zunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegen-
seitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmege-
bots ist nicht auszugehen.

Gewerbe

Des Weiteren befindet südwestlich des Geltungsbereiches ein Autohandel. Die nicht lärmin-
tensiven Arbeiten beschränken sich ausschließlich auf die Tagzeiten (6.00 – 22.00) und sind
somit ortsüblich und hinzunehmen, Probleme mit der angrenzenden Wohnbebauung sind
nicht bekannt. Die künftigen Bewohner werden hierauf ebenfalls hingewiesen.

Dadurch ergeben sich durch das geplante Wohngebiet „Steinbühl“ keine über das bisherige
Maß hinausgehende Einschränkungen dieser gewerblichen Nutzung.

1.6 Erschließung

Verkehr:

Das geplante Baugebiet kann über die Pitterer Siedlung von Süden her durch zwei neue
Stichstraßen mit Wendehämmern erschlossen werden. Die Anliegerstraße „A2“ in Richtung
Westen weist eine Breite von 5,5 m und einen 0,5 m breitem Bankettstreifen auf der einen,
und einen 2 m Verkehrsgrünstreifen auf der anderen Seite auf. Die Erschließungsstraße „A1“
endet in der Planung bei einem provisorischen Wendehammer. Im Fall einer späteren Erwei-
terung des Baugebietes kann hier angeknüpft werden. Dementsprechend wird diese Straße
bereits jetzt breiter angelegt, so misst die Asphaltfahrbahn hier 5,50 m und der Gehweg 1,80
m.

Schmutzwasser:

Über den bestehenden Schacht in der Pitterer Siedlung erfolgt die Einleitung des Schmutz-
wassers in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasser:



Da aufgrund der anstehenden Böden der Baugrundgutachter von einer Versickerung dringend abrät, wird das Oberflächenwasser gesammelt und in einem neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches gepuffert. Von dort wird es gedrosselt dem Vorfluter „Neuweiherbach“ zugeführt. Hierzu ist parallel zur Bauleitplanung ein Wasserrecht zu beantragen.

Wasser:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Strom/Telefon:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

Allgemein

Die gesamt Erschließung wird so konzipiert, dass eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Westen möglich ist.



1.7 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befindet sich eine Talmulde. Im Zuge vorliegender Bauleitplanung wurde eine hydraulische Berechnung für den Worst- Case- Fall ermittelt. Die Zusammenfassung der Untersuchung findet sich unter Anlage 8. Es kann festgehalten werden, dass, da die vorliegende Planung die Ergebnisse dieser Berechnung übernommen hat, der vorgegebene Bemessungsabfluss ohne Schäden abgeführt werden kann.

1.8 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche als Außenbereich dargestellt. Aufgrund der Anwendung des § 13 b ist jedoch eine Entwicklung als Wohngebiet in diesem Bereich möglich. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich bei der nächsten Fortschreibung entsprechend anzupassen.

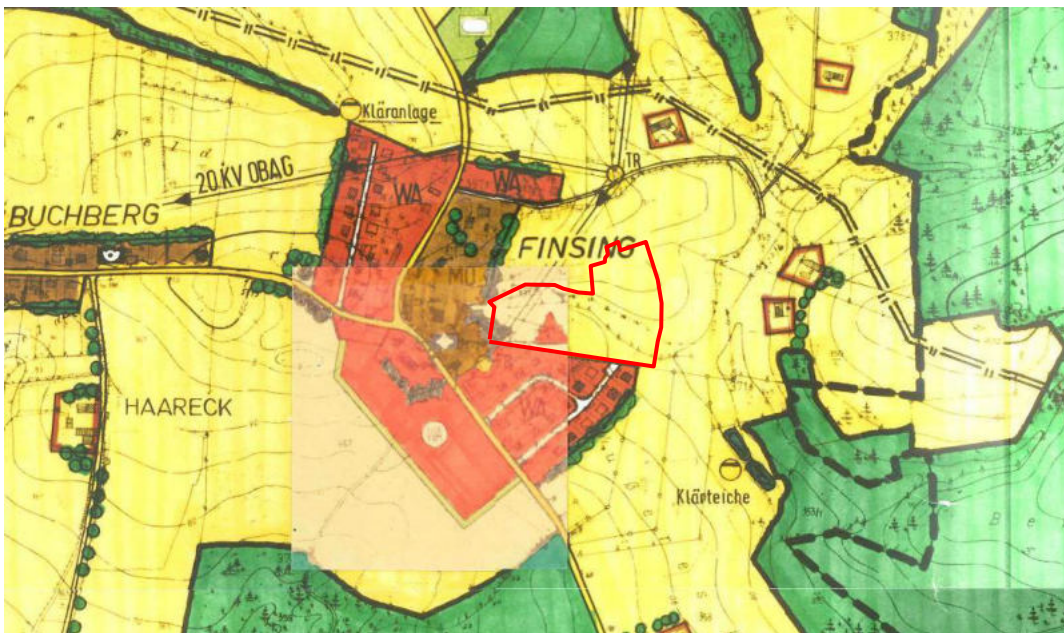


Abb. 1.2: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (rot)



Deggendorf, den 30.01.2019
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





2. Begründung Grünordnungsplan

2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und besteht aus Teilbereichen der Flurnummern 348 und 355, der Gemarkung Buchberg. Der Geltungsbereich befindet sich im Osten von Finsing.

Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Fläche.

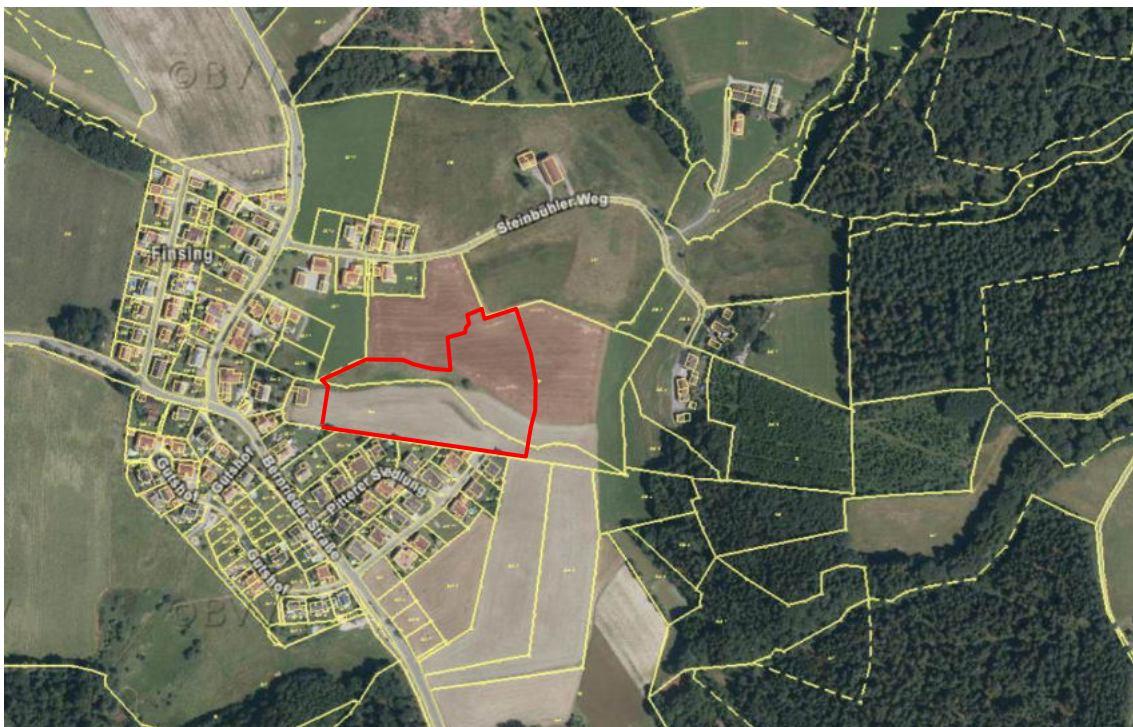


Abb. 2.1 Luftbild mit Geltungsbereich;



Abb. 2.2: Panoramabild mit Blickrichtung Osten



2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Von Westen nach Osten durchzieht eine Geländemulde die Fläche, welche, wie auch die nördlich davon liegende, steile Böschung landwirtschaftlich nicht genutzt werden konnte. Diese Mulde wurde im Zuge vorliegender Bauleitplanung untersucht (siehe Punkt 9.3) und es wurden geschützte Nassflächen festgestellt.

Von den festgestellten, geschützten Nasswiesen kann durch die angepasste Planung die Hauptfläche erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zur Pflege geschützt werden.

Um auf die restlichen, benötigten Flächen im Zuge der Bauleitplanung zugreifen zu können, wird ein gesonderter Antrag (siehe Anlage 10) der Bauleitplanung vorgeschaltet. So wird hier bereits von dem Zustand nach der Umsetzung dieser Maßnahmen ausgegangen. Neben der Beanspruchung und der damit verbundenen Neuschaffung von Nassflächen ist die Hauptmaßnahme das Öffnen der bereits vorhandenen Verrohrung im Bereich des Tälchens. Der vorgeschaltete Antrag ist nachrichtlich unter Anlage 10 abgelegt.

Es befinden sich keine nennenswerten Gehölzbestände auf der Fläche außer einem älteren Apfelbaum mit vorhandenen Höhlen (siehe Anhang 9.), welcher ebenfalls durch die Festsetzungen entsprechend erhalten wird. Weitere Schutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.



Abb. 2.3 Luftbild mit Geltungsbereich und kartiertem Biotop (rot schraffiert) bzw. Landschaftsschutzgebiet (grün) außerhalb der Fläche- hier nicht dargestellt: die festgestellten, geschützten Nassflächen sowie der Apfelbaum



2.1.3 Topographie

Topographie

Den Geltungsbereich durchzieht eine Mulde von Westen nach Osten, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 23 m.

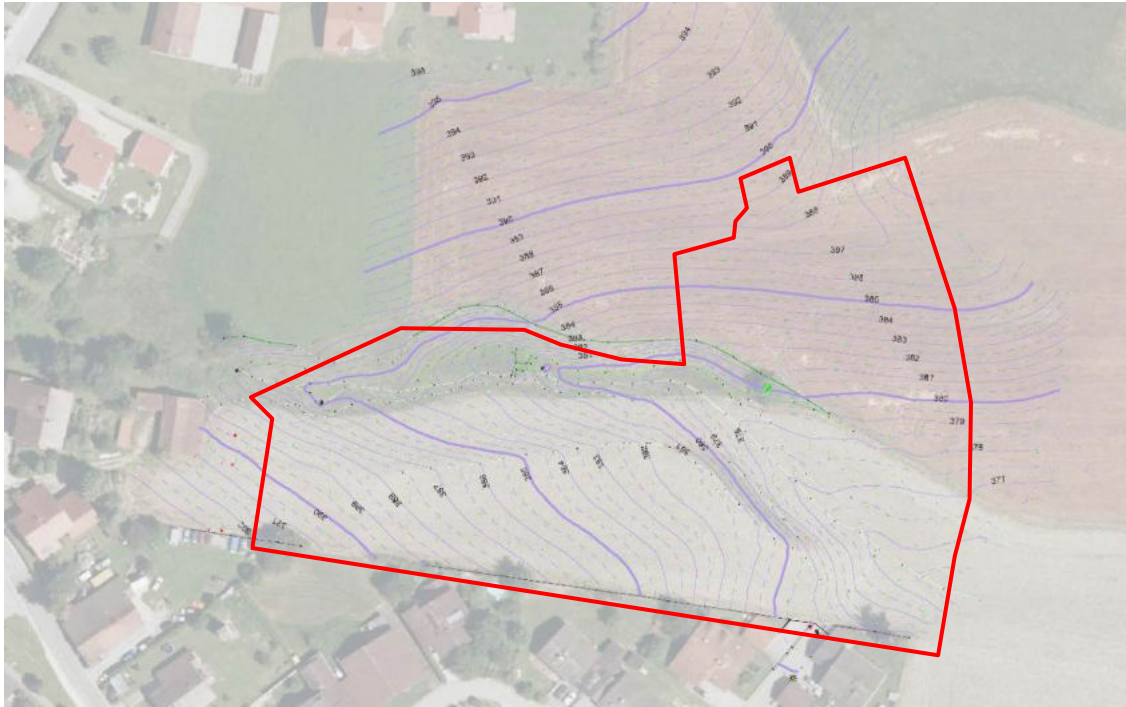


Abb. 2.4: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

2.2 Artenschutzrecht

In der Stellungnahme zur ersten Auslegung forderte die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Deggendorf ergänzende Angaben zu den Umweltbelangen. So wurde ein eigenes „Arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten“ vom Büro Team Umwelt Landschaft, Deggendorf (siehe Anlage 9.1 und 9.2) erstellt. Dieses fasst folgende natur- und artenschutzrechtliche Empfehlungen zusammen:

1. Gesetzlich geschützten Nassflächen

Es wurde der Umfang von 3 gesetzlich geschützten Nassflächen festgestellt. Diese werden durch den Verzicht auf Bauparzellen weitestgehend geschützt, wo dies nicht möglich, werden im Vorfeld naturschutzrechtliche Befreiungen mitsamt entsprechendem Ausgleich beantragt (siehe 2.3)

2. Gehölz

Die empfohlene Festsetzung, den vorhandenen Einzelbaum als „zu erhaltendes Gehölz“ festzusetzen wurde so übernommen (4.5.6).

3. südexponierte Böschungflächen

Die empfohlenen Festsetzungen zu südexponierten Böschungflächen (artenreiche Flachlandmähwiese, mesotropher Altgrasbestand, eutrophe Böschung) als zu erhaltende Gelände- und Vegetationsstruktur mit Pflegevorgaben in Ausrichtung an den vorhandenen Vegetationsbestand und die potenziell möglichen Tierarten Zauneidechse und Wiesenknopf-Ameisenbläuling werden unter 4.6.3 und 4.6.4 übernommen.

- Flachlandmähwiese: 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter



- Schnitt im September, Abtransport des Mähguts;
- mesotropher Altgrasbestand, eutrophe Böschung: jährliche Mahd von 50% der Böschungfläche durch Mahd im September, Abtransport des Mähguts, jährlich wechseln Mäh- und Brachfläche;



Abb. 2.5: Bestandsplan des Kurzgutachtens, Original im Anhang 9

2.3 Naturschutzrechtliche Befreiung

Da die Planung wie oben dargestellt gesetzlich geschützte Nassflächen in Anspruch nimmt, ist eine naturschutzrechtliche Befreiung nach §67 erforderlich. Diese wird im Vorfeld durch ein eigenes Verfahren beantragt und beinhaltet einen Ausgleich der beanspruchten Flächen im Geltungsbereich. Die entsprechenden Festsetzungen zur fachgerechten Pflege der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden im vorliegenden Bebauungsplan mitaufgenommen. Der Antrag findet sich nachrichtlich unter Punkt 10.

2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet reagiert die Gemeinde Offenberg auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet nur begrenzt zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch



wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Lückenschließung.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohngebietes erscheint hierfür äußerst günstig: Im Süden und Westen grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, im Norden kann eine eventuell spätere Erweiterung die städtebauliche Lücke komplett schließen. Die Fläche kann als erschlossen bezeichnet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Um die negativen Auswirkungen zu minimieren, wurde ein arten- und naturschutzrechtliches Kurzgutachten (siehe Anhang 9) erstellt. Die dort getroffenen Empfehlungen werden als Festsetzungen übernommen, somit kann eine relevante Verschlechterung dieses Schutzgutes vermieden werden.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegt entlang des Wiesentälchens eine Verrohrung vor. Diese wird vorbereitend zur Bauleitplanung durch Kappen der bestehenden Verrohrung geöffnet, so dass das Gewässer hier wieder frei rinnt. Dies stellt eine deutliche Verbesserung des Schutzgutes Wasser dar.

Das zu fassende Oberflächenwasser des Baugebietes selbst wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gepuffert an den Vorfluter abgegeben. Hierzu wird parallel zur Bauleitplanung ein Wasserrecht beantragt.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft / Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

Landschaft

Die Fläche liegt in einer städtebaulichen Lücke Finsings, füllt diese jedoch noch nicht ganz aus sondern ermöglicht den endgültigen Lückenschluss in einem 2. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt.

Das landschaftlich prägende Wiesentälchen wird in der vorliegenden Planung erhalten und durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler in der näheren Umgebung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.



2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Entsprechende Pflege der gesetzlich geschützten Flächen
- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung durch 2- reihige Hecke im Osten und Norden
- Öffentliche Grünfläche in der Mitte des Baugebiets
- Rückhalt des Regenwasser durch Regenrückhaltebecken



Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



Deggendorf, 30.01.2019

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt



3. Textliche Festsetzungen

3.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten, abweichend wird für Gebäude nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO (Nebengebäude und Garagen) die maximal zulässige Wandhöhe je nach Geländesituation gesondert geregelt (vgl. Ziff. 3.2.3.2).

3.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß ab Bezugspunkt (vgl. Planzeichen Ziff. 4.3.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.1.4 Bauweise:

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO.

3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2 und 4.2.3.

3.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Die Gestaltung der Hautgebäude hat nach Haustyp 1 oder alternativ nach Haustyp 2 zu erfolgen (vgl. nachfolgende Festsetzungen).

3.2.1 Haustyp 1: Hauptgebäude (HG) vgl. Hinweise Systemschnitte nach Ziff. 5.1

3.2.1.1 Dach:

Dachform:	Symmetrische Satteldächer,
Gebäudebreite:	max. 9,00 m
Dachneigung:	18-22°
Dachgauben:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Pfannen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

3.2.1.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhe: Parz. 1-9 max. 7,80 m über jeweiligen Bezugspunkt
Parz. 10-14 max. 6,00 m über jeweiligen Bezugspunkt

Sichtbare Wandhöhe:

Parz. 1-9 auf der Talseite max. 8,60 m und
Parz. 10-14 auf der Talseite max. 7,30 m t
Es gilt das geplante Gelände.



3.2.1.3 Anbauten:

- Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.
- Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten, bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen, um bis zu 3m überschritten werden.

3.2.2 Haustyp 2: Hauptgebäude (HG) vgl. Hinweise Systemschnitte nach Ziff. 5.2

3.2.2.1 Dach:

Dachform:	Symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	30-35°
Dachgauben:	zulässig
Kniestock:	max. 1,60 m, es gilt das Maß ab OKFFB DG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Dachdeckung:	Pfannen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

3.2.2.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhe:	Parz. 1-9 max. 6,70 m über jeweiligen Bezugspunkt Parz. 10-14 max. 5,40 m über jeweiligen Bezugspunkt
------------------------	--

Sichtbare Wandhöhe	(ggf. Einschränkung der o.g. traufseitigen Wandhöhe): Parz. 1-9 auf der Talseite max. 7,50 m und Parz. 10-14 auf der Talseite max. 6,50 m. Es gilt jeweils das geplante Gelände.
--------------------	---

3.2.2.3 Anbauten:

- Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.
- Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen um bis zu 3m überschritten werden.

3.2.3 Nebengebäude/ Garagen/ Grenzgaragen (NG):

3.2.3.1 Dach:

Dachdeckung:	Pfannen, Metall (nichtionisierend) rot bis rotbraun, grau bis anthrazit, Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau
Dachneigung:	zu Haustyp 1 Dachneigung max. 22° zu Haustyp 2 Dachneigung max. 35°

3.2.3.2 Baukörper:

Wandhöhe:	Straßenseitig: abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO maximal auf 3,20 m über Bezugspunkt. Gartenseitig Fall 1, das Urgelände liegt unterhalb des Bezugspunktes: abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO maximal 3,20 m über Bezugspunkt. Gartenseitig Fall 2, das Urgelände liegt über dem Bezugspunkt: abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO maximal 4,80 m über Bezugspunkt
-----------	--

3.2.3.3 Zusammengebaute Grenzgaragen der Parzellen 5 und 6:



Die zusammengebauten Grenzgaragen der Parzellen 5 und 6 sind profilgleich zu erstellen (gleiche Baulinie, Bautiefe und Dachform); Maßgebender Bezugspunkt für beide Garagen ist B5. Die nachbarliche Abstimmung ist zwingend notwendig.

Wandhöhe: Straßenseitig: abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO maximal 3,50 m über Bezugspunkt B5.

Gartenseitig abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO maximal 5,10 m über Bezugspunkt B5

3.2.3.4 Garagenvorplätze/Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt min. 5 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück.

3.2.4 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Urgelände zulässig; darüber hinaus sind die Regelungen nach Art. 6 Abs.9 BayBO einzuhalten.

3.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das geplante Gelände herausragen sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

3.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke, dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Stützmauern sind bis max. 1,2 m Ansichtshöhe, begrünt zulässig.
Ausgenommen davon ist der Bereich zu den öffentlichen Grünflächen; hier sind ausschließlich Stützmauern aus Naturstein-Trockenmauerwerk (Unterschluß für zahlreiche Tiere) bis max. 50 cm über Gelände zulässig.
- Böschungen (Abgrabungen, und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.



- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

3.2.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist außerhalb des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Parallel zur Bauleitplanung wird hierzu ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

3.3.1 Umsetzung; Pflanzenqualitäten; Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.3.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.3.6 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzabstand: 1,50 m.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

3.3.2 Private Grünflächen

- **Private Grünflächen - Hausgärten:** Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die bereits planlich festgesetzten Gehölze können angerechnet werden.
- **Private Grünfläche E1 - Ortsrandeingrünung:**
Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens mit einer 2 reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.3.5 angegebenen Bäume und Sträucher.
- **Private Grünfläche E2 - Durchgrünung:**



Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens mit einer 1-2 reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern auf 50 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.3.5 angegebenen Sträucher.

- Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

3.3.3 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich von öffentlichen Flächen dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.

3.3.4 Wiesenflächen

Bei Ansaaten ist gem. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische (z. B. aus diasporenreichem Mähgut oder Heu, Druschgut oder Rechengut) zu verwenden.

(Quellen und weitere Infos:

<http://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/index.htm>)

3.3.5 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschge:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling

c) Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



3.3.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

3.3.7 Umweltbaubegleitung

Es ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen, die sicherstellt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.


3.3.8 Festsetzung zur Einleitung von Abwasser

Eine Einleitung von Abwasser in das gemeindliche Entwässerungssystem aus den nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen und damit eine Nutzung des Baugebietes ist erst zulässig, wenn die Inbetriebnahme der sanierten Kläranlage in Metten baulich erfolgt ist und von einem privaten Sachverständigen mängelfrei abgenommen worden ist.




4. Planliche Festsetzungen

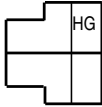
4.1 Art der Baulichen Nutzung


-  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
ausgenommen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und
Tankstellen
Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten
zulässig.

4.2 Maß der Baulichen Nutzung


- 4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl:
maximale GRZ= 0,40
maximale GFZ= 0,60

- 4.2.2  Hauptgebäude (Parzellen 1 und 6-14), Mittelstrich ist festgesetzte Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung verläuft jeweils parallel zur längeren Gebäuseite.


- 4.2.3  Hauptgebäude (Parzellen 2-5), Mittelstrich ist vorgeschlagene Hauptfirstrichtung; die Drehung um 90° ist zulässig.
Die Firstrichtung verläuft jeweils parallel zur längeren Gebäuseite.

- 4.2.4  Garagen oder andere untergeordnete Nebenanlagen.


4.3 Bauweise, Baugrenzen

- 4.3.1  Individueller Höhenbezugspunkt, jeweils für die entsprechende Bauparzelle.

- 4.3.2  Offene Bauweise (§22 Abs.2 BNVO)


- 4.3.3  Nur Einzelhäuser zulässig
pro Hauptgebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.


- 4.3.4  Baugrenze

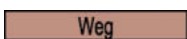
- 4.3.5  Flächen für Garagen und Nebengebäude



4.4 Verkehrsflächen

- 4.4.1  **A1** Sammelstraße, A1: öffentliche Straße mit 5,5 m Straßenbreite und begleitendem Gehweg mit 1,8 m Breite


- 4.4.2  **A2** Anliegerstraße, A2: öffentliche Straße mit 5,5 m Ausbaubreite und 0,5 m öffentlichem Bankettstreifen und 2 m Verkehrsgrünstreifen als Übergang zur öffentlichen Grünfläche.

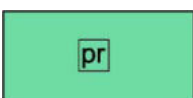
- 4.4.3  **Weg** Weg öffentlich: Oberfläche mit wassergebundene Decke, Breite nach Maßangabe.


4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

- 4.5.1  **ö** Öffentliche Grünfläche

- 4.5.2  **v** Öffentliche Verkehrsgrünfläche

- 4.5.3  Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz. Die öffentliche Grünfläche ist mit Spielgeräten auszustatten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 70% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Fläche ist mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

- 4.5.4  **pr** private Grünfläche (Flächen für Ortsrand und Durchgrünung)

- 4.5.5  lagerichtig zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung gem. Pflanzenliste Ziff. 3.3.5 a

- 4.5.6  zu pflanzender Einzelbaum II. Ordnung mit Standortvorschlag gem. Pflanzenliste Ziff. 3.3.5 b



4.5.7



zu erhaltender Einzelbaum

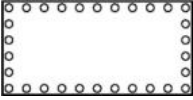

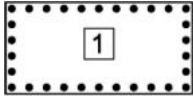
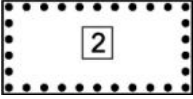
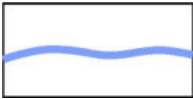
4.5.8








zu errichtender Graben mit min. Sohlbreite von 1,30 m und max. Böschungsneigung von 1:1,5, incl. grünen Böschungsbereich



4.6 Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

- 4.6.1  Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung, Durchgrünung)
- 4.6.2  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.6.3  Naturschutzflächen 1 „Flachlandmähwiese/ Nasswiese“:
2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September, Abtransport des Mähguts. Bei Auftreten von expansiven Neophyten vorgezogene Mahd im Juli
- 4.6.4  Naturschutzflächen 2 „mesotropher Altgrasbestand/ Nasswiese“:
jährliche Mahd von 50% der Fläche durch Mahd im September, Abtransport des Mähguts, jährlich wechseln Mäh- und Brachfläche. Bei Auftreten von expansiven Neophyten vorgezogene Mahd im Juli
- 4.6.5  Bachfreilegung mit Entwicklung von nassen Hochstaudenfluren; Ansaat mit Regiosaatgut

4.7 Sonstige Planzeichen

- 4.7.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.7.2  Garagenzufahrten, nicht eingezäunt, als Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, wenn städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.
- 4.7.3  Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (hier: Oberflächenwasserkanal der Oberlieger)
- 4.7.4  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 4.7.5  4
590 m² durchgehende Nummerierung der Parzellen mit Größenangabe



4.7.6 Nutzungsschablone:

0,4	0,60
	o

- WA = allgemeines Wohngebiet
- 2Wo = max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

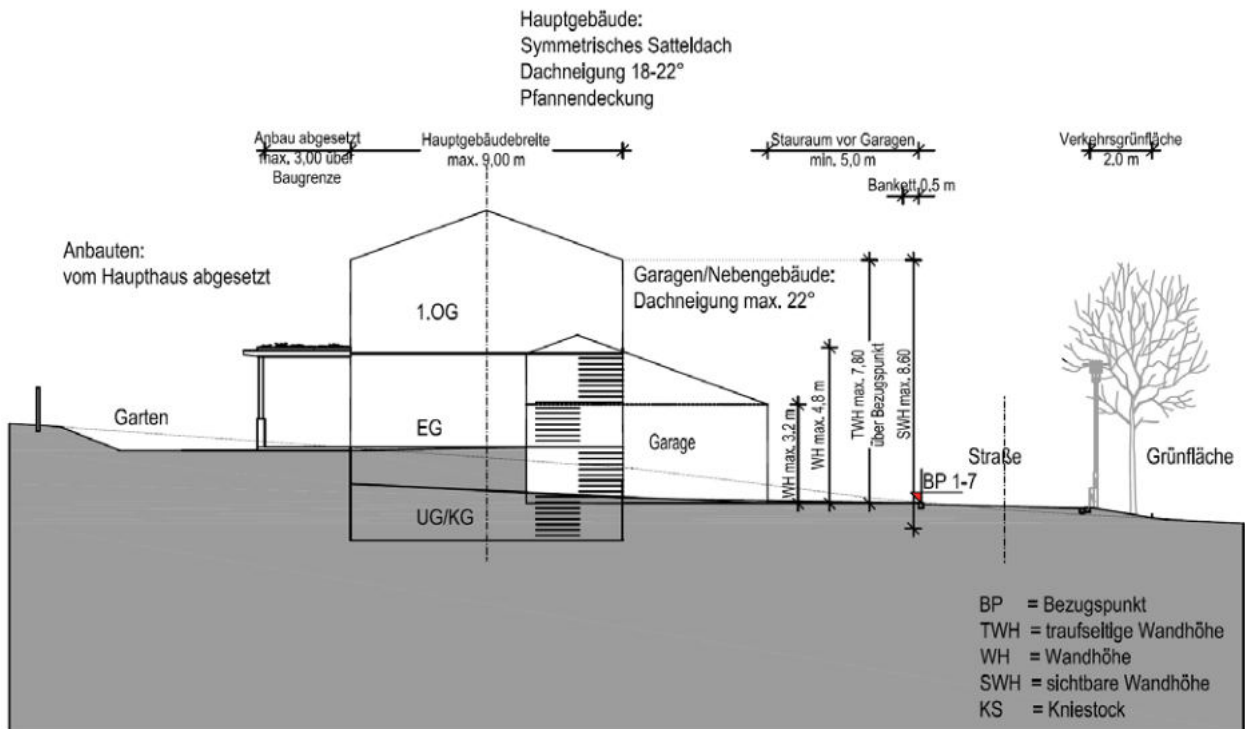
- 0,40 = maximal zulässige GRZ
- 0,60 = maximal zulässige GFZ
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- o = offene Bauweise



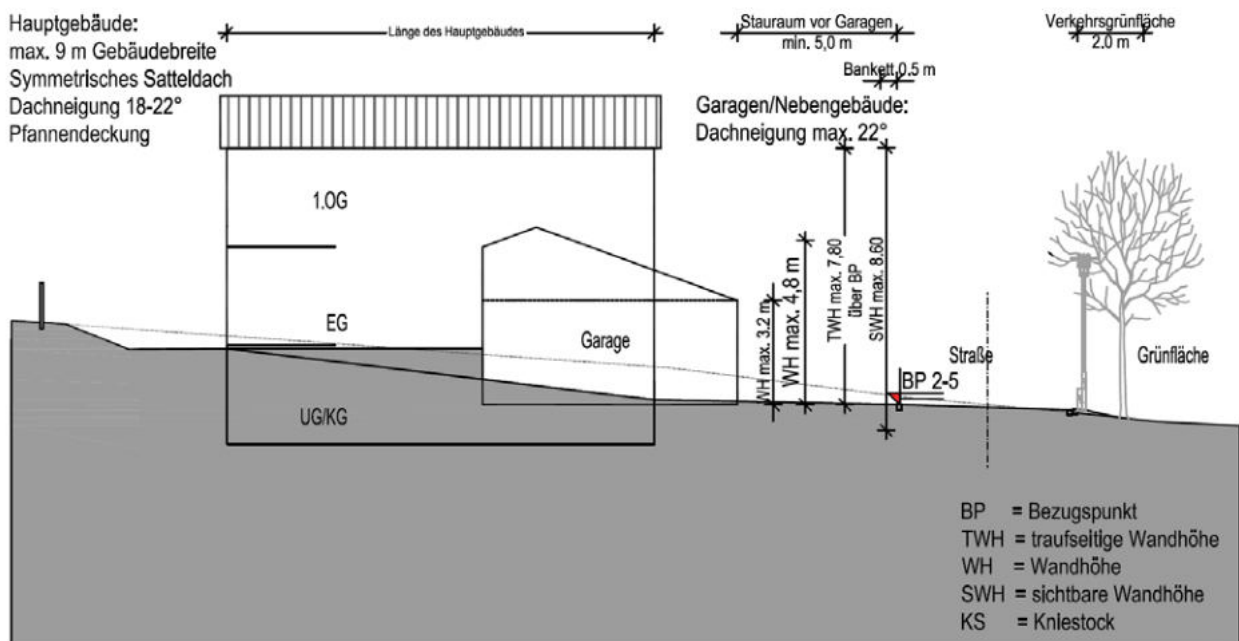
5. Hinweise

5.1 SYSTEMSCHNITTE HAUSTYP 1

5.1.1 Haustyp 1 Parzellen 1-7

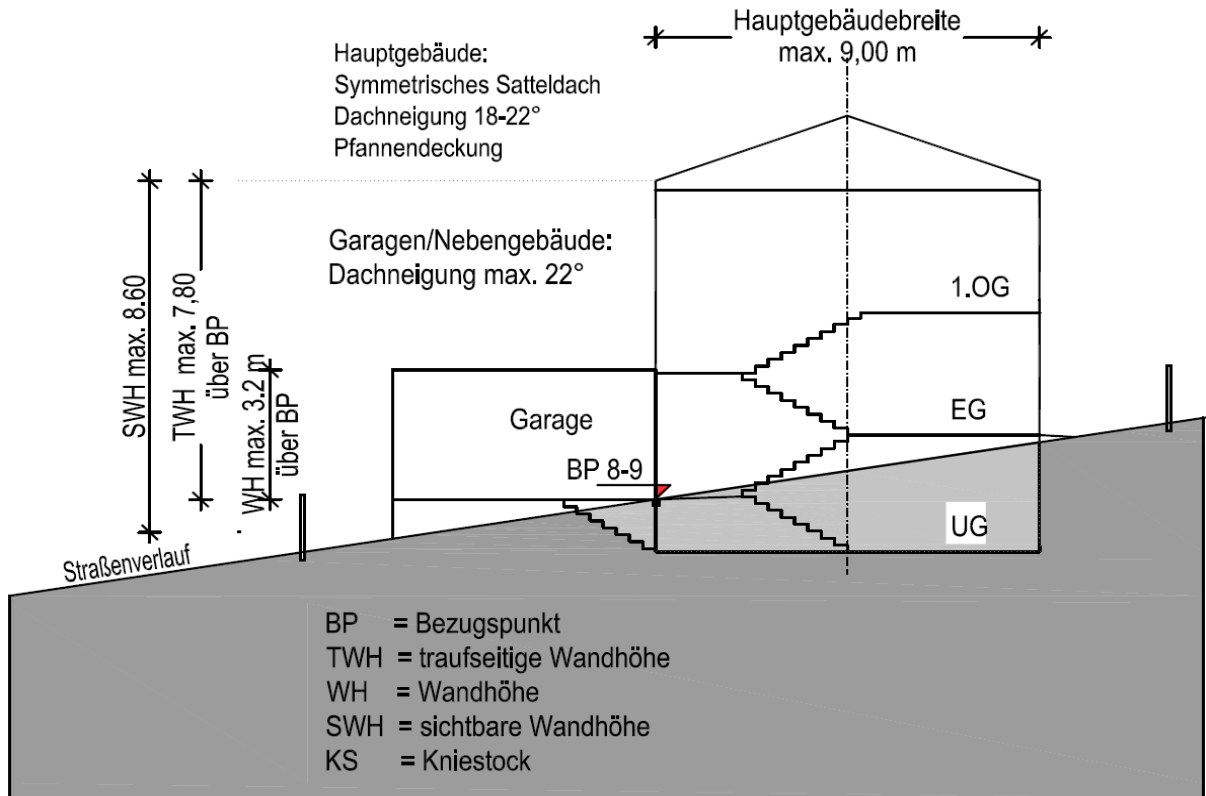


5.1.2 Haustyp 1 Parzellen 2-5 Variante First um 90° gedreht

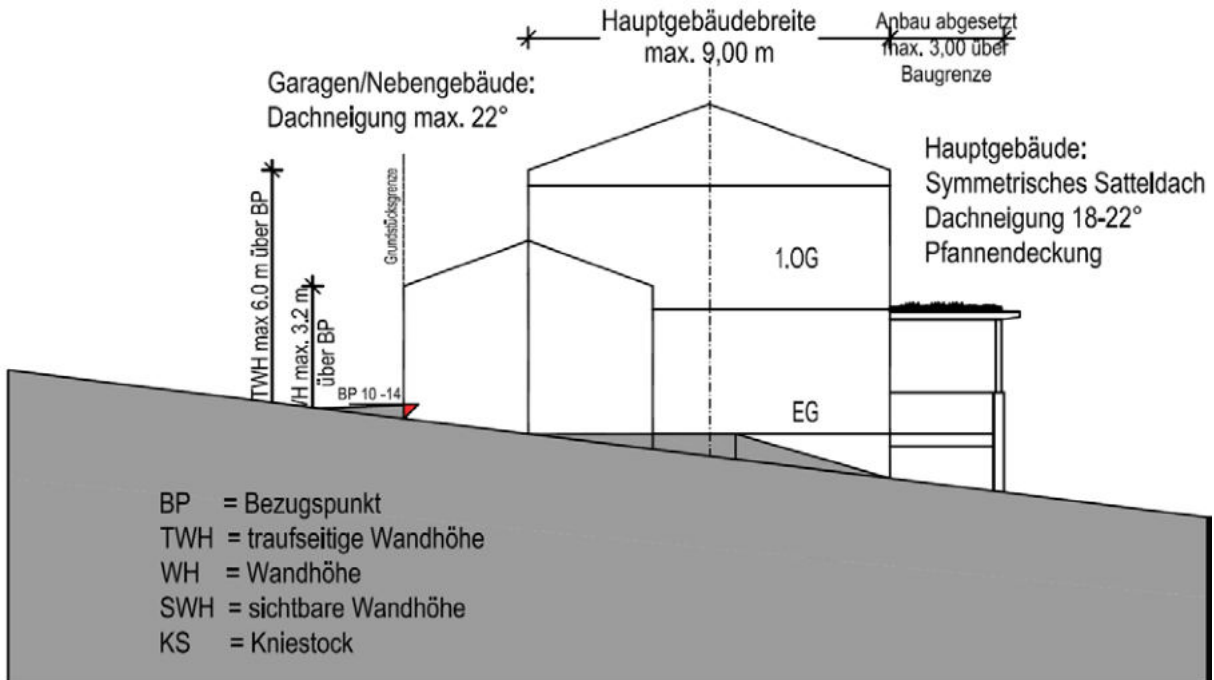




5.1.3 Haustyp 1 Parzellen 8 und 9



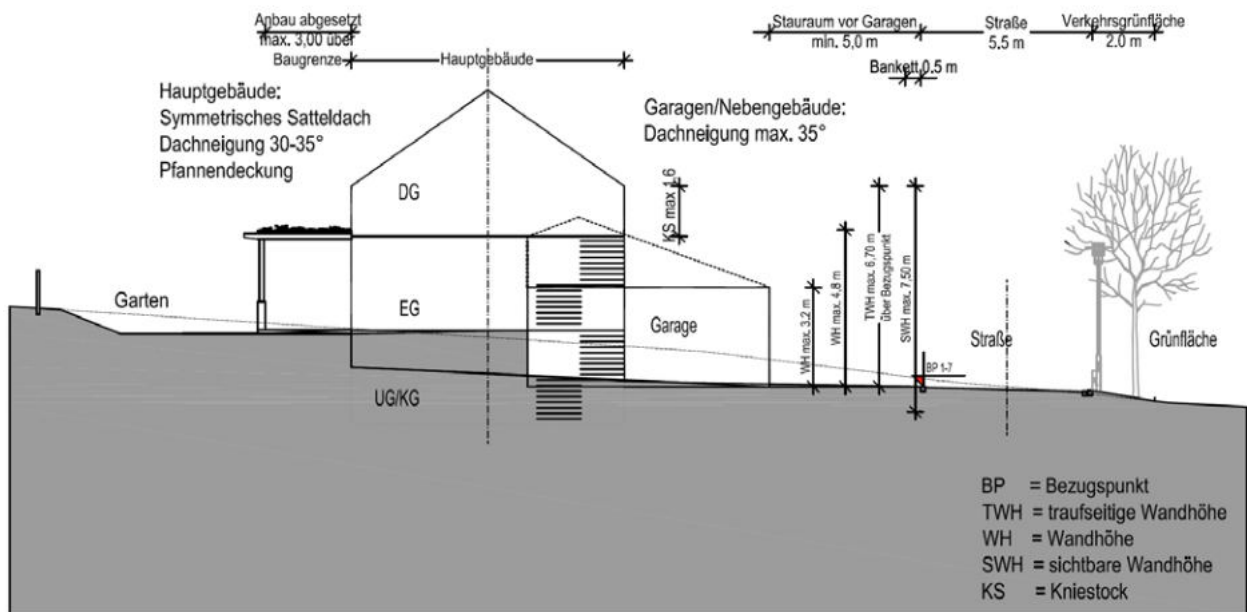
5.1.4 Haustyp 1 Parzellen 10-14



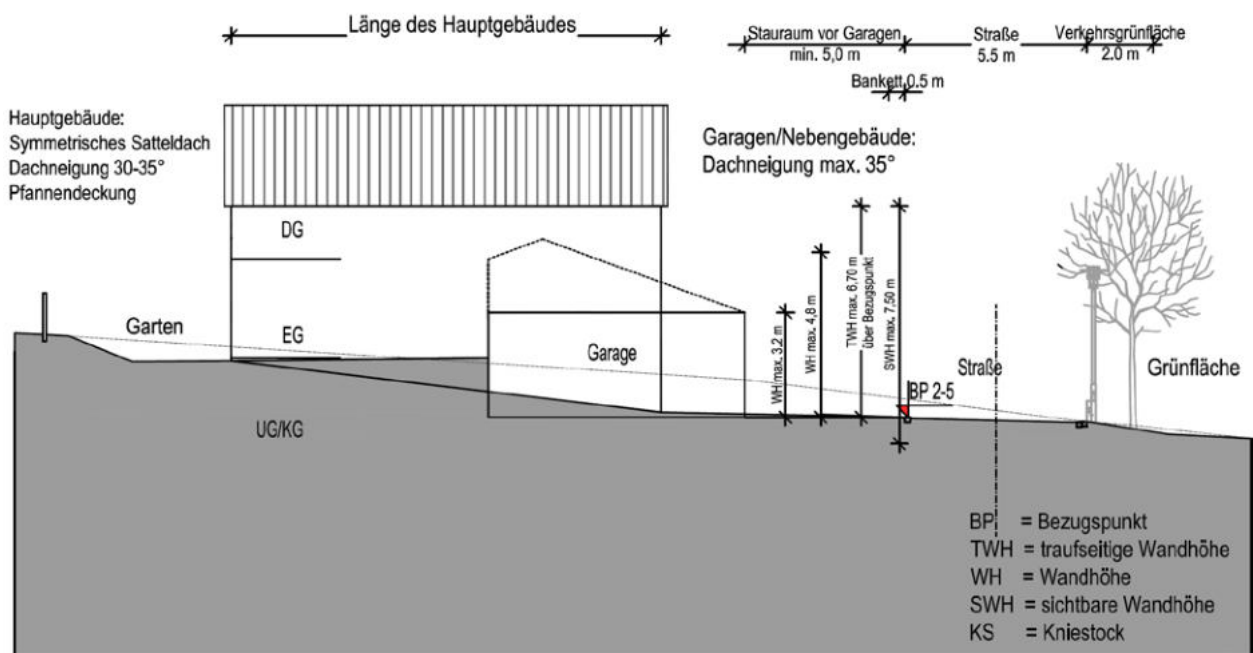


5.2 SYSTEMSCHNITTE HAUSTYP 2

5.2.1 Haustyp 2 Parzellen 1-7

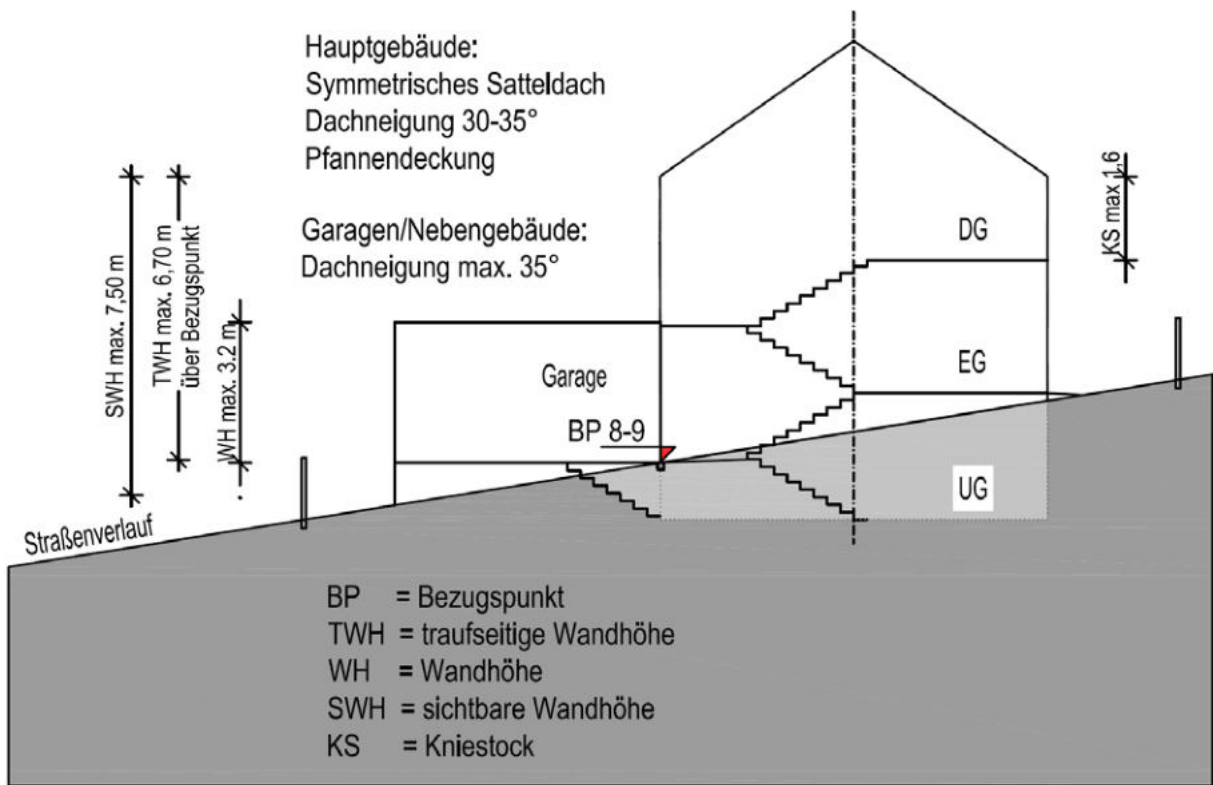


5.2.2 Haustyp 2 Parzellen 2-5 Variante First um 90° gedreht

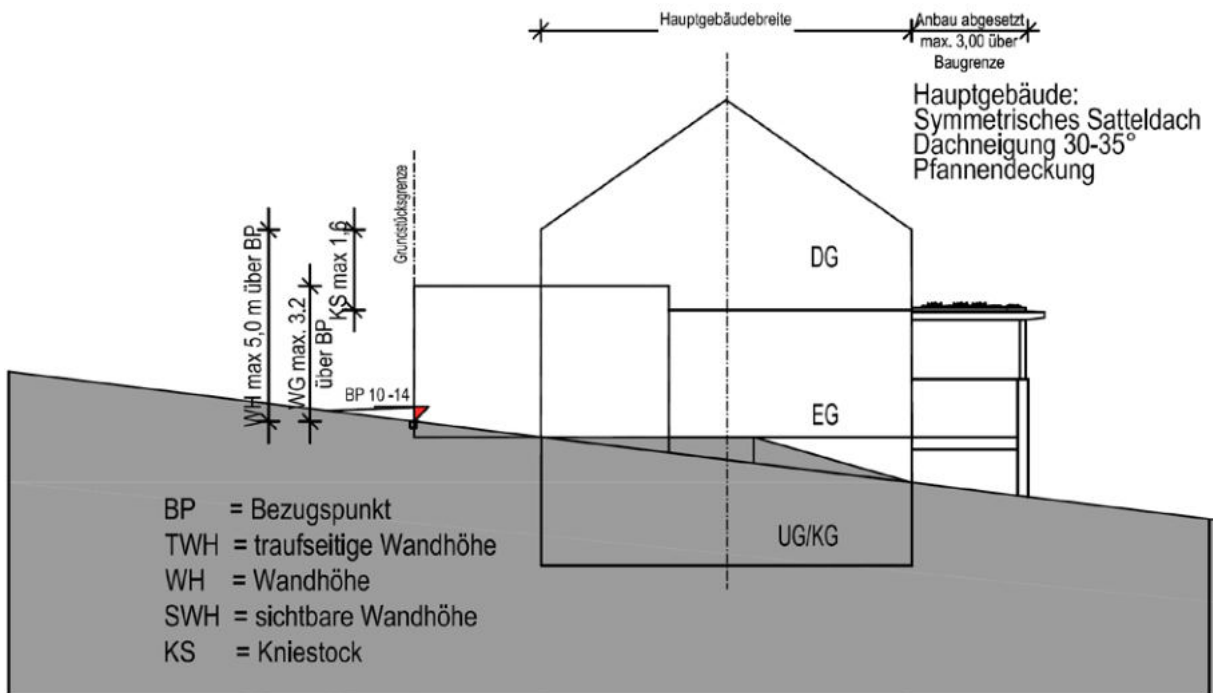




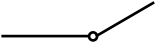



5.2.3 Haustyp 2 Parzellen 8 und 9



5.2.4 Haustyp 2 Parzellen 10-14





- 5.3  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 5.4 355 Flurstücknummern
- 5.5  bestehendes Wohngebäude
- 5.6  bestehendes Nebengebäude
- 5.7  Höhengichtlinien Abstand 1m

5.8 Grundwasserschutz

BEHANDLUNG UND NUTZUNG VON REGENWASSER

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem zu einem ebenfalls neu zu erstellendem Regenrückhaltebecken transportiert und von dort gepuffert und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch),
- Regenwasserspeicher als Regentonne (oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die am 01.08.2017 in Kraft getretene Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig.

5.9 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.



5.10 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Offenberg unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

5.11 Angrenzende Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Landwirtschaft, z. B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte, bei der Heuwerbung oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln sind ortsüblich und insofern zu dulden.

5.12 Angrenzendes Gewerbe

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Betrieb für Autohandel. Auf dem Grundstück werden keine lärmintensiven Arbeiten ausgeführt. Die Betriebszeiten beschränken sich ausschließlich auf die Tagzeit (6.00 – 22.00).

5.13 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden, künstliche Ebenen (Flachdächer) begrünt.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

5.14 Denkmalpflege

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



5.15 Sturzfluten

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u.a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten

- Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
(Hinweis: diese Wirkung ist auch durch ausreichendes Gefälle mit z.B. 2% weg vom Haus zu erreichen)
- Rückstausichere Ausführung der Kanalisation.

5.16 Beleuchtung

Statt langwellige blauweiße LED-Lampen, warm-weiße LEDs einsetzen. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.

Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung

Lichtstrahlung nach unten richten und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlen



Nutzungsschablone:

WA 2Wo	
0,4	0,6
E	o

**Gemeinde Offenberg
Ortsteil Finsing**

Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern
Gemarkung: Buchberg

**Bebauungsplan
"WA Steinbühl"**

Planzeichnung Bebauungsplan
M=1/1000

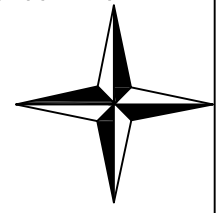
Planung:

**Diplom-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer**

Dipl.-Ingenieure Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 - 37007 - 0, Fax: 0991 - 37007 - 20

Fassung vom 30.01.2019

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt





Fassung vom 30.01.2019

Flächenbilanz

1. Bruttobauland

FINr. 355	Teilfläche	der Gemarkung			
FINr. 348	Teilfläche	der Gemarkung			
Summe Bruttobauland			19099	m²	100 %

2. Öffentliche Grünflächen

Nördliche zusammenhängende Grünfläche	5276				
Verkehrsgrünfläche	418				
Öffentlicher Kinderspielplatz	591				
Graben mit Böschung	399				
sonstiges Grün	61				
Summe Öffentliche Grünflächen			6745	m²	35,3 %

3. Straßen, incl. Bankett öffentlich, Wege,

Straßenfläche	2166 m ²				
Bankett Süd A2	76 m ²				
Weg West	57 m ²				
Weg Ost	110 m ²				
Summe Straßen, Verkehrsgrün			2409	m²	12,6 %

4. Nettobauland

1 Parzelle	575 m ²				
2 Parzelle	571 m ²				
3 Parzelle	591 m ²				
4 Parzelle	590 m ²				
5 Parzelle	590 m ²				
6 Parzelle	668 m ²				
7 Parzelle	742 m ²				
8 Parzelle	772 m ²				
9 Parzelle	782 m ²				
10 Parzelle	952 m ²				
11 Parzelle	778 m ²				
12 Parzelle	778 m ²				
13 Parzelle	778 m ²				
14 Parzelle	778 m ²				
Summe Nettobauland			9945	m²	52,1 %
Probe			19099	m²	100 %



WORST-CASE-BETRACHTUNG STRABENDURCHLASS UND GRABEN

GEMEINDE OFFENBERG WA STEINBÜHL ORTSTEIL FINSING

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER HYDRAULISCHEN BEMESSUNG ZUR WORST-CASE-BETRACHTUNG

Mit den jeweiligen Schreiben vom 11.04.2018 und 18.04.2018 im Zuge der Auslegung des Bebauungsplans „WA Steinbühl“ haben das Landratsamt Deggendorf und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf die Bedenken geäußert, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ in einer ausgeprägten Tallage befindet. In dieser Tallage kann sich bei starken Regen zeitweise ein Gewässer ausbilden, das eine Gefährdung der künftigen Bebauung darstellen kann. Um eine Gefährdung auszuschließen sollen entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Dies sind ein Straßendurchlass und offene Gräben vor und nach dem Durchlass, die das Wasser abführen sollen. Um die Anlagen ausreichend zu dimensionieren sollen diese über die Worst-Case-Betrachtung bemessen werden. Dazu wurde vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf als Grundlage ein Abflusswert von 3,0 m³/s für ein Einzugsgebiet von ca. 0,07 km² angegeben.

Auf dieser Grundlage wurden vom Ing.-Büro Kiendl & Moosbauer hydraulische Berechnungen zu den Abflussverhältnissen und der notwendigen Auslegung der Anlagen durchgeführt. Die Berechnungen und die daraus resultierenden Ergebnisse wurden bereits vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf besprochen und abgestimmt. Zusammen mit dem wasserrechtlichen Verfahren für das anfallende Niederschlagswasser im geplanten Baugebiet sollen auch die detaillierten Bemessungen zur Worst-Case-Betrachtung, d. h. zum wild abfließenden Hangwasser in der Geländemulde, behandelt und bei den zuständigen Behörden eingereicht werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Worst-Case-Betrachtung zusammengefasst dargestellt.

Das ankommende Wasser soll mithilfe von folgenden Fließquerschnitten weiterhin Richtung Neuweiherbach abgeführt werden:

Offener Graben 1 → Rohrdurchlass unter Straße → Offener Graben 2

Ein ausreichender Abflussquerschnitt soll durch diese Geometrien der einzelnen Fließquerschnitte erreicht werden:

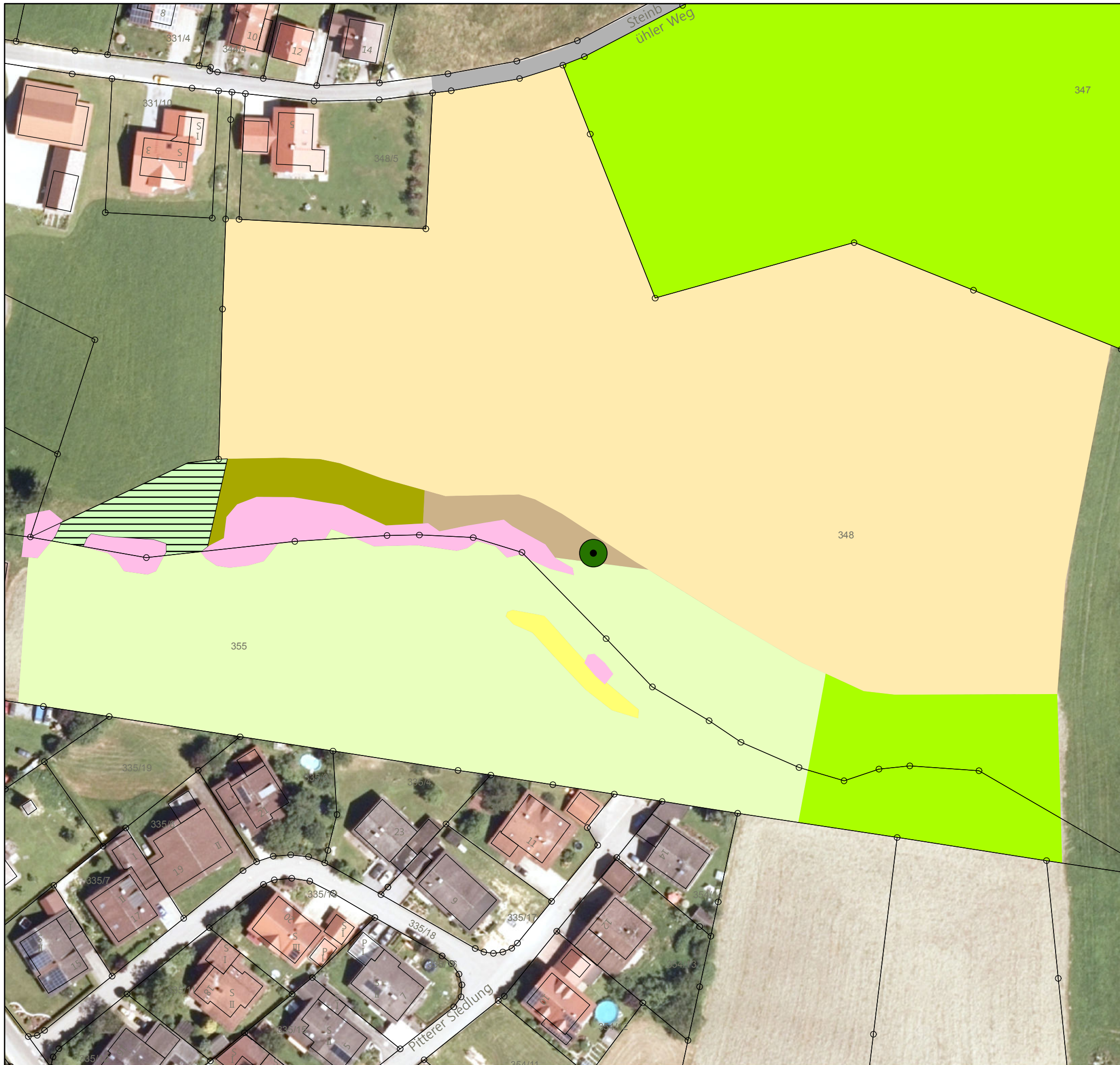
- Offener Graben 1:** Trapezprofil mit einer Sohlbreite von 0,80 m, einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 und einem Mindestgefälle von 3,5 %, Wassertiefe ca. 0,75 m
- Rohrdurchlass:** Kreisquerschnitt DN1200 mit einem Gefälle von 2,0 %, Wassertiefe ca. 0,95 m
- Offener Graben 2:** Trapezprofil mit einer Sohlbreite von 1,30 m, einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 und einem Mindestgefälle von 1,0 %, Wassertiefe ca. 0,88 m

Bei einem Worst-Case-Abfluss von 3,0 m³/s bildet sich zwar vor dem Straßendurchlass ein Aufstau von bis zu 1,69 m, es besteht jedoch zur Straßenoberkante hin immer noch ein Freibord von ca. 0,50 m. Somit kann die Gefahr einer überfluteten Straße ausgeschlossen werden. Der Aufstau vor dem Durchlass wirkt sich bis zu einer Länge von ca. 28 m stromaufwärts aus. Die Böschungsoberkanten des geplanten Grabens werden aber ebenfalls an den errechneten Aufstau angepasst, sodass das umliegende Gelände nicht überschwemmt wird.

Mit den gewählten Fließquerschnitten kann der Bemessungsabfluss von 3,0 m³/s ohne Schäden abgeführt werden.

i.A. Lange M.

Deggendorf, den 11.10.2018
gez.: M. Eng. Maria Lange



Planzeichen Bestand

-  älterer Apfelbaum mit vorhandenen Höhlen, Totastanteil
-  Acker
-  Intensivgrünland
-  Wiese 3-schürig, Mai, Juli, September, relativ artenarm
-  Artenreiche Flachlandmähwiese
-  Altgrasbestand mesotroph mit Vorkommen von Heide-Nelke, Großem Wiesenknopf
-  mesotropher Ranken, sporadisch gemäht, seegrasdominiert
-  Nasswiesen und Hochstaudenfluren, gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
-  eutrophe Böschung brach
-  asphaltierte Straße

Projekt:
 Bebauungsplan "WA Steinbühl"
 Ortsteil Finsing, Gemeinde Offenberg

Planinhalt:
 Bestandsplan

Datum:
 31.07.2018

Bearbeitung:
 halser

Plannummer:
 2644_bestand2

Planung:

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
 dipl.ing., landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
 94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

Arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten

Team 
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bebauungsplan „WA Steinbühl“, Ortsteil Finsing, Gemeinde Offenberg

Anlass und Ablauf der Bearbeitung

Die Gemeinde Offenberg plant am östlichen Ortsrand von Finsing die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (ca. 1,9 ha). Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro für Bauwesen „Kiendl & Moosbauer“. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggen Dorf eine ergänzende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange und des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) gefordert.

Im Mai 2018 wurde das Büro Team Umwelt Landschaft mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Am 26.05.2018 wurde eine Ortseinsicht durchgeführt. Am 30.05.2018 wurde der notwendige Umfang der Erhebungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bestandssituation

Im Rahmen der Ortseinsicht erfolgte eine Bestandsaufnahme im Maßstab 1:1.000. Das Ergebnis ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die als 3-schürige Wiese bezeichnete Grünlandfläche sowie die Geländerinne mit Nasswiesenanteilen war am Erfassungstag frisch gemäht. Im Bereich der Geländerinne war deshalb eine exakte Abgrenzung der nach § 30 geschützten Nassflächenanteile nicht möglich. Dies müsste zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden (Ende Juni möglich).

Bewertung gesetzlicher Biotopschutz

Die Hochstaudenflur am Westrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplan ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Für die Nasswiesenanteile im Bereich der Geländerinne ist für eine Feinabgrenzung eine ergänzende Kartierung erforderlich. Die derzeitige Planung rückt nahe an die Feuchtrinne heran. Die Grenzlinie der Bebauung wäre im Sinne des gesetzlichen Biotopschutzes so festzulegen, dass sowohl eine Überlagerung von Bebauung, Geländeänderungen mit der Nassfläche wie auch mittelbare Beeinträchtigungen (Baufeld, Veränderungen des Bodenwasserhaushalts) vermieden werden.

Bewertung möglicher Wirkungen auf die amtlich kartierten Biotopflächen am Neuweiherbach

Die Biotopflächen 7143-1236-001 und 002 liegen oberstrom des zur Bebauung vorgesehenen Seitentälchens. Vorhabensbedingt sind damit funktionale Beeinträchtigungen der genannten Biotopflächen nicht zu erwarten.

Bewertung spezielles Artenschutzrecht

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beschränken sich die Ausführungen auf auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form.

Fledermäuse

Der vorhandene Apfelbaum kann potenziell als Quartiersbaum für Fledermäuse dienen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist er im Bebauungsplan als zu erhaltend festzusetzen. Anderweitige Quartiersmöglichkeiten sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt. Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist wahrscheinlich. Aufgrund der weitgehend intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn der potenzielle Quartiersbaum erhalten bleibt.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen im Bereich der am Nordrand vorhandenen Böschung möglich. Aufgrund der Südexposition, der Anbindung an den Siedlungsbereich und dem Nebeneinander von extensiv genutzten und brachen Bereichen bestehen für die Art hier günstige Habitatbedingungen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden, wenn die Böschungflächen im Norden erhalten bleiben. Auch funktionale Beeinträchtigungen (Verschattung) sind aufgrund der örtlichen Situation nicht zu erwarten. Zur Sicherung der Habitatqualität sollten geeignete Pflegemaßnahmen für die Böschungflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Bereich des nordostexponierten Rankens (mesotropher Ranken mit Seegrasflur) ist ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der Exposition und der isolierten Lage im Wirtschaftsgrünland nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der Schlingnatter ist nicht zu erwarten.

Lurche

Finsing liegt im Bereich einer Geländekuppe. Das berührte Seitentälchen des Neuweiherbachs beginnt am Rand der bestehenden Bebauung. Unterstrom des Vorhabensbereichs liegen am Neuweiherbach mehrere Laichgewässer. Diese werden nicht berührt. Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Der eigentlich im Seitentälchen vorhandene Bachlauf ist vollständig verrohrt. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate. Aufgrund des gehäuft Vorkommens der Nahrungspflanze Gewöhnlicher Wiesenknopf sowie des Vorkommens von Erdameisennestern ist in den Bestandseinheiten „mesotropher Altgrasbestand“ und „artenreiche Flachlandmähwiese“ ein Vorkommen der genannten Bläulingsarten möglich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden, wenn die Böschungsfelder im Norden erhalten bleiben. Auch funktionale Beeinträchtigungen (Verschattung) sind aufgrund der örtlichen Situation nicht zu erwarten. Zur Sicherung der Habitatqualität sollten geeignete Pflegemaßnahmen für die Böschungsfelder in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung vorliegender Grundlagendaten erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Wirtschaftswiesenflächen scheiden als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten aus.

Potenziell könnte die im Norden vorhandene Ackerfläche als Revier für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft dienen (Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn, Wachtel). Aufgrund der Siedlungsrandlage und des Reliefs ist ein Vorkommen bodenbrütender Arten jedoch unwahrscheinlich.

Der vorhandene Apfelbaum mit Höhlen kann potenziell als Fortpflanzungsstätte dienen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von baumbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, wenn der potenzielle Quartiersbaum erhalten bleibt.

Natur- und artenschutzrechtliche Empfehlungen

- ergänzende Feinabgrenzung der nach § 30 BNatSchG geschützten Nassflächen im Bereich der Geländerinne und Anpassung der Parzellengrenzen / Geländegestaltung
- Festsetzung des vorhandenen Einzelbaums als zu erhaltendes Gehölz
- Festsetzung der südexponierten Böschungsflächen (artenreiche Flachlandmähwiese, mesotropher Altgrasbestand, eutrophe Böschung als zu erhaltende Gelände- und Vegetationsstruktur mit Pflegevorgaben in Ausrichtung an den vorhandenen Vegetationsbestand und die potenziell möglichen Tierarten Zauneidechse und Wiesenknopf-Ameisenbläuling:
 - Flachlandmähwiese: 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September, Abtransport des Mähguts;
 - mesotropher Altgrasbestand, eutrophe Böschung: jährliche Mahd von 50% der Böschungsfläche durch Mahd im September, Abtransport des Mähguts, jährlich wechseln Mäh- und Brachfläche;

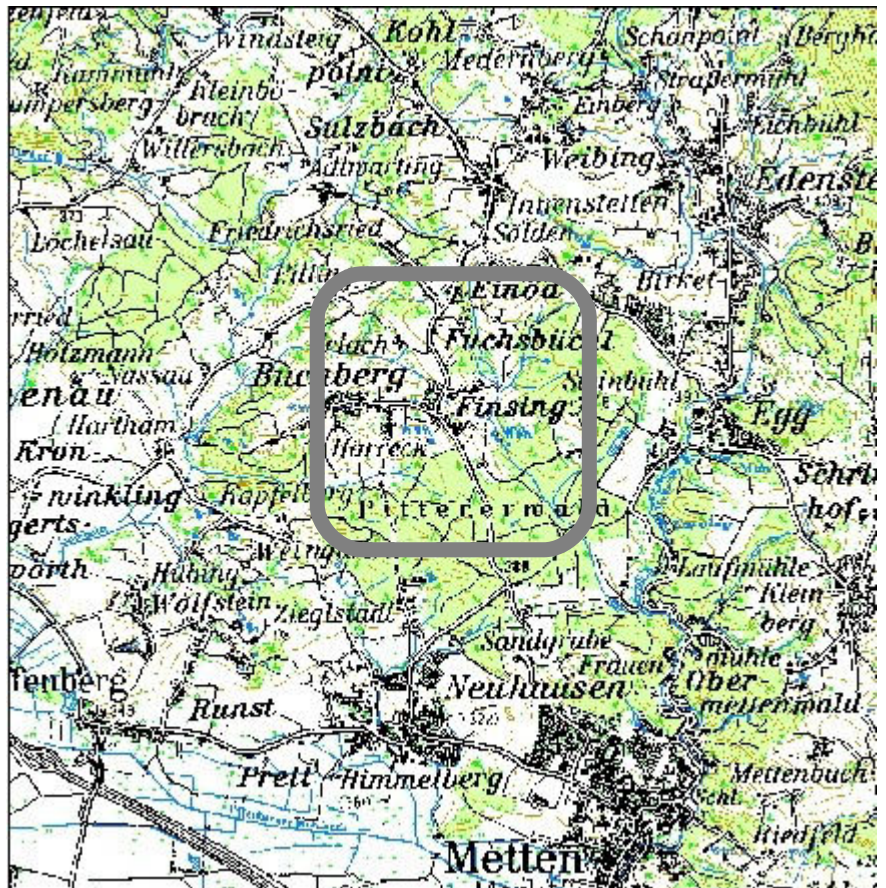
Deggendorf, den 31.05.2018

Fritz Halser
Team Umwelt Landschaft

Bebauungsplan WA Steinbühl Ortsteil Finsing, Gemeinde Offenberg

Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von den
Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG für die
Beeinträchtigung einer geschützten Feuchtfläche auf
dem Flurstück 355 Gmkg. Buchberg

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:_2644_saP_WA_Finsing\berichte
\2644-ausnahmeantrag2.odt

fritz halser – 25.10.2018

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Antragstellung.....	3
2 Ablauf der Bearbeitung.....	3
3 Bestandssituation.....	3
4 Eingriffsbewertung.....	3
5 Geplante Ausgleichsmaßnahmen.....	4
6 Gesamtbewertung.....	4

Beigefügte Pläne:

- Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Bestandsplan
- Maßnahmenplan zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Nassflächen

1 Anlass der Antragstellung

Die Gemeinde Offenberg beabsichtigt auf den Flurstücken 355 und 348 Gemarkung Buchberg ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird durch Büro Kiendl und Moosbauer gefertigt. Der Entwurf liegt als Anlage bei.

Das Vorhaben berührt Flächen, die dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Entsprechend wird eine Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG erforderlich.

2 Ablauf der Bearbeitung

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplanvorentwurf erfolgte eine Erfassung der gesetzlich geschützten Flächen im Wirkraum des Vorhabens. Hierzu wurden am 26.05.2018 sowie am 29.06.2018 örtliche Erhebungen durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anlage beigefügt (Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000). Das bauliche Konzept wurde auf Grundlage dieser Kartierung überarbeitet, um den Eingriff in gesetzlich geschützte Nassflächen zu minimieren.

3 Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Der vorhandene Bachlauf ist verrohrt. Die Nassflächen liegen überwiegend am Grund des kleinen Seitentälchens. Es handelt sich dabei um ein Mosaik aus Hochstaudenfluren mit bestandsbildend Mädesüß und seggenreichen Nasswiesen mit Wald-Simse. Die Nasswiesenanteile werden teilweise gemäht, teilweise sind sie brachgefallen. Im Südosten befindet sich als sickerfeuchte Einlagerung eine weitere kleinflächige, artenarme Nasswieseneinlagerung. Insgesamt sind die Nassflächen als relativ artenarm einzustufen.

4 Eingriffsbewertung

Mit der durchgeführten Anpassung der Planung konnte der Eingriffsumfang deutlich reduziert werden. Es verbleiben folgende Eingriffe:

- unmittelbare Beeinträchtigung durch Überbauung von Fläche Nummer 4 am Hang: 30 qm;
- mittelbare Beeinträchtigung von Fläche Nr. 2 (mögliche baubedingte Veränderung des Wasserhaushalts, Gefahr einer vorübergehenden Inanspruchnahme während der Bauphase): 136 qm;

Für die Flächen 1 und 3 wird von einem vollständigen Erhalt ausgegangen, da die Bauflächen ausreichend abgerückt wurden und für die Bauphasen ein Schutz mittels Bauzaun festgesetzt ist.

Die beeinträchtigten Nassflächen werden aufgrund ihrer Standortseigenschaften, ihrer Vegetationsstruktur und Artenzusammensetzung grundsätzlich als ausgleichbar eingestuft. Als Ausgleich für die beschriebenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 angesetzt.

5 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Das planerische Konzept sieht folgende Entwicklungsmaßnahmen im Hinblick auf gesetzlich geschützte Flächen vor:

- vorhandene Nassfläche 3: Pflegemahd durch periodische Herbstmahd im September
- Freilegen des verrohrten Bachlaufs zur Erhöhung des Feuchtegrads im Talgrund
- Entwicklung von Nasswiesen westlich der talraumquerenden Erschließungsstraße (360m²); eine ausreichende Vernässung ist sicherzustellen (bei Bedarf kleinflächiger Anstau des freigelegten Bachlaufs oder Geländeabtrag). Pflege als Nasswiese durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts;
Entwicklungsziel: binsen- und seggenreiche Nasswiese als gesetzlich geschützte Nassfläche im Sinne von § 30 BNatSchG (Biotoptyp G221-GN00BK gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung).

Die beschriebenen Maßnahmen sind im beigefügten Maßnahmenplan dargestellt.

6 Gesamtbewertung

Mit vorliegender Planung wird sowohl aus quantitativer Sicht wie auch aus funktional-qualitativer Sicht ein Ausgleich in vorhabensbedingte Eingriffe in geschützte Nassflächen erreicht. Die Ausnahmevoraussetzungen im Sinne von Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG werden damit als gegeben eingestuft.

Gemeinde Offenberg
Neuhausen
Rathausplatz 1
94560 Offenberg

Landratsamt Deggendorf
Herrenstraße 18
94469 Deggendorf

Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG
--

1. Ich/wir beantragen hiermit

Gemeinde Offenberg	Tel.: 0991/99808-0
Rathausplatz 1	Fax: 0991/99808-10
94560 Offenberg	gemeinde@offenberg.bayern.de

für das Grundstück

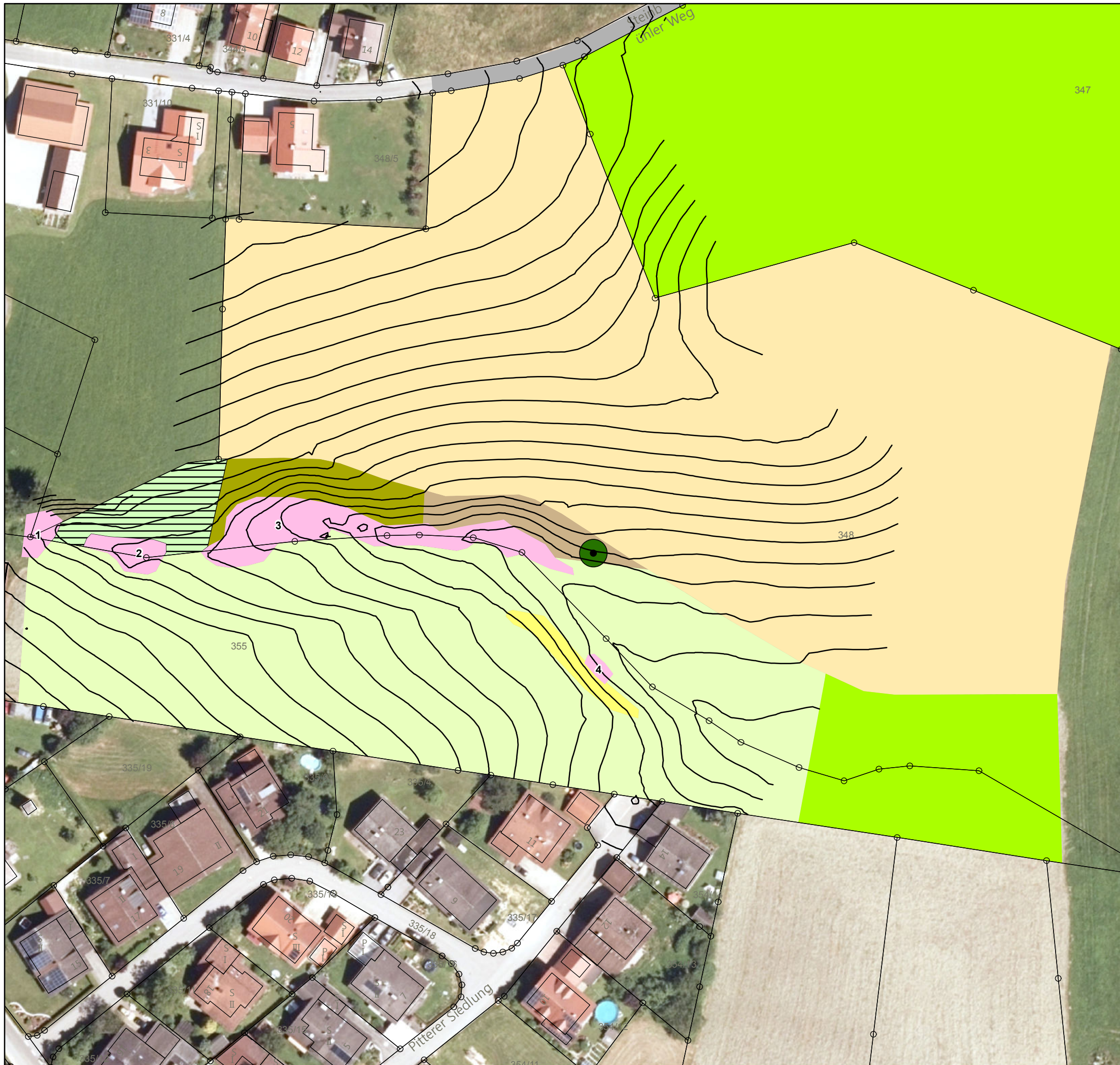
Fl.Nr. 355	Gemarkung Buchberg
Zukünftiger Eigentümer: Gemeinde Offenberg	

die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG.

Neuhausen, den

.....

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer (Gemeinde Offenberg)



Planzeichen Bestand

-  älterer Apfelbaum mit vorhandenen Höhlen, Totastanteil
-  Acker
-  Intensivgrünland
-  Wiese 3-schürig, Mai, Juli, September, relativ artenarm
-  Artenreiche Flachlandmähwiese
-  Altgrasbestand mesotroph mit Vorkommen von Heide-Nelke, Großem Wiesenknopf
-  mesotropher Ranken, sporadisch gemäht, seegrasdominiert
-  Nasswiesen und Hochstaudenfluren, gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
-  eutrophe Böschung brach
-  asphaltierte Straße

Projekt:
 Bebauungsplan "WA Steinbühl"
 Ortsteil Finsing, Gemeinde Offenberg

Planinhalt:
 Bestandsplan

Datum:
 31.07.2018

Bearbeitung:
 halser

Plannummer:
 2644_bestand2

Planung:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

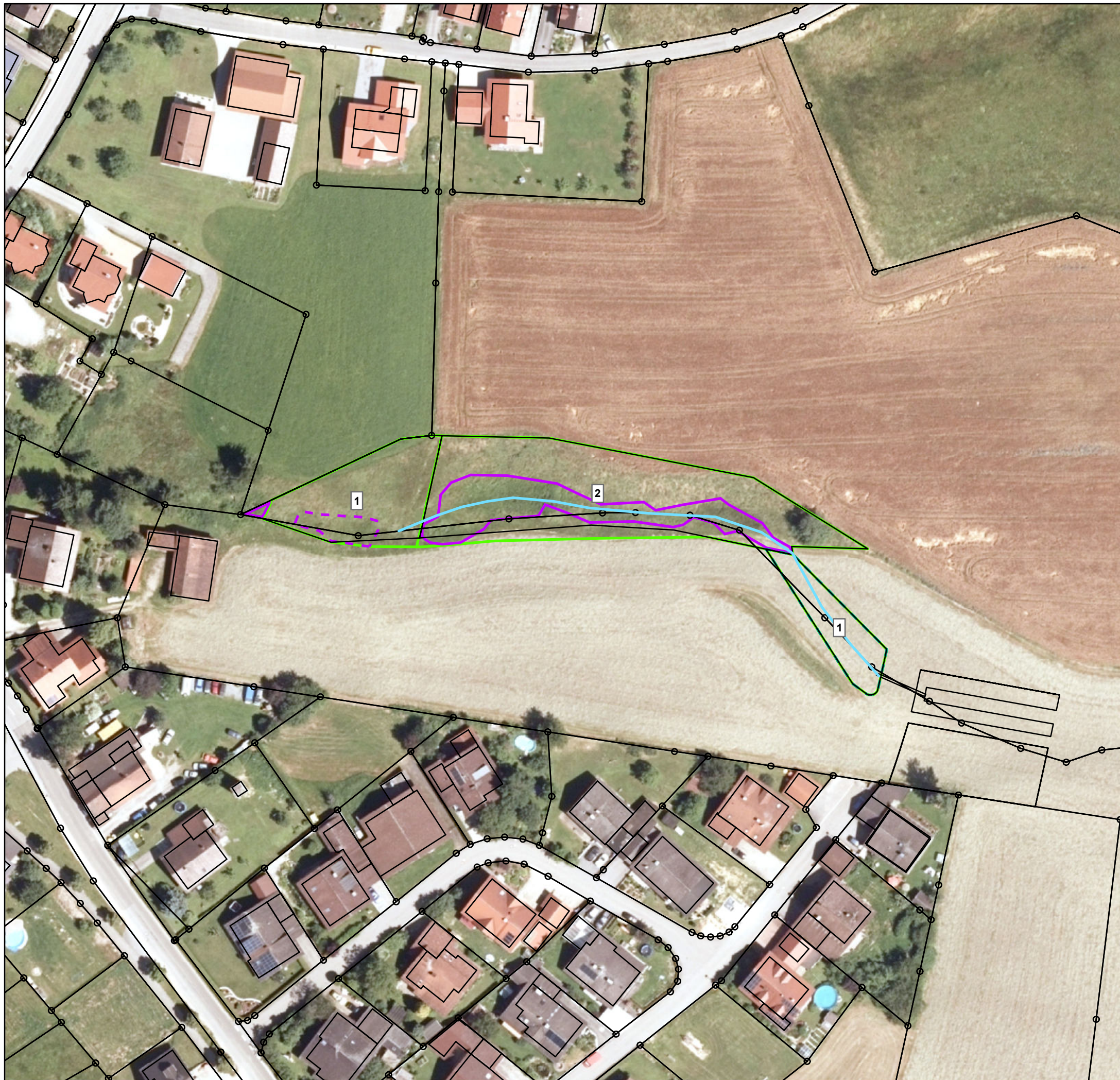
fritz halser und christine pronold
 dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
 94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000



Planzeichen Maßnahmen

- Bachfreilegung durch Kappen der bestehenden Verrohrung
- zu erhaltende und zu optimierende Nassfläche
- weitestmöglicher Erhalt von vorhandener Nassfläche
- neu zu entwickelnde Nassfläche

Pflegevorgaben für Nassflächen und Umfeld

- 1 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September; das Mähgut ist abzutransportieren
- 2 jährliche Mahd von 50% der Fläche durch Mahd im September, jährlich wechseln Mäh- und Brachfläche; das Mähgut ist abzutransportieren

Projekt:
 Bebauungsplan "WA Steinbühl"
 Ortsteil Finsing, Gemeinde Offenberg

Planinhalt:
 Maßnahmenplan zum Ausnahmeantrag

Datum:
 25.10.2018

Planung:

Bearbeitung:
 halser

Plannummer:
 2644_planung3

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
 dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
 94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **25.10.2017** in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen und am **13.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.02.2018 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am **28.02.2018** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung wurde am **06.03.2018** durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.02.2018 einschließlich seiner Begründung wurde vom **14.03.2018** bis **20.04.2018** ausgelegt, und im Internet am **06.03.2018** eingestellt.
4. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am **23.10.2018** in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und einer erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.2018 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in der gleichen öffentlichen Sitzung am **23.10.2018** gebilligt.
6. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am **25.10.2018** durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.2018 einschließlich seiner Begründung wurde vom **05.11.2018** bis **04.12.2018** erneut ausgelegt, und im Internet am **25.10.2018** eingestellt.
7. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
8. Der Gemeinderat hat am **30.01.2019** in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf erneut vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2019 als Satzung beschlossen.
7. Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.01.2019 wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1–10 BauGB durchgeführt wurde

(Ort, Datum)

Siegel