

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Zieglstadt“

Entwurf

Gemeinde Offenberg,
Landkreis Deggendorf

Begründung
Umweltbericht

30.06.2021

Planungsbüro Littich

Frank Littich
Rossatzer Str. 10 a
94526 Metten
Tel. 0170 / 33262162

Uwe Schmidt

Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Am Sandhügel 4
94526 Metten
Tel. 0991 / 32 09 66 3

Inhalt

1	Begründung	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Verfahrensform	3
1.3	Lage	5
1.4	Topographie und ortsbildprägende Grünstrukturen	6
1.5	Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
1.6	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	7
1.7	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	8
1.8	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
1.9	Höhe baulicher Anlagen und Dächer	11
1.10	Abstandsflächen	11
1.11	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
1.12	Nebenanlagen	12
1.13	Stellplätze	12
1.14	Erschließung, Verkehrsflächen	13
1.15	Immissionsschutz	14
1.16	Baugestaltung	14
1.17	Freiflächen- und Grünordnungskonzept	15
2	Umweltbericht	16
2.1	Einleitung	16
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	17
2.2.2	Prognose des Umweltzustandes	19
2.2.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
2.2.4	Planungsalternativen	20
2.3	Datenmaterial	21
2.4	Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)	21
2.5	Zusammenfassung	21
3	Eingriffsregelung	22
3.1	Grunddaten	22
3.2	Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU	23
3.2.1	Schritt 1: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	23
3.2.2	Schritt 2: Ermittlung der Ausgleichfläche	25

1 **Begründung**

1.1 **Ausgangssituation**

2017 erwirbt Patrick Eid das Grundstück Fl. Nr. 1076, Gemarkung Offenberg mit einer villenähnlichen, nicht mehr genutzten Bausubstanz.

In einem ersten planerischen Ansatz wird das vorhandene Anwesen baulich ertüchtigt und um einige Gebäude erweitert, um Wohnungen bzw. Betreuungsmöglichkeiten für seniorengerechtes Wohnen zu realisieren.

Diese Vorüberlegungen wurden vom Landratsamt Deggendorf in einer ersten Stellungnahme vom 12.9.2017 (40-61-2017-BL) gewürdigt, aber insbesondere die städtebaulichen Qualitäten sehr kritisch beurteilt.

Im Herbst 2018 beauftragte Patrick Eid die Planungsgemeinschaft Lütlich/Schmidt in Zusammenarbeit mit Dr. Moosbrugger (social consult & projekt GmbH) mit der Erarbeitung eines realisierbaren Konzeptes für altersgerechtes bzw. Mehrgenerationenwohnen unter besonderer Berücksichtigung des örtlichen Bedarfs bzw. möglicher Trägerschaften für ein solches Vorhaben.

Auf Empfehlung des Landratsamtes Deggendorf und der Gemeindeverwaltung Offenberg wurde dieses Grobkonzept zur vorgezogenen Fachstellenbeteiligung vorgelegt. (27.5.2019 38-2019-BL). Die eingegangenen Stellungnahmen fanden im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

1.2 **Verfahrensform**

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. des Aufstellungsbeschlusses nach § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

Bedarf an Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen

In den Gemeinden besteht dringender Bedarf von innerörtlichen Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen.

Insofern ist es Ziel der Gemeinde Offenberg, die Versorgung mit Pflegeplätzen und Betreuten Wohnungen zu verbessern.

Auswahl von Vorhabenträgern und Betreiber

Vor dem o.a. Hintergrund ist der Eigentümer mit Investoren und Betreibern in Kontakt getreten, um die Chancen einer hochwertigen Überbauung und adäquaten Nutzung des Areals zu sondieren.

Dazu wurde von Dr. Moosbrugger eine grobe Einschätzung des Bedarfs an Pflegeplätzen bzw. der wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Projektes vorgestellt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde ein zukunftsfähiges, dem zentralen und städtebaulich anspruchsvollen Standort angemessenes Konzept entwickelt.

Nutzungen:

Die Pflegeeinrichtung hat ihren Haupteingang im Norden.

Im Erdgeschoss des nördlichen Hauptgebäudes sind Räume für eine Tagespflege, Büros für einen Pflegedienst sowie ein Café mit Außenbereichen mit Grün- und Terrassenflächen geplant.

Des Weiteren sind in diesem Gebäude 44 Wohneinheiten vorgesehen, ca. 20 Zimmer davon können für eine Kurzzeitpflege genutzt werden.

Anlass und Ziele der Planung

Um dem im Zuge der demografischen Entwicklung prognostizierten weiter deutlich steigenden Bedarf, insbesondere an Pflegebetten, gerecht zu werden, sollen in Offenberg ergänzend zeitgemäße Wohn- und Pflegeeinrichtungen für ältere oder auch behinderte Einwohner geschaffen werden.

Ziele:

- Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung für Senioren und die Schaffung senioren- und behindertengerechter Wohnungen
- Erweiterung des örtlichen Dienstleistungsangebotes unter Berücksichtigung des demografischen Wandels.
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Standortes.

Der Investor beabsichtigt daher im Plangebiet eine Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Einrichtungen für Pflege und Wohnen, betreutes Wohnen in senioren- und behindertengerechten Wohnungen, sowie einer Tagespflegeeinrichtung

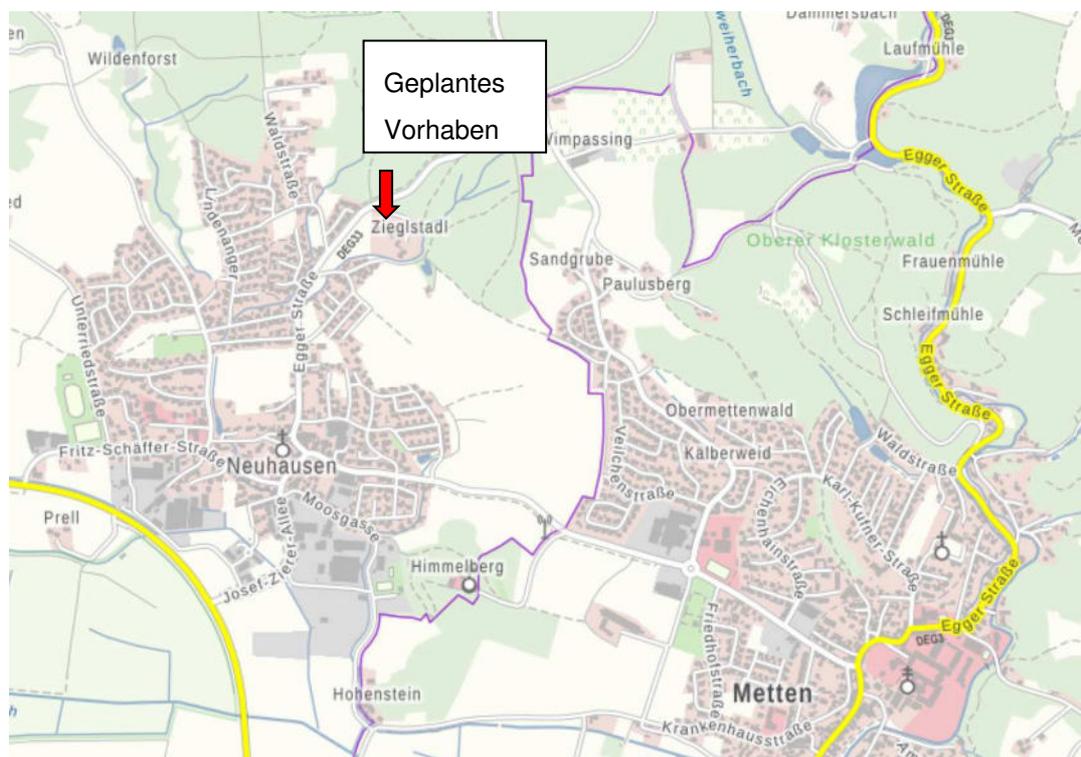
und Büros zu errichten. Das Angebot wird Pflegezimmer, sowie autark zu nutzende Wohneinheiten mit Betreuungsmöglichkeit im Bedarfsfall umfassen.

Darüber hinaus sind im Süden des Areals Reihenhäuser zur Wohnnutzung vorgesehen.

Ziel und Anspruch der Gemeinde decken sich mit den Vorstellungen des Grundstücksbesitzers, eine dem Ort Neuhausen angemessene Baustruktur zu schaffen, die durch variantenreiche und modular konzipierte Wohnangebote für Angehörige, junge Familien und Pflegepersonal abgerundet wird.

Neben der städtebaulichen Maßstäblichkeit der Bebauung soll eine Durchmischung von Jung und Alt zu einem vitalen Miteinander führen. Funktionen und Einrichtungen des Ortes sollen gestärkt, eine Isolierung und Abkapselung („Gettobildung“) unterbunden werden.

1.3 Lage



Bildquelle: Geodaten

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Neuhausens und hat eine Größe von 10600 m². Erschlossen ist das Areal durch die Egger Straße (DEG 33).

1.4 Topographie und ortsbildprägende Grünstrukturen

Das Planungsgebiet liegt an einem durchschnittlich ca. 6 % geneigten Südhang, der von 337 m ü.NN im Nordosten auf 327 m ü.NN im Südwesten fällt. Infolge der bestehenden Bebauung gibt es einige Verebnungen.

Ortsbildprägend und naturschutzfachlich relevant sind die biotopkartierten Gehölze im Süden und Westen, die das Gelände landschaftlich gut einbinden.

Diese Gehölze liegen überwiegend auf dem beplanten Flurstück, bleiben aber in vollem Umfang bestehen. Die landschaftliche Einbindung wird ergänzt durch Waldgebiete im Norden und Osten.

Neben der Randeingrünung, die teilweise aus Thujen besteht, gibt es auf dem Grundstück parkartig verstreut Nadel- und Laubgehölze mit Stammdurchmessern von ca. 10 cm bis ca. 40 cm, in wenigen Fällen auch darüber.



Foto: Bieber 21.03.19

Das Gelände ist überwiegend hochwasserfrei.

Im Süden reicht der Geltungsbereich in einen wassersensiblen, vom Grundwasser beeinflussten Bereich. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers. Hier kann es zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen.

1.5 Planerische und rechtliche Ausgangslage Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Grünstrukturen im Süden und Westen dargestellt. Eine Änderung bzw. Umwidmung ist für die geplante Nutzung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 25.9.19 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelstadl“ beschlossen.

1.6 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Als Grundprinzip der städtebaulichen Strukturierung wurde eine im Maßstab, Funktionalität und räumlicher Gliederung dem Ort angemessene Stellung der Gebäudegruppen angestrebt.

Der höchste und längste Baukörper liegt geborgen als Querriegel in West-Ostausrichtung und ordnet sich der Waldkulisse des nach Norden ansteigenden Geländes unter.

Die westlich und östlich anschließenden Gebäude bilden zusammen mit dem Hauptgebäude im Norden einen angerartigen, geschützten Innenhof, der sich,

begleitet von Reihenhaus- bzw. Kettenhauseinheiten in Richtung Süden bis zum Bachlauf mit Brückenübergang für Fußgänger verknüpft.

Unter dem Anger liegt eine zentrale Tiefgarage über die das Hauptgebäude und die Mehrfamilienhäuser Ost und West durch separate Treppenhäuser mit dem Aufzug barrierefrei erschlossen werden können. Die Zufahrt erfolgt mittels einer Rampe im Nordwesten um einen Großteil des Verkehrs möglichst störungsfrei für die Bewohner in die Tiefgarage zu leiten.

Der Anger als wohnungsnaher und allgemein zugänglicher Freifläche mit einer Wasseranlage (ggfs. für die Nutzung als Kneippanlage), Treffpunkten zum Sitzen und über die Fläche verteilten kleineren Spielmöglichkeiten gewährleistet hohe Freiraumqualität, der Verzicht auf Zäune gewährleistet einen offenen Charakter.

Die bestehenden Hecken am Westrand der Bebauung und entlang des Baches werden erhalten, der nördlich angrenzende Wald wird nicht beeinträchtigt.

Die Südgrenze der Bebauung überschreitet die Fläche des bestehenden Tennisplatzes nur unwesentlich, hält einen Abstand von ca. 10-15 m zum bestehenden Bachlauf und liegt ca. 1-2 m über dem Bachtal.

1.7 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat nach § 12 BauGB mehrere Bestandteile:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erstellt. Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB eine Begründung sowie ein Umweltbericht bei. Darüber hinaus enthalten ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Nachweis der Ausgleichsflächen und eine artenschutzrechtliche Untersuchung zur Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) bei.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan, Ansichten, Schnitten, Grundrissen und Visualisierungen zu den geplanten Gebäuden des Vorhabens.

Der VEP umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durchführungsvertrag

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Offenberg und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen z.B. zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Nutzung der privaten Grünfläche oder zur Baudurchführung getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Offenberg vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen.

Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren zu ändern.

Erläuterungen zu den Planinhalten

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Vorhabengebietes in Bereiche unterschiedlicher Gestalt und Dichte vor.

Die Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung an den seitlichen Grenzen. Die Baukörperstellung gewährleistet eine optimale Belichtung der Räume und bildet einen Hofraum, der im Süden fußläufig über eine bestehende Brücke unmittelbar an die Hundshauser „Straße“ (einen Feldweg) anbindet, einer wichtigen Naherholungsspanne zwischen Metten und Neuhausen

Das größte Gebäude des Gesamtensembles ist das **Seniorenzentrum im Norden**, in dem **44 Pflegezimmer**, sowie die Tagespflegeeinrichtung für **ca. 20 Plätze** untergebracht werden sollen.

Die Tagespflege wird einen als Multifunktionsraum fungierenden großzügigen Speisesaal erhalten.

Getrennt davon entsteht eine Art Ortsteil-Café, welches auch öffentlich genutzt werden kann für z.B. Geburtstage, Veranstaltungen und Seminare.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind so konzipiert, dass sich die Aufenthaltsräume zum ruhigen Hof orientieren, während entlang der erforderlichen Zuwegungen und somit in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Nutzungen nur Badezimmer, Nebenräume und ggf. Kleinküchen angeordnet sind.

Im Westen soll ein **dreigeschossiges Gebäude** entstehen, in welchem sich ebenfalls betreute Wohnungen befinden, sodass für diese Wohnform zusätzliche **19 Wohnungen** unterschiedlicher Größe und Gestalt angeboten werden können.

Die Erschließung auf der Westseite und der Durchgang zum Anger ermöglicht es die Dienstleistungen des Seniorenzentrums zu nutzen. Insbesondere sind der Speisesaal und das Dorf-Café zu nennen. Das Staffelgeschoss schafft hier im DG großzügigere Wohnungen mit Dachterrassen.

Im Osten sollen **2-3 geschossige Gebäude** mit begrünem Flachdach mit unterschiedlich großen Wohnungen angeboten werden. So ist es dort möglich, Wohnungen mit Kinderzimmern bzw. Büro- und Gästezimmer zu beziehen. Im Dachgeschoss werden die Wohnungen mit Dachterrassen für einen attraktiven Lebensraum sorgen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks entsteht **eine zweigeschossige, reihenhausartige Gebäudezeile** mit insgesamt **5 Wohneinheiten**.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine Zufahrt von Westen. Hierüber erfolgen die internen Erschließungen, die Ver- und Entsorgung und die Feuerwehrzufahrt. Die Haupt- und Besucherzufahrt erfolgt zentral vor dem Hauptgebäude. Auch die erforderlichen Stellplätze sind im Umfeld des Hauptgebäudes untergebracht, um Verkehre weitgehend aus den rückwärtigen Grundstücksbereichen fernzuhalten.

Ein Wegerecht für die östlich liegende Bebauung wird vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Nutzungen sind Einrichtungen für Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und Wohnen, sowie untergeordnet zugeordnete Dienstleitungen, wie beispielsweise Café, Krankengymnastik, Fußpflege oder Friseur zulässig.

Dies entspricht dem zuvor erläuterten Nutzungskonzept und dem vorliegenden Entwurf des Investors für die geplante Senioren- und Pflegeeinrichtung. Gleichzeitig wird im Hinblick auf die Nutzungen z.B. weitere Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG`s oder andere betreute Wohnformen ermöglicht.

1.8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wird planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt, um eine möglichst hohe Anzahl von Wohneinheiten zu erhalten, welche für den Betreiber der Pflegeeinrichtungen eine wirtschaftliche Notwendigkeit darstellt.

Im südlichen Plangebiet (Reihenhäuser) wurde eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

1.9 Höhe baulicher Anlagen und Dächer

Im Norden soll das 3-stöckige Hauptgebäude entstehen, bei den Mehrfamilienhäusern im Osten und Westen wird das obere Stockwerk jeweils als Staffelgeschoss, die Reihenhäuser 2-stöckig geplant.

Die Gebäude werden dem abfallenden Gelände angepasst und folgen dem Profil terrassenförmig in Richtung Süden. Eine ausreichende Belichtung ist somit in allen Gebäuden gewährleistet, nachbarschaftliche Einschränkungen sind durch genügend Abstand zur Grenze nicht vorhanden.

1.10 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung, dass die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gelten, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

1.11 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten, sind die Baugrenzen relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt.

1.12 Nebenanlagen

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen errichtet werden dürfen, werden qualitätsvolle und geordnete Freiflächen gewährleistet.

1.13 Stellplätze

Der Nachweis der pflichtigen Stellplätze erfolgt entsprechend den Anforderungen der Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Offenberg. Diese sieht je Wohngebäude bzw. je Wohnung 2,0 Stellplätze vor. Darin sind die pflichtigen Stellplätze und Besucherstellplätze enthalten.

Diese Anzahl ist im südlichen Teil des Wohngebietes (Reihenhaus, Kettenhaus) berücksichtigt worden. Der Nachweis erfolgt durch oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports.

Da in dem nördlich geplanten Gebäude voraussichtlich ein größerer Anteil an Senioren und Singles wohnen wird (Mehrgenerationenwohnen), die zumeist nur ein Auto besitzen, kann hier auf einen reduzierten Stellplatzschlüssel zurückgegriffen werden. Hier werden je Wohnung 1,0 Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Für die geplanten Pflegeeinrichtungen (Pflegedienst, Tagespflege, Kurzzeitpflege) und sowie Mittagstisch bzw. Café wird der Stellplatzschlüssel gemäß der GaStellV herangezogen.

Tagespflegeeinrichtung: 1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze

Kurzzeitpflege: 1 Stellplatz je 12 Betten

Gewerbe (z.B. Pflegedienst): 1,0 STP je 30 m² Nutzfläche

Gastronomie (Mittagstisch, Café): 1,0 STP je 30 m² Gastfläche

Altersgerechte Wohnungen im Hauptgebäude: 0,2 STP je Wohnung

Wohnungen kleiner 65 m² beheizter Fläche: 1,0 STP/WE

Wohnungen ab 65 m² beheizter /Fläche: 2,0 STP/WE

1.14 Erschließung, Verkehrsflächen

Von der westlich verlaufenden Kreisstraße DEG 33 aus wird das Gebiet in Richtung Osten bzw. in Richtung Süden erschlossen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke Richtung Finsing (110 m) bzw. Richtung Neuhäusen (70 m) können nachgewiesen werden.

Die bestehende Zufahrt Richtung Osten muss dazu ausgebaut bzw. erneuert werden, betroffene Nachbarn sollen im Zuge der Projektrealisierung entsprechende Geh- und Fahrrechte erhalten.

Die nach Süden geplante Anliegerstraße endet als Sackgasse mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung (Trennsystem) erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Kläranlage des Zweckverbandes „Abwasserentsorgung Metten-Offenberg“ ist derzeit überlastet. Dies bedeutet, dass die Abwasserentsorgung für zusätzliche Bauvorhaben bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage, voraussichtlich im Herbst 2023, nicht gesichert ist.

Um in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Bauvorhaben zu ermöglichen, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf und dem Wasserwirtschaftsamt eine Übergangslösung festgelegt worden. Bis zur Inbetriebnahme der neuen Kläranlage ist vorgesehen, zusätzlich anfallendes Abwasser dem Kanalsystem zu entnehmen und auf eine andere, aufnahmefähige Kläranlage zu verbringen. Die zusätzliche Abwassermenge ist regelmäßig zu ermitteln und die Entnahme und Anlieferung an andere Kläranlagen zu dokumentieren und nachzuweisen. Aus diesem Grunde wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Eigentümer bzw. Bauherren haben der Gemeinde Offenberg rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vor Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens schriftlich die Bezugsfertigkeit anzuzeigen. Die Gemeinde Offenberg gibt diese

Information unverzüglich an den Abwasserzweckverband Metten-Offenberg weiter.“

Die durch die Bebauung verursachte zusätzliche Versiegelung erfordert Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, um Regenwasser gedrosselt in den südlich verlaufenden Bach einzuleiten. Neben einer im Konzept integrierten minimierten Versiegelung wurden in Abstimmungsgesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf überschlägige Abschätzungen des erforderlichen Rückhaltevolumens erarbeitet, die auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes nochmal überarbeitet wurden. (siehe Anhang)

Es zeichnet sich ab, dass die Rückhaltmenge von ca. 150 m³ v.a. mit technischen Maßnahmen (Dachflächenspeicher auf der Tiefgarage, Rückhaltebauwerk etc.) bewältigt werden muss. Oberflächige Rückhaltegräben erscheinen auf Grund der Topographie und des begrenzten Platzangebotes kaum realisierbar.

1.15 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der Egger Straße (DEG 33). Der Mindestabstand der geplanten Gebäude zu der Straße beträgt ca. 25 m.

1.16 Baugestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein eigenständiger und homogener Siedlungskörper realisierbar sein.

Um den Abfluss des Dachwassers zu verlangsamen, das Kleinklima zu verbessern und angenehm wirkende Dachaufsichten zu schaffen, werden für die Gebäude begrünte Flachdächer vorgesehen.

Im Sinne einer zeitgemäßen baulichen Interpretation von altersgerechtem Wohnen werden Staffelgeschosse in dem festgesetzten Umfang im Planungsgebiet zugelassen.

In Zusammenhang mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden im südlichen und südöstlichen Teil des Grundstücks verdichtet Reihenhaus mit Wohnflächen von ca. 120 m² und kompakten Grundstücken angelegt.

Die Fassaden werden in Anlehnung an den Ortskern hinsichtlich der Materialauswahl (Beton, Putz oder Holz) und der Farbgebung entsprechend festgesetzt.

Die Ausbildung als begrüntes Flachdach wurde neben gestalterischen Aspekten (Aufsicht aus den höherliegenden Wohnungen auf begrünte Flächen) auch aus Gründen der Wasserdrosselung gewählt.

1.17 Freiflächen- und Grünordnungskonzept

Freiflächengestaltungspläne

Um insbesondere Lage und Ausführung versiegelter und unversiegelter Flächen, Linienführung von Ableitungseinrichtungen, Geländegestalt und Art der Bepflanzung sowie einen ggf. erforderlichen Nachweis von Versickerungs- oder Rückhalteinrichtungen darzustellen, weist der Bebauungsplan darauf hin, dass für alle Baumaßnahmen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen sind.

Behandlung von Oberflächenwasser

Da im bestehenden Gelände aufgrund des kaum durchlässigen Untergrundes nur wenig Wasser versickern kann, muss zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter (Bach im Süden) eingeleitet werden.

Das Wasserwirtschaftsamt gibt die maximal zulässige Einleitungsmenge in den Vorfluter unter Zugrundelegung einer unregelmäßigen Drossel mit 4 l/s an. Unter Berücksichtigung des festgesetzten Gründächer ergibt sich daraus überschlägig ein rückzuhaltendes Volumen von ca. 150 m³.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen, die den Oberflächenabfluss reduzieren:

- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter:
- Begrünung von Dachflächen und der Tiefgarage

Geländegestalt

Das Planungskonzept verfolgt das Ziel, die Geländegestalt an den Rändern des Geltungsbereiches beizubehalten. Hier sollen bestehende Grünstrukturen erhalten bleiben.

Im Süden des Geltungsbereiches wurde die südliche Baugrenze etwa auf die südliche Abgrenzung des bestehenden Tennisplatzes zurückgenommen. Geländeveränderungen sind südlich dieser Baugrenze nur in einem Bereich von 4 m

Breite zulässig. Der verbleibende Streifen bis zum Bach hat damit eine Breite von ca. 6 m bis 11 m.

Im inneren Geltungsbereich sind Geländeänderungen im erforderlichen Maß zulässig. Dabei dürfen Stützmauern jedoch nicht höher als 2 m errichtet werden.

Einfriedungen

Das Planungskonzept sieht neben der bestehenden Einfriedung, die das Gesamtgelände umgibt, keine zusätzlichen Einfriedungen vor.

Grünstrukturen

Das bestehende Gelände wird umrahmt von Grünstrukturen, die das Areal landschaftlich einbinden. Diese Strukturen sollen erhalten werden.

Das Planungskonzept verfolgt das Ziel, die zentrale Grünfläche parkartig mit Bäumen und Baumgruppen zu überstellen.

Entlang der Verkehrsflächen sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Die Festsetzung eines Mindestvolumens an Wurzelraum gewährleistet eine vitale Entwicklung der Bäume. Ist dieses Volumen nicht an gewachsenem Boden vorhanden, kann z.B. durchwurzelbares Spezialsubstrat anstelle herkömmlicher Tragschichten eingebaut werden.

Artenauswahl

Die Artenliste zur Gehölzauswahl ist für die Baumstandorte entlang der Straßen bindend, ansonsten stellt sie eine Empfehlung dar.

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

Das Areal grenzt im Süden und Westen an Bäche/Gräben mit biotopkartierten Gehölzsäumen, im Norden an Wald und im Osten an bestehende Bebauung.

Das Gelände ist nach Süden geneigt und abgesehen vom Gebäude und den Erschließungseinrichtungen parkartig begrünt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter treten auf in Form

- eines Verlustes der parkartigen Grünflächen mit teilweise fremdländischen Bäumen.
- eines Verlustes von Boden
- von zusätzlichen Flächenversiegelungen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

- Mensch,
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft, Klima
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

Mensch

Das Planungsgebiet dient derzeit dem Menschen als ungenutztes Anwesen, dessen Freiflächen jedoch weiterhin gepflegt werden.

Die geplante Bebauung sieht eine Belebung des Grundstücks vor. Großer Wert wird dabei auf eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere in den Freiräumen gelegt.

Durch die Lage der Erschließung werden Störungen der bestehenden Wohnnutzung im Osten geringgehalten.

Tiere und Pflanzen

Mit dem geplanten Bauvorhaben geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bestehende Nutzung war das Areal jedoch bereits Störungen ausgesetzt. Bei den Flächen handelt es sich einerseits um häufig gemähte Rasenflächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und andererseits um Gehölzflächen aus einheimischen und fremdländischen

Gehölzen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Im Süden und Westen reichen amtlich kartierte Biotope in den Geltungsbereich hinein, deren Abgrenzung teilweise jedoch auch fichtendominierte Bestände außerhalb der Bachaue umfasst: Der Bestand der bachnahen Laubgehölze bleibt erhalten, sodass nach die § 30 BNatSchG geschützten „Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ bestehen bleiben. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück keine gesetzlich nach §30 BNatSchG geschützten Flächen. Die im Süden vorgenommenen Fällungen liegen bereits deutlich über dem Niveau des Baches. Abgesehen von einer doppelstämmigen Esche handelt es sich bei den gefälltten Bäumen um Fichten.

Die nach außen hin wirksamen (biotopkartierten Hecken) genießen den Schutz nach Art 16 BayNatSchG, bleiben aber bestehen.

Eine von einem Fachbüro durchgeführte artenschutzrechtliche Beurteilung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Eidechsen -> keine aktuellen Nachweise
- Fledermäuse-> keine aktuellen Nachweise
- Gebäudebrüter -> keine aktuellen Nachweise
- Quartierbäume -> eine Birke mit Spechthöhle im südlichen bachbegleitenden Gehölzsaum -> bleibt erhalten

Da nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse oder Gebäudebrüter das Gebäude über den Sommer als Nist- oder Schlafstellen nutzen, soll der Gebäudeabriss im Winter erfolgen.

Über Festsetzungen des max. Versiegelungsgrades und über Pflanzbindungen werden Freiflächen geschaffen, die in Verbindung mit den verbleibenden Grünstrukturen an den Grundstücksgrenzen weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

Boden

Der größte Teil des Planungsgebietes weist gem. Übersichtsbodenkarte überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) – Code 13 auf.

Im Süden, nahe des Bachlaufs tritt der Bodenkomplex 76 b auf, mit dem Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) zusammengefasst werden.

Da das Gelände für die frühere Nutzung bereits umgestaltet und dabei teilweise terrassiert wurde, ist davon auszugehen, dass abgesehen von den Randbereichen des Areals kaum mehr die ursprünglichen Böden vorhanden sind.

Dennoch gehen im Bereich zusätzlicher Versiegelungen typische Bodenfunktionen, wie die Reinigung des Sickerwassers, verloren.

Wasser

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation. Dem begegnet die Planung mit der Sammlung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers von Dächern und Verkehrsflächen in den Bach im Süden des Areals. Die Festsetzung von Gründächern trägt dabei zur Reduzierung und Verzögerung Abflusses bei.

Luft

Die geplanten Nutzungen führen zu vermehrtem Verkehr und damit zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Klima

Klimatisch ist allenfalls kleinräumig mit extremeren Bedingungen (trockener, größere Temperaturschwankungen infolge der Versiegelung) zu rechnen.

Landschaftsbild

Infolge der umgebenden Grünstrukturen ist das Areal landschaftlich gut eingebunden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.2.2 Prognose des Umweltzustandes

Lässt man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bleiben die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden und den Wasserhaushalt an dieser Stelle aus.

Diese zusätzlichen Beeinträchtigungen lassen sich jedoch weitgehend durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung sowie durch Maßnahmen zum Regenrückhalt und zur Bepflanzung ausräumen.

2.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in wertvolle Landschaftsbereiche. Störungen der Umwelt werden durch das Bauvorhaben zwar größer, bleiben aber auf einen Bereich beschränkt, der bereits durch die bisherige Nutzung auf dem Grundstück und die angrenzende Wohnbebauung vorbelastet ist.

Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs:

- Erhalt der bestehenden landschaftlichen Einbindung
- Durchgrünung des Areals
- Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Behandlung des Oberflächenwassers (Maximalversiegelung, Gründächer, Rückhalt und gedrosselte Einleitung in einen Bach)
- Beschränkung der Abrissarbeiten auf die Wintermonate

2.2.4 Planungsalternativen

In einem ersten planerischen Ansatz wurde das vorhandene Anwesen baulich ertüchtigt und um einige Gebäude erweitert, um Wohnungen bzw. Betreuungsmöglichkeiten für seniorengerechtes Wohnen zu realisieren.

Diese Vorüberlegungen wurden vom Landratsamt Deggendorf in einer ersten Stellungnahme vom 12.9.2017 gewürdigt, aber insbesondere die städtebaulichen Qualitäten sehr kritisch beurteilt.

In seiner Stellungnahme vom 27.05. 2019 stellte das Landratsamt fest, dass der vorliegende Entwurf (gemeint ist hier das vorgestellte Konzept, das die Grundlage für den Vorentwurf darstellte) hinsichtlich der Anordnung und Höhenentwicklung der Gebäude, der Freiraum- und der Fassadengestaltung - gegenüber dem ursprünglichen Baukonzept - eine wesentliche Verbesserung darstelle.“

Der jetzt vorliegende Entwurf des Bebauungsplans weist folgende umweltrelevante Änderungen gegenüber dem Vorentwurf auf:

1. Die Bebauung rückt vom südlichen Gehölzsaum ab und verzichtet hier auf die Tiny-Houses.
2. Es werden generell Gründächer festgesetzt.
3. Es wurde die Eingriffsregelung angewendet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
4. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden berücksichtigt.

2.3 Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- Flächennutzungsplan ja
- Amtliche Biotopkartierung ja
- FFH-Gebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Vogelschutzgebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Luftbild ja
- Eigene Nutzungskartierung ja

2.4 Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Der Bauungs- und Grünordnungsplan formuliert Festsetzungen zur Minimierung oder Vermeidung der Auswirkungen auf die Umwelt.

- Pflanzung neuer Gehölze
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Regelungen zu Behandlung des Oberflächenwassers

Die Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen. Die Bauträger haben deshalb in dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

2.5 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans verfolgt das Ziel, im Bereich Ziegelstadl altersgerechtes bzw. Mehrgenerationenwohnen unter besonderer Berücksichtigung des örtlichen Bedarfs zu ermöglichen.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um ein derzeit ungenutztes Anwesen mit parkartigen Grünflächen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich wie folgt:

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

- Verlust von Boden
- versiegelte Flächen mit Auswirkungen auf Wasserabfluss

Die Planung minimiert die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss durch Gründächer, Regenrückhalteeinrichtungen und eine gedrosselte Einleitung in einen Bach.

Ferner minimiert sie den Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen mit einer Begrenzung der Versiegelung und der Anlage von Grünflächen mit Pflanzbindungen.

3 Eingriffsregelung

Der vorliegende Entwurf stellt das Ergebnis einer intensiven Alternativendiskussion dar, bei der neben der grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit einer Bebauung auf dem Grundstück, umweltrelevante Aspekte, wie ein Erhalt der einbindenden Gehölze, der Artenschutz oder die Regelung des Oberflächenabflusses besonders berücksichtigt wurden.

3.1 Grunddaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 10850 m².

Veränderungen sind auf 9542 m² vorgesehen (= Eingriffsfläche). Innerhalb der Eingriffsfläche sind 2558 m² versiegelt. Zu bilanzieren sind demnach

$$9543 \text{ m}^2 - 2558 \text{ m}^2 = 6985 \text{ m}^2$$

Die zu bilanzierende Fläche unterteilt sich in

- | | |
|---|---------------------|
| - Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
(Rasenflächen mit wenigen, überwiegend fremdländischen Gehölzen) | 4246 m ² |
| - Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
(Gehölzdominierte Flächen) | 2739 m ² |

Im Süden und Westen reichen amtlich kartierte Biotope in den Geltungsbereich hinein, deren Abgrenzung teilweise jedoch auch fichtendominierte Bestände außerhalb der Bachau umfasst: Der Bestand der bachnahen Laubgehölze bleibt erhalten, sodass nach die § 30 BNatSchG geschützten „Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ bestehen bleiben. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück keine gesetzlich nach §30 BNatSchG geschützten Flächen. Die im Süden vorgenommenen Fällungen liegen bereits deutlich über dem Niveau des Baches. Abgesehen von einer doppelstämmigen Esche handelt es sich bei den gefälltten Bäumen um Fichten.

Die nach außen hin wirksamen (biotopkartierten Hecken) genießen den Schutz nach Art 16 BayNatSchG, bleiben aber bestehen.

Eine parallel durchgeführte artenschutzrechtliche Überprüfung konnte abgesehen von einem Quartierbaum (Spechthöhle in einer verbleibenden Birke im südlichen gewässerbegleitenden Gehölzsaum) keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise erbringen. Da nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse oder Gebäudebrüter das Gebäude über den Sommer als Nist- oder Schlafstellen nutzen, ist ein Gebäudeabriss nur im Winter zulässig.

Die GRZ liegt im südlichen Bereich bei 0,35, im nördlichen Bereich bei 0,4.

Für die **südlichen Flächen** kommt deshalb die **Kategorie B für einen Versiegelungsgrad kleiner/gleich 0,35**, für die **nördlichen Flächen Kategorie A für einen Versiegelungsgrad größer 0,35** zur Anwendung.

3.2 Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

3.2.1 Schritt 1: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

1. Südlicher Bereich mit GRZ von 0,35

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Gesamtfläche 1563 m²
- Faktorspanne: 0,2 bis 0,5
- Gewählt: 0,35

Gründe für die Wahl des Faktors:

Faktorerhöhend:

- Wert des Bestandes im oberen Bereich der Kategorie I
- GRZ am Grenzwert von 0,35

Faktorvermindernd: (Vermeidung und Minimierung)

- Maßnahmen zur Verzögerung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenabflusses (begrünte Dächer, Rückhaltebauwerke)
- Belebte Bodenzone mit intensiver Begrünung auf der Tiefgarage
- Durchgrünung des Areals mit Gehölzstrukturen

Ausgleichsbedarf:

$$1563 \text{ m}^2 \times 0,35 = 547 \text{ m}^2$$

Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Gesamtfläche 695 m²
- Faktorspanne: 0,5 bis 0,8
- Gewählt: 0,6

Gründe für die Wahl des Faktors:

Faktorerhöhend:

- - GRZ am Grenzwert von 0,35

Faktorvermindernd:

- Maßnahmen zur Verzögerung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenabflusses (begrünte Dächer, Rückhaltebauwerke)
- Belebte Bodenzone mit intensiver Begrünung auf der Tiefgarage
- Durchgrünung des Areals mit Gehölzstrukturen

Ausgleichsbedarf:

$$695 \text{ m}^2 \times 0,6 = 417 \text{ m}^2$$

2. Nördlicher Bereich mit GRZ von 0,4

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Gesamtfläche 2683 m²
- Faktorspanne: 0,3 bis 0,6
- Gewählt: 0,45

Gründe für die Wahl des Faktors:

Faktorerhöhend:

- Wert des Bestandes im oberen Bereich der Kategorie I

Faktorvermindernd: (Vermeidung und Minimierung)

- GRZ nur wenig über Grenzwert von 0,35
- Maßnahmen zur Verzögerung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenabflusses (begrünte Dächer, Rückhaltebauwerke)
- Belebte Bodenzone mit intensiver Begrünung auf der Tiefgarage
- Durchgrünung des Areals mit Gehölzstrukturen

Ausgleichsbedarf:

$$2683 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1207 \text{ m}^2$$

Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Gesamtfläche 2044 m²
- Faktorspanne: 0,8 bis 1,0
- Gewählt: 0,85

Gründe für die Wahl des Faktors:

Faktorerhöhend:

- keine

Faktorvermindernd:

- GRZ nur wenig über Grenzwert von 0,35
- Maßnahmen zur Verzögerung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenabflusses (begrünte Dächer, Rückhaltebauwerke)

- Belebte Bodenzone mit intensiver Begrünung auf der Tiefgarage
- Durchgrünung des Areals mit Gehölzstrukturen

Ausgleichsbedarf:

$$2044 \text{ m}^2 \times 0,85 = 1737 \text{ m}^2$$

Insgesamt ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$550 \text{ m}^2 + 389 \text{ m}^2 + 1203 \text{ m}^2 + 1777 \text{ m}^2 = \mathbf{3908 \text{ m}^2}$$

Der Ausgleichsbedarf ist eine theoretische Größe, nicht gleichzusetzen mit der erforderlichen Ausgleichsfläche, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

3.2.2 Schritt 2: Ermittlung der Ausgleichfläche

Der Ausgleich ist über eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Groll Karl, Flurnummer 895, Gemarkung Schöllnach vorgesehen (siehe dazu Unterlagen im Anhang).

Mit Abbuchung einer Fläche von 3908 m² vom genannten Ökokonto ist der Eingriff ausgeglichen.