B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G
“WA Pankofen-Bahnhof"

Gemarkung Pankofen
Stadt Plattling

Stadt:	**Plattling**
Landkreis:	**Deggendorf**
Regierungsbezirk:	**Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 6
1.1 Lage 6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes 6
1.3 Derzeitige Nutzung 6
1.4 Topographie 8
1.5 Kultur- und Sachgüter 8
1.6 Bestehende Leitungen 8
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 10
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan 10
2.2 Interkommunales Entwicklungskonzept 13
2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf 14
2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Plattling 16
3. PLANUNGSANLASS 18
3.1 Aufstellungsbeschluss 18
3.2 Ziel und Zweck der Planung 18
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 19
4.1 Städtebauliches Ziel 19
4.2 Art der baulichen Nutzung 21
4.3 Maß der baulichen Nutzung 21
4.4 Gestalterische Festsetzungen 23
4.5 Sonstige gestalterische Festsetzungen 23
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 23
5.1 Straßen- und Wegeverbindungen 23
5.2 Wasserversorgung 24
5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung 24
5.4 Abwasserentsorgung 24
5.4.1 Schmutzwasser 24
5.4.2 Oberflächenwasser 24
5.5 Stromversorgung 26
5.6 Telekommunikation 27
5.7 Abfallentsorgung 27
5.8 Altlasten 27
5.9 Behindertengerechter Ausbau 27
6. IMMISSIONSSCHUTZ 27
6.1 Lärm 27
6.2 Staub / Geruch 31
6.3 Lichtemissionen 31
6.4 Elektromagnetische Felder 32
6.5 Bahnlinie 32
7. KLIMASCHUTZ 34
8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 34
9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN 35
10. UMWELTBERICHT 36
10.1 Einleitung 36
10.1.1 Grundlagen 36
10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen 36
10.1.1.2 Fachliche Grundlagen 36

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung 37
10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 38
10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung 40
10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation 41
10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes 42
10.1.3.4 Schutzgebiete 43
10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete 47
10.1.3.6 Wassersensibler Bereich 48
10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 49
10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) 50
10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 52
10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 52
10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 52
10.2.1.2 Schutzgut Boden 58
10.2.1.3 Schutzgut Wasser 59
10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft 59
10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 59
10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 60
10.2.1.7 Schutzgut Fläche 60
10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter 60
10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete 61
10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 61
10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 61
10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 61
10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 62
10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 62
10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung 63
10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 64
10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung 64
10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 64
10.3.2 Schutzgut Boden 64
10.3.3 Schutzgut Wasser 65
10.3.4 Schutzgut Klima / Luft 65
10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild 65
10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 66
10.3.7 Schutzgut Fläche 66
10.3.8 Kultur- und Sachgüter 67
10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 67
10.4 Eingriffsberechnung 67
10.5 Ausgleichsbedarf 70
10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen 71
10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall 75
10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 81
10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen 82
10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen 82

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten....82
10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....82
10.13 Zusammenfassung....83
Literaturverzeichnis....85
Abbildungsverzeichnis....85

Übersichtslageplan ohne Maßstab

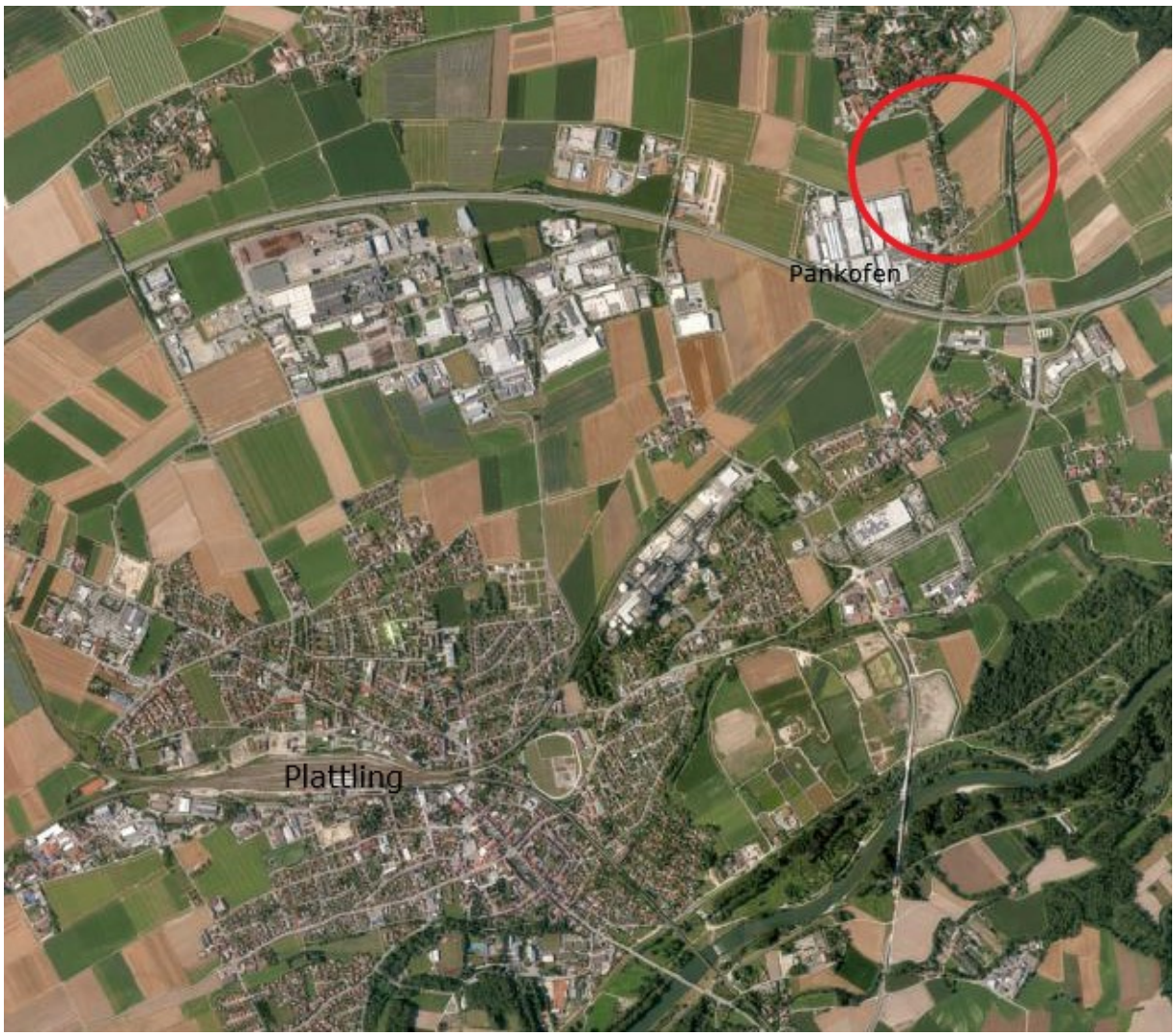


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
„WA Pankofen-Bahnhof“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Pankofen an der Erschließungsstraße „Pankofen Bahnhof“. Direkt im Südwesten und Westen befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, sowie der Bahnhof Pankofen. Weiter im Westen schließt ein Gewerbegebiet an. Die Planungsfläche wird im Osten und Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12-Donau-Wald und ist als Mittelzentrum eingestuft. Plattling liegt auf einer Entwicklungsachse und ist als Oberzentrum im Zusammenhang mit Deggendorf dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, aufgeführt.[1]

Das Planungsgebiet liegt auf ca. 318 m ü. NN. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 22.409 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummern des Ortsteils Pankofen, Gemarkung Pankofen werden dabei überplant:
120/1 (TF), 120/2, 2111 (TF), 2112, 2113 (TF), 2114, 2115, 2116, 2117, 2118 (TF).

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Ackerflächen und eine Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün (Straße „Pankofen Bahnhof“). Im Süden liegt ein Straßenbegleitgrün, sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit einem Pflegeweg.

[1] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)*

Abb. 2: Ansicht von Süden – nördlicher Geltungsbereich, Acker im Anschluss an besteh. Bebauung, Foto Jocham + Kellhuber (März 2021)

Abb. 3: Ansicht von Norden – südlicher Geltungsbereich, Straße „Pankofen Bahnhof“, Foto Jocham + Kellhuber (März 2021)

Abb. 4: Ansicht von Süden – besteh. Regenwasserretention, Foto Jocham + Kellhuber (März 2021)

Umgebende Bebauung
Zur Erarbeitung der Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde auch die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet. Im Bereich der angrenzenden Siedlungsgebiete südlich des Planungsgebietes befinden sich bis zu zweigeschossige Bestandsgebäude mit Satteldach.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf ca. 318 m ü. NN. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Pankofen-Bahnhof“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.[2]

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

1.6 Bestehende Leitungen

Im Planungsgebiet befinden sich Spartenleitungen (Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom, Wasser), überwiegend unter dem Straßenkörper der Straße „Pankofen Bahnhof“. Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen im Westen des

[2] *(BayernAtlas, 2021)*

Geltungsbereiches befindet sich ein Kabelverteilerschrank sowie ein Steuerschrank für die Pumpentechnik, ein Hydrant und ein Knotenpunkt für den kommunalen Schmutzwasserkanal.

Abb. 5: Ansicht von Westen – Fläche für Versorgungsanlagen, Foto Jocham + Kellhuber (März 2020)

Im nördlichen Bereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der öffentliche Schmutzwasserkanal DN 200 AZ, Flurnummer 2111/0.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der von Westen nach Osten verlaufende „Siedlungsweg Im Espan"; Flurnummern 120/1 und 120/2 Teilfläche. In diesem Weg verlaufen der Schmutzwasserkanal DN 200 AZ und der Regenwasserkanal DN 500 SB.

Weiter in den südlichen Bereich folgend, verläuft an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Flurnummer 2116/0 ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200 AZ sowie ein öffentlicher Regenwasserkanal DN 500 SB, der im weiteren Verlauf auf Höhe Hausnummer Pankofen Bahnhof 54 als Stauraumkanal DN 2000 SB ausgeführt ist.

Der Regenwasserkanal leitet im südlichen Bereich in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, mit Vorreinigung und Drosselung, ein. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens erfolgt mit einer Rohrleitung DN 600 in den Erlengraben.

Für die Kanaltrassen (DN 200 AZ, DN 500 SB und DN 2000 SB), die durch die Bauparzellen überplant werden, sind Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen einzutragen. Die Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sind nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten. Schutzstreifen müssen zur Ausübung der Leitungswartung sowie bei der Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Plattling im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Zudem ist Plattling als Oberzentrum im Zusammenhang mit Deggendorf dargestellt.[3]

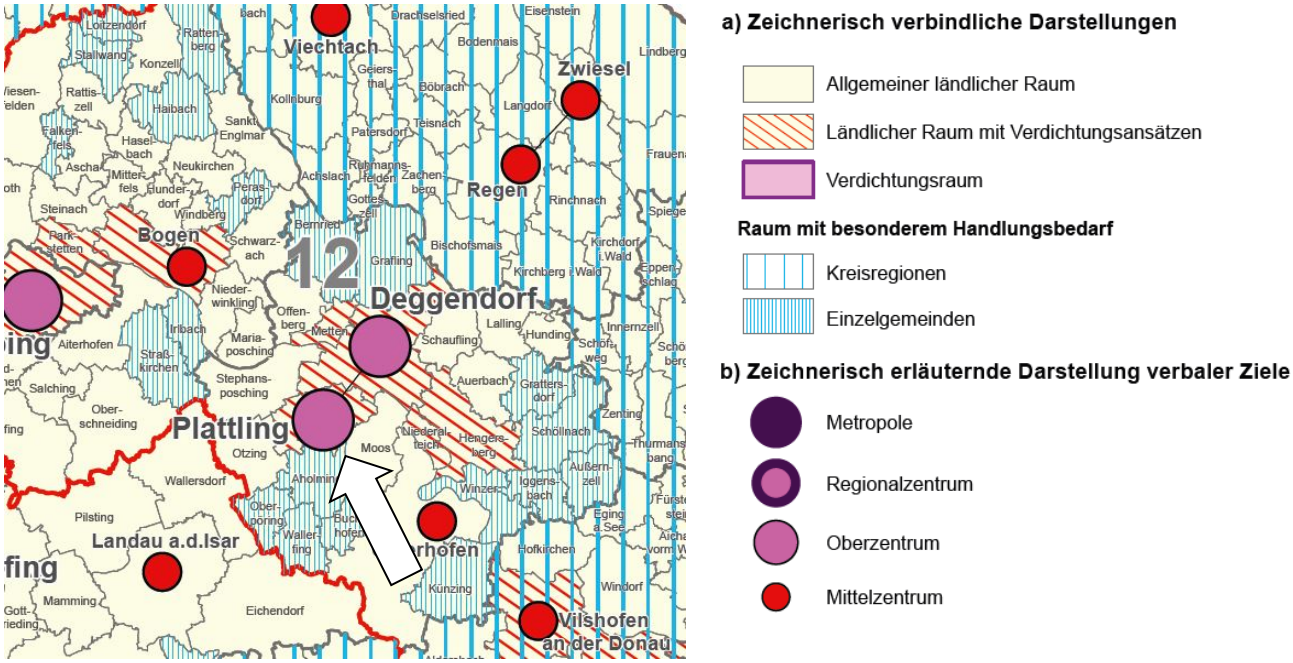


Abb. 6: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen.

[3] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Plattling - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Plattling für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein zusätzliches Wohnangebot bereitzustellen. Im Rahmen der parallelen Deckblattänderung Nr. 24 zum Flächennutzungsplan wurde ein Bedarfsnachweis geführt, der für die prognostizierte Entwicklung bis 2032 einen Bedarf nachweist. Der Bedarfsnachweis ermittelt den Bedarf nach der Bevölkerungsvorausberechnung bzw. der demographischen Entwicklung in Abhängigkeit der Baulandreserven und des Innenentwicklungspotentials. Es wird darin festgestellt, dass sich gem. Berechnung ein rechnerischer Bedarf von 169 Bauparzellen bzw. 185 Wohneinheiten bis 2032 ergibt.

Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit kompakten Bauparzellen genutzt. Eine bestehende Fläche zur Regenwasser-Retention wird zur Niederschlagswasserbeseitigung genutzt und erweitert. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12–Donau-Wald. Plattling liegt auf einer Entwicklungsachse und ist als Oberzentrum im Zusammenhang mit Deggendorf dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, aufgeführt.[4]

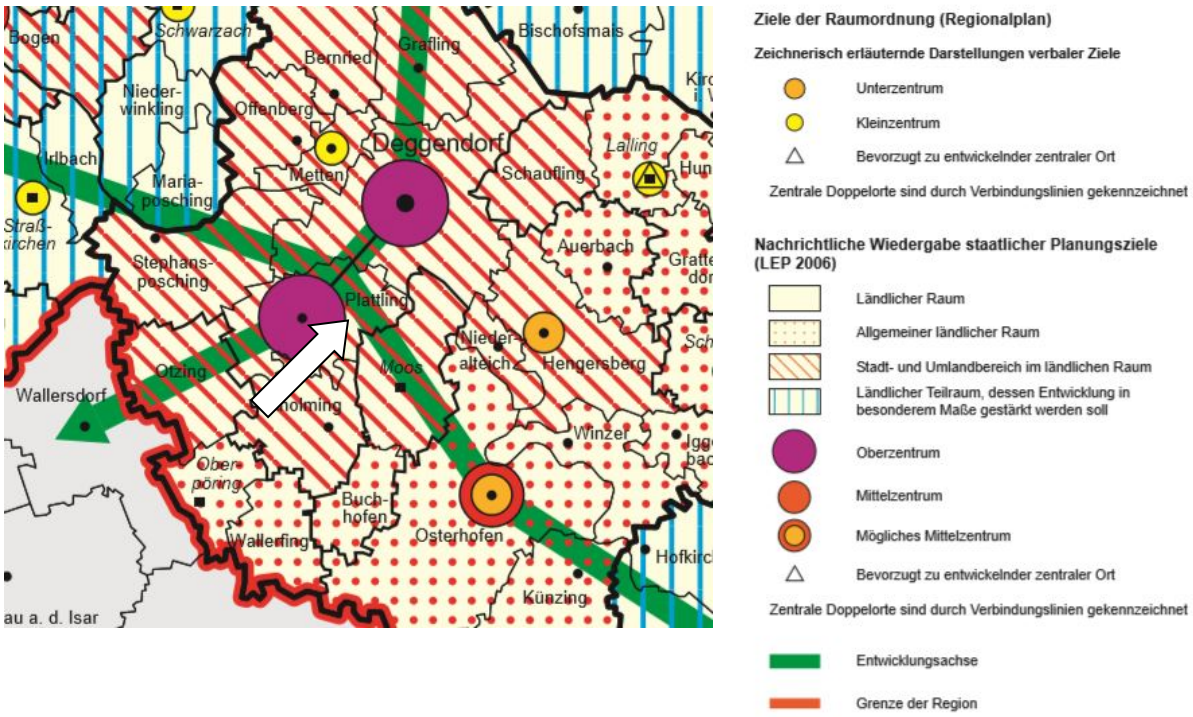


Abb. 7: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- nachhaltige Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Schaffung gleichwertiger Lebens- uns Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und den Teilräumen (G)
- Stärkung des Oberzentrums Deggendorf/Plattling (G)

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal[5] der Stadt Plattling im Jahr 2021 ist der Anteil der Bevölkerung von 10.404 Personen im Jahr 1987 und 12.280 Personen im Jahr 2011 auf 13.028 Personen im Jahr 2019 gestiegen. Die Hochrechnung im Demographie-Spiegel der Stadt Plattling[6] prognostiziert für 2039 einen weiteren, Anstieg auf 13.600 Personen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

[4] *(Regionalplan Region 12)*
[5] *(Statistik kommunal 2020 - Stadt Plattling 09 271 146, 2021)*
[6] *(Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Plattling Berechnungen bis 2039, 2021)*

zu schaffen oder zu erhalten und die Stärken und Potenziale der Teilräume weiter zu entwickeln. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Plattling für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

2.2 Interkommunales Entwicklungskonzept

Die Städte Deggendorf und Plattling haben gemeinsam mit der Gemeinde Stephansposching im Jahr 2000 ein Interkommunales Entwicklungskonzept erstellt. Dieses Interkommunale Entwicklungskonzept dient einer informellen Vorabstimmung kommunaler städtebaulicher Planungen im Verflechtungsraum der drei Kommunen. Das Interkommunale Entwicklungskonzept sieht für die vom vorliegenden Flächennutzungsplandeckblatt und Bebauungsplan umfasste Fläche eine Grünfläche als Zäsur zwischen Pankofen-Bahnhof und Mainkofen vor. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Interkommunalen Entwicklungskonzept sieht auf der Planungsfläche einen Vorschlag für eine Grünfläche vor. Dabei wurde auch die Bestandsbebauung im Norden von Pankofen als Vorschlag für die Grünfläche dargestellt. Das Planungsziel ist eine Grünzäsur entlang der Gemeindegrenze zu Mainkofen in Ost-West-Richtung, sowie eine Eingrünung (Grünfläche, Waldfläche) des Gewerbeareals Kermi. Östlich von Pankofen ist eine Fläche für ein interkommunales Gewerbegebiet dargestellt. Eine geringfügige Erweiterung von Pankofen in Richtung Osten widerspricht den grundsätzlichen Zielen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes nicht. Daher ist eine Abweichung von den gemeinsam festgelegten Darstellungen des Interkommunalen Entwicklungskonzepts begründet.

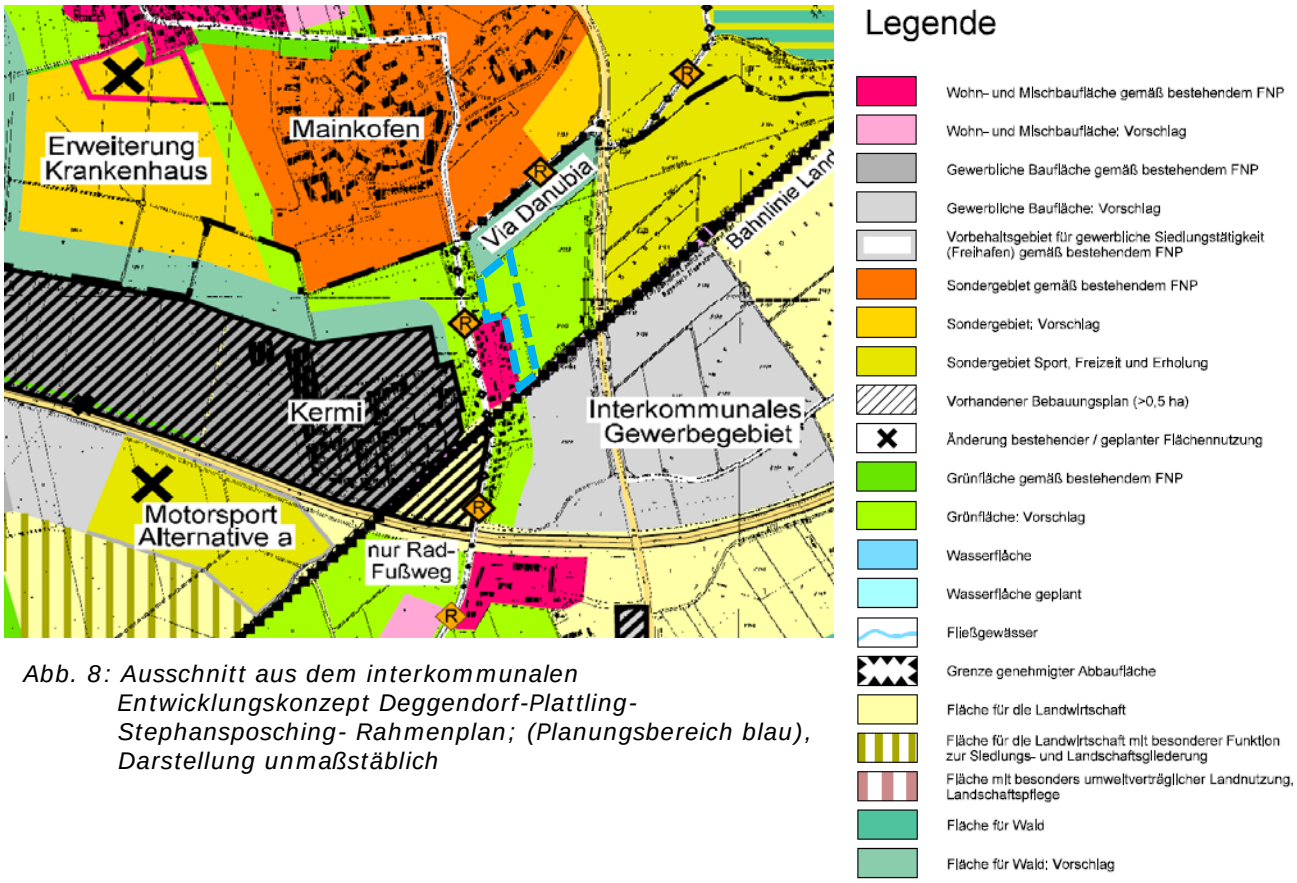


Abb. 8: Ausschnitt aus dem interkommunalen Entwicklungskonzept Deggendorf-Plattling-Stephansposching- Rahmenplan; (Planungsbereich blau), Darstellung unmaßstäblich

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf

Das Planungsgebiet reicht bis auf 100 Meter an das Stadtgebiet Deggendorf heran. Im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf ist nördlich von Pankofen die Erweiterung des Krankenhauses Mainkofen vorgesehen und daher als „Sondergebiet Krankenhaus“ dargestellt.

Die geplante bauliche Erweiterung von Pankofen befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung und soll sich nach Osten hin ausdehnen. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf dargestellte Fläche für das „Sondergebiet Krankenhaus“ wird durch diese Baugebietsausweisung nicht betroffen. Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, können Beeinträchtigungen des geplanten Sondergebiets ausgeschlossen werden.

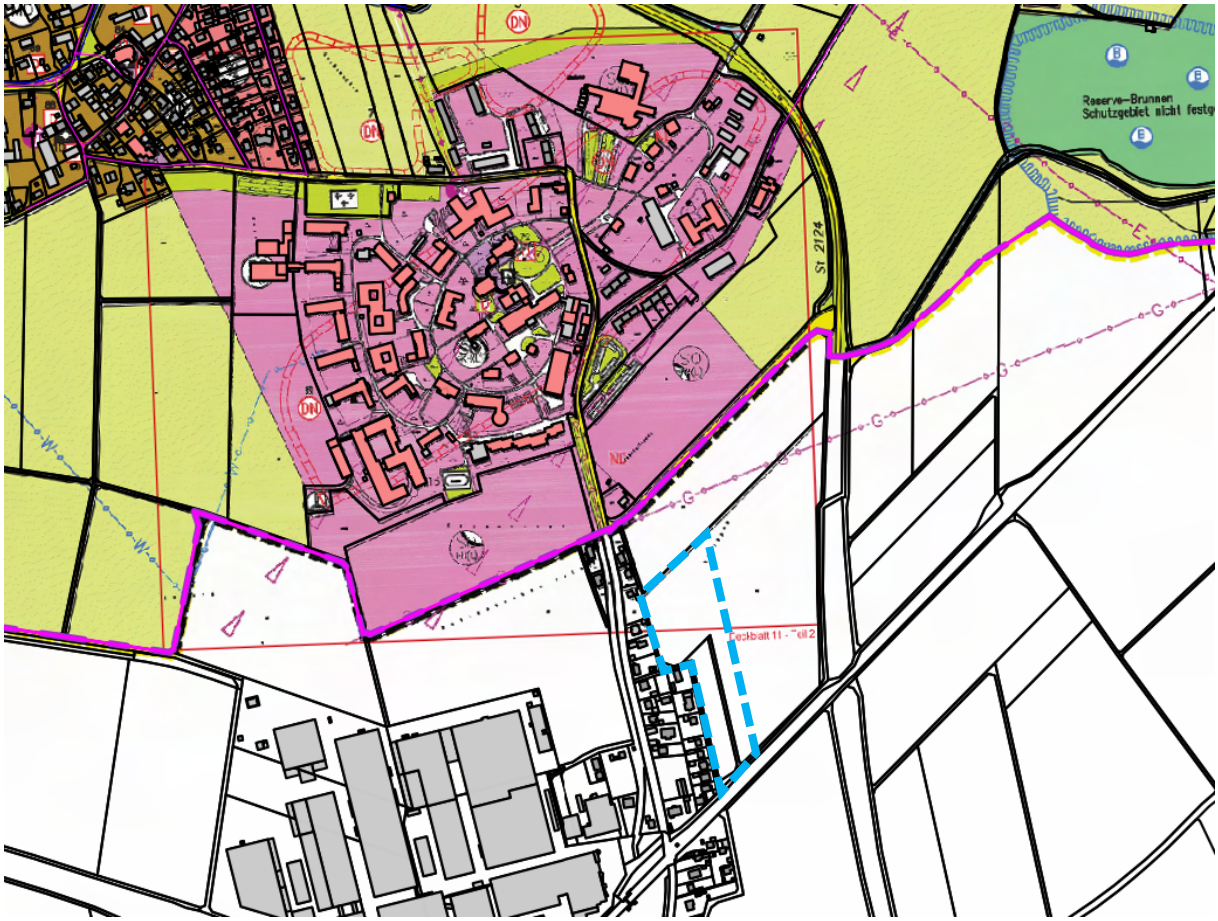


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Deggendorf; (Planungsbereich blau), Darstellung unmaßstäblich

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Plattling

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft, sowie eine Straßenverkehrsfläche und ein Straßenbegleitgrün dar.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2 ha großer Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

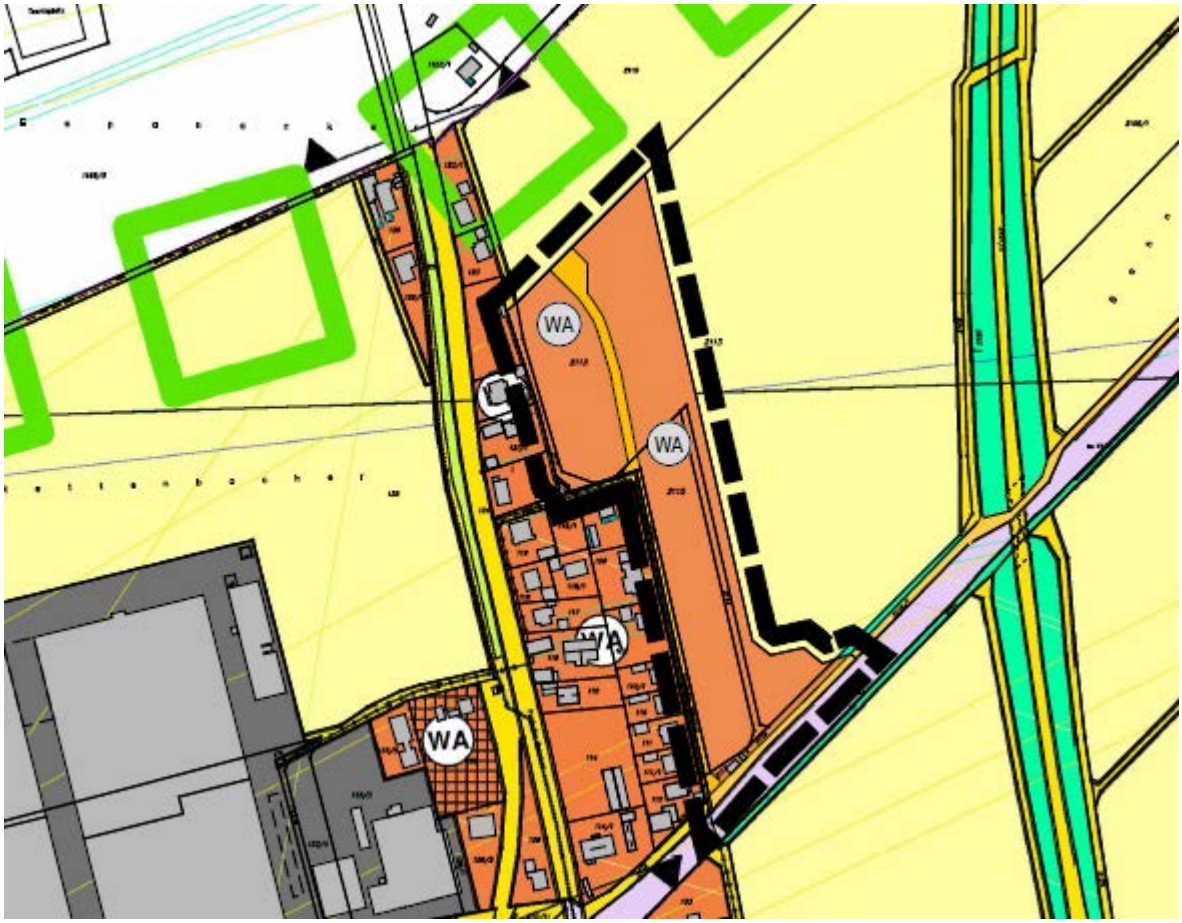


Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 24 (Parallelverfahren) der Stadt Plattling; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Plattling hat am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Pankofen im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Ortsteils der Stadt Plattling.

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Plattling als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Entwicklung des Baugebiets „WA Pankofen-Bahnhof“ als Allgemeines Wohngebiet dringend notwendig. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Da die Stadt Plattling bereits Eigentümerin dieser Flächen ist, hat sich der Stadtrat dafür entschieden diesen Bereich zu überplanen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit relativ kleinen Parzellengrößen im Osten i. M. von ca. 600 m² und größeren Parzellen für Mehrfamilienhäusern im Westen ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Bei der Straße „Pankofen Bahnhof“ handelt es sich zudem um eine einseitig angebaute ringförmige Erschließungsanlage. Die Stadt Plattling hat sich daher entschieden den östlichen Bereich zu überplanen und einer Bebauung zuzuführen. Ein Grund hierfür ist die bereits vorhandene Erschließungsanlage, die diese Grundstücke bereits erschließt. Auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit spricht für eine Überbauung dieses Bereiches. Eine einseitige Erschließungsanlage ist grundsätzlich unwirtschaftlich.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für das neu geplante Wohngebiet sieht eine Änderung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Flächen schließen im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes am Ortsrand von Pankofen dar. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Ortserweiterung entwickelt werden, die den Charakter der Umgebung aufgreift.
Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Flächen geachtet. Diese Zielvorstellung wurden folgendermaßen umgesetzt:

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße „Pankofen Bahnhof“ bzw. die Verlängerung dieser Straße nach Norden hin. Ein Wendehammer mit 18 m Durchmesser im Norden ermöglicht eine Befahrung von Müllfahrzeugen. Im Osten und Norden führt ein landwirtschaftlicher Weg, um die Bewirtschaftung der umliegenden Felder und die Pflege des Regenwasser-Retentionsbeckens im Süden zu gewährleisten. Dieser Weg schließt im Nordwesten und Süden an bestehende Wirtschaftswege an.

Östlich der bestehenden Straße „Plattling Bahnhof“, sowie deren im Bebauungsplan vorgeschlagenen Erweiterung sind 13 Parzellen mit einer Größe von i. M. 600 m² für eine Einfamilienhausbebauung geplant (Bereich A). Hier wird eine Grundflächenzahl von max. 0,35 festgesetzt. Im Bereich A sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Westlich der geplanten Erweiterung der Erschließungsstraße sind 4 weitere Parzellen mit einer Größe von i. M. 1.200 m² für Mehrfamilienhäuser geplant (Bereich B). Es soll über die festgesetzte Grundflächenzahl von max. 0,4 sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt und eine dörflich geprägte Struktur in den Randbereichen und im Übergang zur bestehenden benachbarten Einfamilienhausbebauung entsteht. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Mehrfamilienhaus pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Bereich B wird auf max. 24 Wohneinheiten beschränkt.

Um die nachbarschaftsrechtlichen Belange ausreichend zu würdigen, wird vor allem im Übergang zu bestehenden Bebauung darauf geachtet, dass ein ausreichender Abstand der Wohngebäude erreicht wird.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden hier Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 17° - 32° zugelassen. Ein Versatz innerhalb der Dachfläche ist grundsätzlich nicht zulässig..

Ebenso werden die Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Das Regenwasser-Rückhaltebecken im Süden soll vergrößert werden. Die benötigte Fläche wird im Bebauungsplan dargestellt. Die bestehenden eingrünenden Strauchgruppen werden im Westen und Norden erhalten. Diese Eingrünung wird bei der Erweiterung im Norden und Osten ergänzt.

Das geplante Baugebiet wird im Norden und Osten durch eine 5 m breite Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung, bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum, zur freien Flur hin auf öffentlichem Grund eingegrünt. Dadurch wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert.

Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Diese Sträucher sind als naturnahe Hecken bzw. Strauchgruppen von mind. drei Sträuchern zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können angerechnet werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 90 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 10 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Durch diese Maßnahmen und die Festsetzung von Baumstandorten I. Ordnung entlang der Erschließungsstraße auf privatem Grund wird eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein Allgemeines Wohngebiet um 17 Bauparzellen für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:
- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebiet
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses, Versickerung und Ableitung in das Regenwasser-Rückhaltebecken
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, da diese der geplanten Nutzung widersprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,40 (Bereich B) und 0,35 (Bereich A), sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 (Bereich B) und 0,7 (Bereich A) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die GFZ, die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):
Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Die GRZ wird auf max. 0,35 im Bereich A und max. 0,40 im Bereich B begrenzt.

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ):
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen) unberücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl im Baugebiet auf 0,7 im Bereich A und 0,8 im Bereich B fest.

maximale Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Im Bereich A beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei Hauptgebäuden 6,5 m und bei Nebengebäuden 3,0 m.
Im Bereich B beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei Hauptgebäuden 7,5 m und bei Nebengebäuden 3,0 m.

Baugrenzen
Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist.

Bauweise
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d. h. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen
Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Nebenanlagen
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³
- Stellplätze

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Somit hat jeder die Wahl, ob er seine Garage an die Grenze baut oder einen Meter abrückt, da in dem Fall in dem eine Garage an der Grenze steht und die andere 1 m entfernt, ein Mindestabstand gegeben ist, in dem Platz für Regenrinnen, Fassadenunterhalt etc. gegeben ist.
Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden. Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

4.5 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe bis max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.

Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Sockelmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

Stellplätze
Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr
Die Planungsfläche wird über die Straße „Pankofen Bahnhof“ und deren geplante Erweiterung, die durch das Gebiet führt, erschlossen. Im Norden wird ein Wendhammer mit Durchmesser von 18 m angeordnet.

Fußwege
Die Straße „Pankofen Bahnhof“ ist verkehrsberuhigt. Somit werden die Konflikte mit Fußgängern reduziert und die Verkehrsfläche steht allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung.

Wirtschaftswege
Der geplante landwirtschaftliche Weg befindet sich in Privateigentum und ist abgemarkt. Da eine Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche durch die geplante Bebauung von der Straße Pankofen-Bahnhof nicht mehr möglich ist, wird dieser Weg nunmehr als landwirtschaftlicher Weg in Schotterbauweise befestigt. Dieser Feldweg ist zur optimalen Bewirtschaftung des östlich angrenzenden Feldes erforderlich. Ein Anschluss an die bestehenden Wirtschaftswege im Norden und Süden ist zwingend erforderlich.

Daher werden am Ost- und Nordrand des Planungsgebietes Flächen festgesetzt, die dem landwirtschaftlichen Verkehr als Feldweg zur Verfügung stehen, um die Bewirtschaftung der Äcker östlich des Planungsgebietes weiterhin zu gewährleisten.

ÖPNV
Der Ortsteil Pankofen ist an den ÖPNV angeschlossen.

5.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch die Stadtwerke Plattling mit Wasser versorgt.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Plattling bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

5.4.1 Schmutzwasser

Von den privaten Flächen wird das häusliche Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

5.4.2 Oberflächenwasser

Für die geplante Baugebietsausweisung wurde ein Geotechnischer Bericht Nr. B2104217 "Erschließung Wohngebiet Pankofen Bahnhof, Plattling" vom 16.08.2021 durch das IB Geoplan, Osterhofen erstellt (sh. Anlage). Gem. der Baugrunderkundung wurde hier ein rechnerische Bemessungs-kf-Wert in den Kiesen von kf = 1,8 × 10-5 m/s bzw. kf = 4,9 × 10-4 m/s festzustellen. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, Tabelle B.1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von kf = 1 · 10-3 m/s bis 1 · 10-6 m/s möglich. Der vorliegend angegebene und für die Bemessung maßgebliche kf-Wert

für die Schmelzwasserschotter liegt im mittleren bis unteren Bereich dieser Spanne und weist somit auf gute bis mäßige Versickerungsbedingungen hin.

Jedoch sind die Oberböden und bindigen Decklagen über den Kiesen auf Grund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit für Versickerungszwecke nicht geeignet.

Deshalb ist der anstehende Boden nicht zur breitflächigen Versickerung in Form von Mulden auf den einzelnen Baugrundstücken geeignet und somit eine breitflächige Versickerung auf jeder einzelnen Bauparzelle nicht möglich.

Nachdem die schützenden Deckschichten nicht vielfach durchstoßen werden dürfen, ist eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte für jede einzelne Bauparzelle vom Wasserwirtschaftsamt nicht genehmigungsfähig. Aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes ist von einer zentralen Versickerungsanlage (über Rigolen Systeme) abzuraten.

In den Teilbereichen I und II werden sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen als auch die privaten Bauparzellen an die öffentliche Trennkanalisation angeschlossen.
Im südlichen Bereich (Teilbereich II) wird das Niederschlagswasser dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

Im nördlichen Teil (Teilbereich 1) erfolgt der Anschluss an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal.

Das gesammelte Regenwasser wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplans eingeleitet.

Die dafür erforderlichen hydraulischen Berechnungen wurden von den Stadtwerken durchgeführt. Die Berechnung zeigt, dass das bestehende Regenrückhaltebecken auch das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann. Jedoch ist das vorhandene Volumen annähernd ausgeschöpft, weshalb es aus Sicht der Stadtwerke sinnvoll ist, durch Anpassungsmaßnahmen an der Notüberlaufschwelle des Beckens zusätzlichen Retentionspuffer zu generieren.

Das dafür erforderliche Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird von der Stadt Plattling erstellt, die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Schichtwasser wurde in keiner der Bohrungen erkundet. Der geschlossene Grundwasserspiegel ist in den quartären Schottern ab Geländehöhen von ca. 315,0 m NN zu erwarten und wurde im Bohrpunkt B 3 bei einer Tiefe von 2,80 m unter GOK (= 314,90 m NN) eingemessen. Ein Bemessungswasserstand wäre vorliegend auf Kote 317,0 m NN festzulegen.

Um eine ausreichende Reinigungsleistung zu gewährleisten, fordert das genannte Arbeitsblatt eine Mächtigkeit des Sickerraums über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens einem Meter. Bei einer Dimensionierung der Versickerung nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind die entsprechenden Grundwasserstände zu berücksichtigen. Der erforderliche Grundwasserspiegel (MHGW) zur Bemessung von Versickerungsanlagen liegt bei voraussichtlich ca.

315,60 m NN. Ebenfalls wird auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ hingewiesen.

Bei Erstellung der Versickerungsanlage ist besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen feinkornarmen Kiese (Feinkornanteil ≤ 15 M.-%) gegeben ist. Die geplanten Versickerungsmaßnahmen müssen mit den Genehmigungsbehörden bzw. mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und von diesen genehmigt werden.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

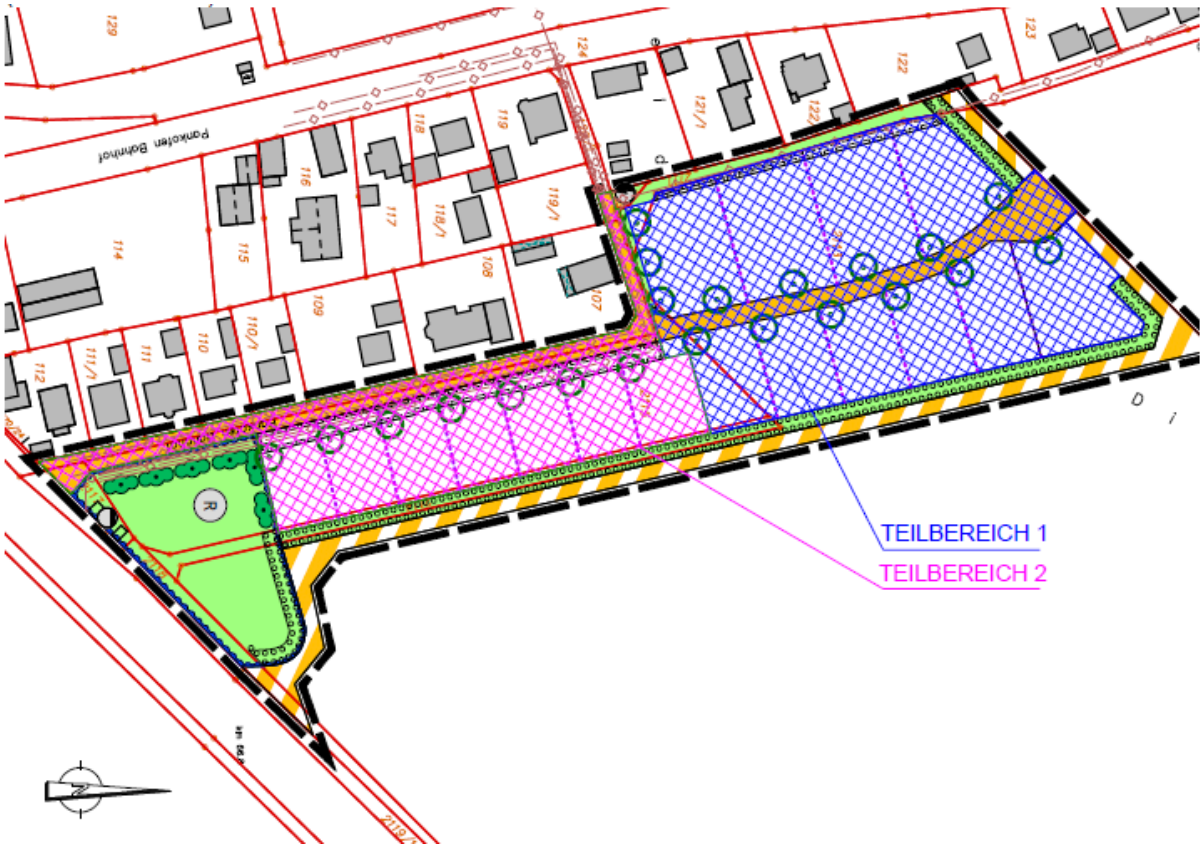


Abb. 12: Ausschnitt Entwässerungsplanung mit Erweiterung des bestehenden Regenwasser-Rückhaltebeckens im südöstlichen Planungsgebiet (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof“)

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Plattling gewährleistet. Die hierfür notwendige Leitung in der Dimensionierung NAY2Y-J 4x150 muss noch erstellt werden.

5.6 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz wird von den Stadtwerken Plattling mit Glasfasertechnik aufgebaut. Die Anbindung erfolgt über die Straße „Pankofen Bahnhof“. Die Stadtwerke vermieten das erstellte Glasfasernetz an den regionalen Anbieter R-KOM (Glasfaser Ostbayern) aus Regensburg.

5.7 Abfallentsorgung

Der in Plattling anfallende Abfall wird über die AWG Abfallwirtschafts-Ges. Donau-Wald mbH entsorgt. Die Anfahrt von Müllfahrzeugen wird durch die geplante Erschließungsstraße mit dem Wendehammer sichergestellt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

5.8 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt. Lt. Aussage des Landratsamtes Deggendorf sind keine Altlasten kartiert.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen. Daher wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

5.9 Behindertengerechter Ausbau

Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schalltechnischer Bericht Nr. S2104052 rev1 "Bebauungsplan WA Pankofen-Bahnhof, Plattling" vom 20.04.2022 vom IB Geoplan, Osterhofen erstellt.

Das geplante Gebiet ist zum Einen aus den Schallemissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes beeinträchtigt, zum Anderen von Verkehrslärm.

In einer Entfernung von ca. 250 m westlich liegt ein großflächiger Gewerbebetrieb, für welchen Bebauungspläne (BP „GE Kermi“) bestehen. Darin wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die als Grundlage für die Berechnung angewendet werden.

Im Süden führt die Autobahn A 92 in ca. 400 m Entfernung vorbei. ca. 160 m östlich liegt die Staatsstraße St 2124. Im Südosten führt die Kreisstraße DEG 46 in einer Entfernung von ca. 350 m vorbei. Die Verkehrszahlen wurden dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) entnommen. Im Süden führt die Bahnstrecke 5634 vorbei. Dazu wurden die Verkehrsdaten der Deutschen Bahn herangezogen.

Gem. Berechnungen des Schalltechnischen Berichtes sind hinsichtlich des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten. Durch den Gewerbelärm, ausgehend von den umliegenden Betrieben, sind keine relevanten Lärmimmissionen auf der Planfläche zu erwarten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden folgende Überschreitungen ermittelt:

Tagzeit (6h - 22h)
Der Orientierungswert für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 /13/ wird an allen Immissionsorten um bis zu 5,4 dB(A) überschritten. Der Grenzwerte der 16. BImSchV/66/ wird am Immissionsort IO 1 um bis zu 1,4 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten kann der Grenzwert unterschritten werden.

Nachtzeit (22h - 6h)
Nachts wird der Orientierungswert für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 /13/ an allen Immissionsorten um bis zu 10,3 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV/66/ wird ebenfalls an allen Immissionsorten nicht eingehalten werden. Die Überschreitung beträgt hierbei maximal 6,3 dB(A).

Im Zuge der schalltechnischen Berechnung wurde auch die Abschirmwirkung einer Lärmschutzwand im Süden und Osten des Geltungsbereiches untersucht. Relevante Verbesserungen (maximal 3 dB(A)) ergaben sich erst ab einer Höhe von 5 m und auch lediglich an der südlichsten Parzelle. Die Höhe der Wand und die daraus erzielten Verbesserungen sind somit als unverhältnismäßig einzustufen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können daher durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Bewohner wird somit auf passive Lärmschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Aufgrund der Ergebnisse sowie der Rasterberechnungen des Verkehrs, wurden nachfolgende textliche Festsetzungen erarbeitet:

<u>Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse)</u>
Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf der lärmabgeschirmten Gebäudeseite zu orientieren. D. h. auf den westlichen Parzellen an der Nord- oder Ostfassade und auf den östlichen Parzellen auf der Nord- oder Westfassade.

Soll aus planerischen Gründen hiervon abgewichen werden, so sind ausreichend lärmabschirmende Maßnahme (Lärmschutzwand, geschlossenen Brüstungen, Glaselemente, etc.) zu berücksichtigen. Die lärmabschirmende Wirkung ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Angepasste Planung/Grundrissorientierung
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind in Richtung Norden auszurichten. Soll aus planerischen Gründen hiervon abgewichen werden, so sind die Zimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten, so dass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszecke nicht zwingend notwendig ist.

Passiver Lärmschutz
Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]*	*$R'_{w,ges}$ [dB]*
I	*< 55*	*30*
II	*56 – 60*	*30*
III	*61 – 65*	*31 – 35*
IV	*66 – 70*	*36 – 40*
V	*71 – 75*	*41 – 45*
VI	*76 – 80*	*46 – 50*
VII	*> 80*	*> 50*

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen.

Abschließend bleibt nochmals festzustellen, dass auf Grund der gewachsenen Strukturen von Wohnen, Industrie und Verkehr die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung nicht eingehalten werden können. Im Zuge der schalltechnischen Berechnung wurde zuerst die Abschirmwirkung einer Lärmschutzwand im Süden und Osten des Geltungsbereiches untersucht. Relevante Verbesserungen (maximal 3 dB(A)) ergaben sich erst ab einer Höhe von 5 m und auch lediglich an der südlichsten Parzelle. Die Höhe der Wand und die daraus erzielten Verbesserungen sind somit als unverhältnismäßig einzustufen.

Da die Stadt für die wichtige Schaffung von Wohnraum und der optimalen Nutzung der vorhandenen Flächen dennoch an diesem Standort festhalten möchte, wurde daher auf passive Maßnahmen (Grundrissorientierung, Außenbauteile gemäß DIN 4109, Lüftungsanlage, abgeschirmte Aufenthaltsbereiche im Freien) abgestellt. Damit können auch bei der Überschreitung der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse im Inneren gesichert werden.

Um auch die Aufenthaltsbereiche im Freien vor erhöhten Schallimmissionen zu schützen, sind gemäß Festsetzungen diese Bereiche auf der lärmabgeschirmten Gebäudeseite zu orientieren, d. h. auf den westlichen Parzellen an der Nord- oder Ostfassade und auf den östlichen Parzellen auf der Nord- oder Westfassade. Sollte davon abgewichen werden, so sind ausreichend lärmabschirmende Maßnahme (massiver Sichtschutz, geschlossenen Brüstungen, Glaselemente, etc.) zu berücksichtigen. Gemäß Festsetzungen ist die lärmabschirmende Wirkung anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

6.2 Staub / Geruch

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feier-abend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden daher LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Heckenstrukturen minimiert werden.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich bei der Autobahnmeisterei, ca. 520 m Luftlinie entfernt.[7] Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

6.5 Bahnlinie

Die Bahnstrecke 5634 (Landshut Bayer. Eisenstein) führt ca. 100 m nordwestlich am Planungsgebiet vorbei. Der Lärm wurde im Schalltechnischen Bericht Nr. S2104052 rev1 "Bebauungsplan WA Pankofen-Bahnhof, Plattling" vom 20.04.2022 vom IB Geoplan, Osterhofen, der im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt wurde, berücksichtigt. Nachfolgende Hinweise der Deutschen Bahn AG sind bei Bauvorhaben im Nahbereich der Bahnstrecke zu beachten.

Infrastrukturelle Belange
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Besonders die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung des Bahngleises auch bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 3 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete

[7] *(EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)*

Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwallen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Immobilienrelevante Belange
Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist keine Fläche im Eigentum der DB Netz AG enthalten.
Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.
Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.[8] Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.[9] Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO_2-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. auf den Nebengebäuden eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung (GRZ)
- Festsetzung der Ableitung von Niederschlagswasser in ein Retentionsbecken
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetze Grundflächenzahl:	Bereich A:	GRZ = 0,35
	Bereich B:	GRZ = 0,40

[8] *(Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)*
[9] *(Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)*

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 22.409 m²
abzüglich:	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.429 m²
öffentliche Grünfläche – Eingrünung, Straßenbegleitgrün	ca. 2.100 m²
öffentliche Grünfläche – Regenwasser-Rückhaltebecken	ca. 2.860 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 18 m²
Fläche für landwirtschaftlichen Verkehr	ca. 2.155 m²
Nettobaufläche WA	ca. 12.847 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG[10].

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.[11] In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.
Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[12] (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

---

[10] (BNatSchG, 2020)
[11] (BauGB, 2020)
[12] (Leitfaden StMLU, 2003)

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 und 2 (Bestand, Eingriff) M 1:2.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Plattling als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Entwicklung des Baugebiets „WA Pankofen-Bahnhof“ als allgemeines Wohngebiet dringend notwendig. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Die Planungsfläche befindet sich in Plattling am Ostrand des Ortsteils Pankofen an der Erschließungsstraße „Pankofen Bahnhof“. Direkt im Südwesten und Westen befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, sowie der Bahnhof Pankofen. Weiter im Westen schließt ein Gewerbegebiet an. Die Planungsfläche wird im Osten und Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 22.409 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummern des Ortsteils Pankofen, Gemarkung Pankofen werden dabei überplant:
120/1 (TF), 120/2, 2111(TF), 2112, 2113 (TF), 2114, 2115, 2116, 2117, 2118 (TF).

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Ackerflächen und eine Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün (Straße „Pankofen Bahnhof“). Im Süden liegt ein Straßenbegleitgrün, sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit einem Pflegeweg.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Pankofen im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche der Stadt Plattling.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit relativ kleinen Parzellengrößen im Osten i. M. von ca. 600 m² und größeren Parzellen für Mehrfamilienhäusern im Westen ermöglicht einen relativ sparsamen

Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Pankofen-Bahnhof“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten allgemeinen Wohnbaugebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraße und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit geringen Parzellengrößen für Einfamilienhäuser sowie mit max. Ausnutzung der Baufläche für Mehrfamilienhausentwicklung. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Für die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Teilflächen des Planungsgebietes zentral über eine Versickerungsanlage im öffentlichen Straßenraum versickert bzw. über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuführt.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Vom Planungsgebiet WA selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms aus der angrenzenden Bahnlinie, der nahen A92 und St 2124 wurde für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Geoplan aus Osterhofen erstellt (sh. Anlage) und die passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Von den privaten Flächen wird das häusliche Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Für die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Teilflächen des Planungsgebietes zentral über eine Versickerungsanlage im öffentlichen Straßenraum versickert bzw. über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuführt.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche. Das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken ist mit Sträuchern eingegrünt. Diese haben eine geringe ökologische Bedeutung. Es sich nicht um schützenswerte Vegetationsbestände.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Im Süden liegt das Regenwasser-Rückhaltebecken mit der geplanten Erweiterung. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12–Donau-Wald. Plattling liegt auf einer Entwicklungsachse und ist als Oberzentrum im Zusammenhang mit Deggendorf dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, aufgeführt.[13]
Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- nachhaltige Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Schaffung gleichwertiger Lebens- uns Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und den Teilräumen (G)
- Stärkung des Oberzentrums Deggendorf/Plattling (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Plattling. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

[13] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)*

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der typische **Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald**; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald in Erscheinung.[14]

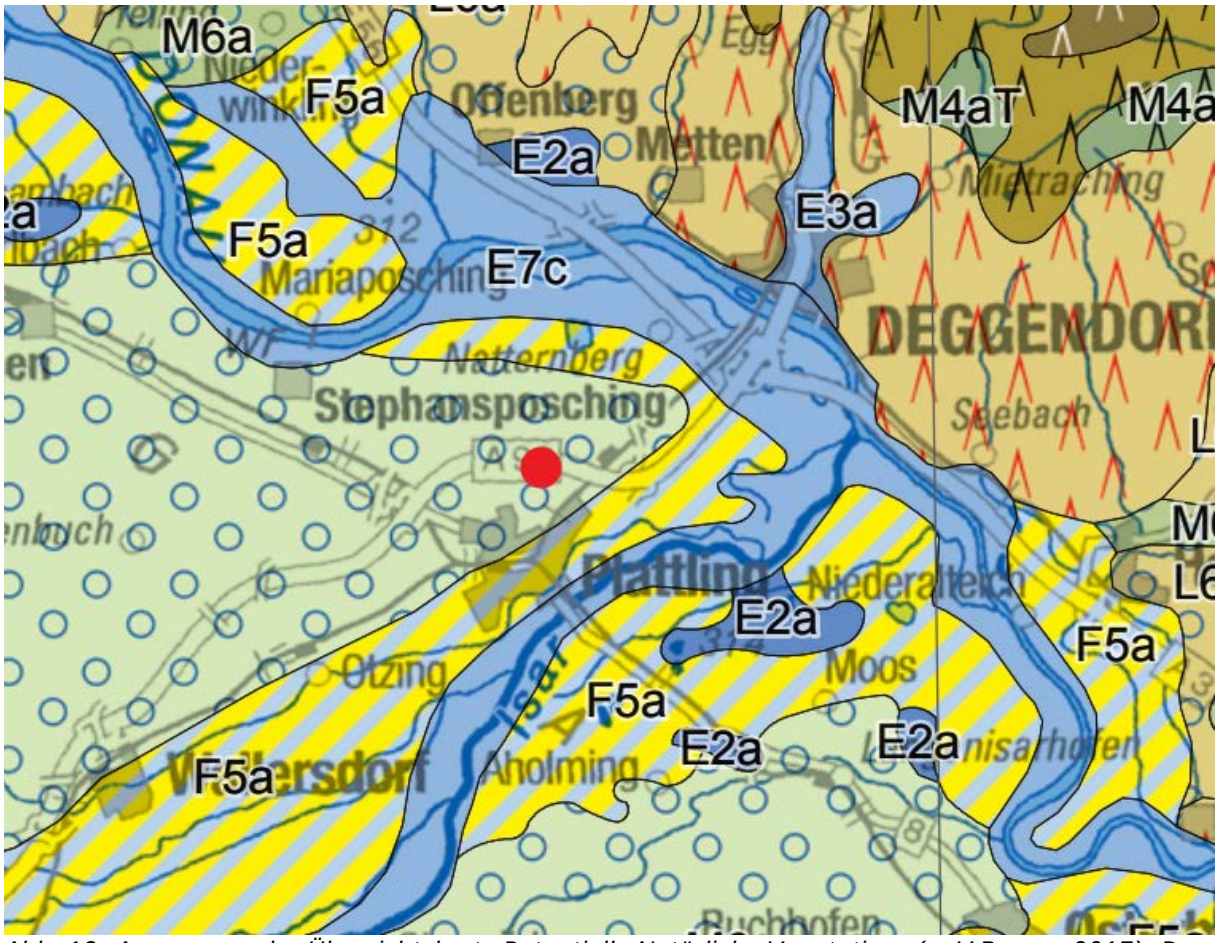


Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

[14] *(pnV Bayern, 2017)*

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft, sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen und ein Straßenbegleitgrün dar. Die bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellte Bauparzelle wird mit in den Geltungsbereich einbezogen, da die westlich gelegene Straßenverkehrsfläche durch das allgemeines Wohngebiet (WA) überplant wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2 ha großer Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)[15].
Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

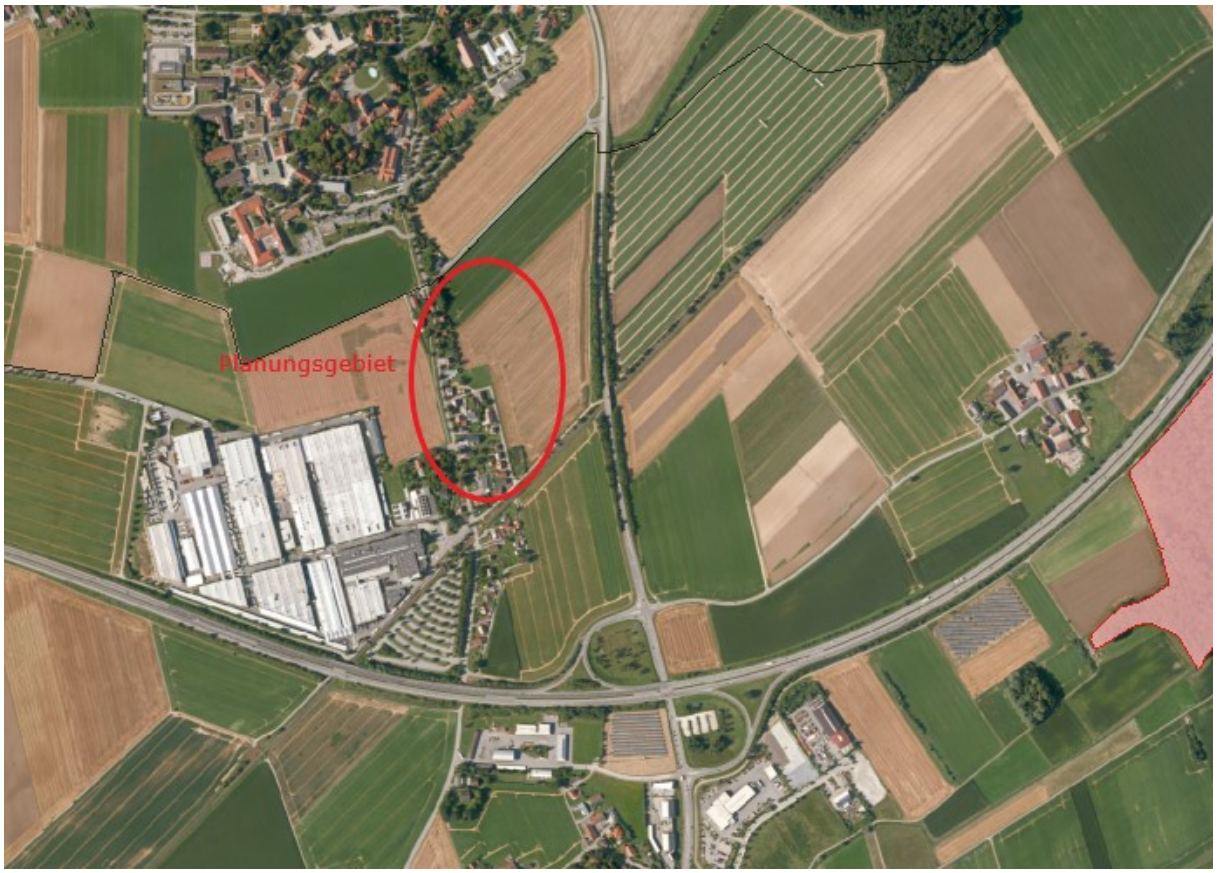


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH- und SPA-Gebiet „Isarmündung“ 7243-302.08

[15] *(FINWeb, 2021)*

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.[16] Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

[16] *(FINWeb, 2021)*

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.[17]

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

[17] *(FINWeb, 2021)*

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[18]:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1BayNatSchG zu betrachten[19]:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

18 (BNatSchG, 2020)

19 (BayNatSchG, 2020)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern[20] ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind. Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

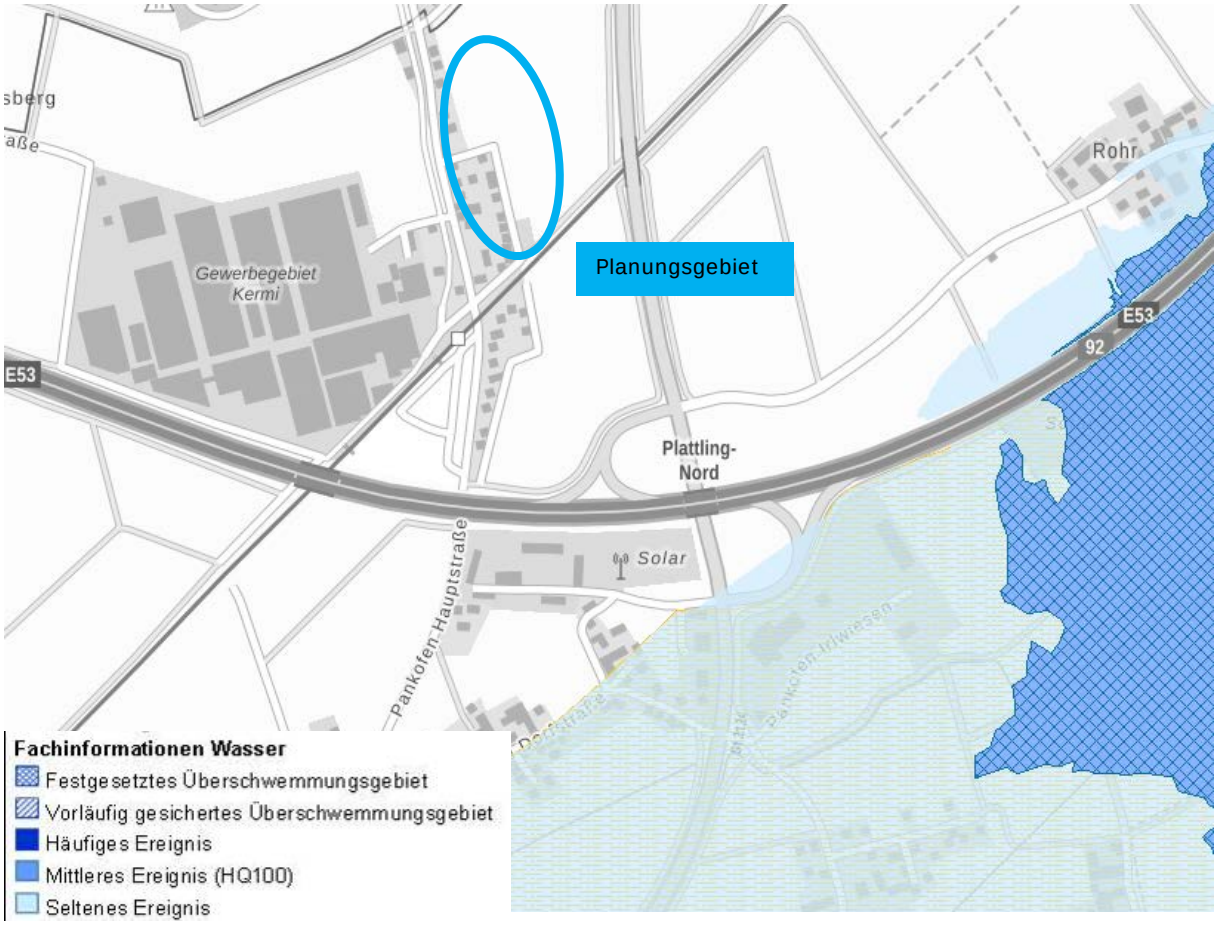


Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich

[20] *(UmweltAtlas, 2021)*

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas[21] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.

Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

[21] *(BayernAtlas, 2021)*

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas[22] keine Bodendenkmäler.

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Bodendenkmäler, die von der Planung nicht betroffen werden:

- D-2-7143-0065: Siedlung der mittl. Bronzezeit (ca. 100 m westlich)
- D-2-7243-0291: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (230 m südlich)

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG[23]).

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in

[22] *(BayernAtlas, 2021)*
[23] *(DSchG, 2019)*

Mainkofen ca. 430 m nördlich der Planungsfläche und somit in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereiches. Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern ausgehend von der geplanten Wohnbebauung nicht auszugehen.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken ist durch eine 1-2 reihige Strauchhecke eingegrünt. Es handelt sich nicht um schützenswerte Vegetationsbestände. Die Sträucher im Westen und Norden bleiben erhalten. Die Strauchgruppen im Osten werden auf Grund der Erweiterung des Beckens gerodet. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird die Eingrünung um das erweiterte Becken im Norden und Osten wieder ergänzt. Zusätzlich wird eine zeitliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass nur außerhalb der Vogelbrutzeit die Gehölze entnommen werden dürfen.

In der näheren Umgebung (ca. 100 m) ist ein Papierrevierzentrum eines Schafstelzenpaares kartiert. Bezüglich der bodenbrütenden Vogelarten ist dieser Bereich jedoch zwischen bestehender Bebauung, Eisenbahnlinie und Staatsstraße 2124 als Lebensraum auf Grund der Kulissenwirkung nicht geeignet, so dass auch hier von keinem Verbotstatbestand ausgegangen werden kann. Nachdem für die bodenbrütenden Vogelarten der Lebensraum nicht geeignet ist, werden weiterführende Kartierungen nicht für erforderlich gehalten, das Gleiche gilt für die Erstellung einer Potentialabschätzung.
Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2020 bereits eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Pankofen-Bahnhof“ begonnen. Bei der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde wurde diese Einschätzung von der Fachbehörde für den Teilbereich geteilt. Hier wurde in der Stellungnahme vom 02.07.2020 zu dem Punkt „Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten“ folgendes geschrieben:“ Von einer Betroffenheit streng- bzw. besonders geschützter Arten ist aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie der Absenz naturschutzfachlich hochwertiger Strukturen und der direkten Straßenanbindung nicht auszugehen“. Nachdem dieser Satzungsbereich nur um die im Süden direkt an die bestehende Straße anschließenden Bauparzellen (Nr. 1-7) und um eine Teilfläche entlang der bestehenden Bebauung auf der intensiv genutzten Ackerfläche erweitert wurde, ergibt sich keine neue grundlegende Änderung der Ausgangslage und somit der fachlichen Beurteilung.

Entlang der Bahnlinie (südlich des Geltungsbereiches) ist die Zauneidechse kartiert. Die Zauneidechsen entlang dem Bahndamm werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt, da das Baugebiet nicht an den Bahndamm anschließt. Zwischen der Bahnlinie und dem geplanten Baugebiet befindet sich ein Feldweg. Damit ist der Lebensraum der Zauneidechse an der Bahnlinie durch die Planung nicht betroffen. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird durch die Planung weder überbaut noch zugeschüttet, sondern lediglich nach Nordosten um das Doppelte erweitert. Somit wird der Lebensraum für Amphibien durch diese Planung deutlich vergrößert. Lediglich in der kurzen Zeitspanne der Bauausführung der Erweiterung kommt es am Ostufer des bestehenden Beckens zu einem Eingriff, der theoretisch einzelne Amphibien gefährden könnte (vor allem während der Fortpflanzungszeit). Der beste Zeitpunkt für Eingriffe im Gewässer sind deshalb der Spätsommer und Herbst. Die meisten Amphibien haben zu dieser Zeit

das Gewässer bereits verlassen. Die verbliebenen Tiere sind noch aktiv und können den eingesetzten Geräten ausweichen. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Festsetzung ergänzt, die die Bauzeit für das Regenrückhaltebecken von August – November eines Jahres festlegt. Damit ist ausreichend Vorsorge getroffen, um bezüglich der Amphibien in keinen Verbotstatbestand zu kommen und weitere Kartierungen sind nicht erforderlich.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen und die Bauzeit des Regenrückhaltebeckens vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 22.409 m². Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits durch Straßenverkehrsflächen versiegelt. Ebenfalls befindet sich das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches. Dieses Becken bleibt grundsätzlich unverändert und wird nur nach Osten erweitert. Die Strauchgruppen im Osten werden auf Grund der Erweiterung des Beckens gerodet.

Auf den restlichen Flächen, die aus Ackerflächen und Straßenbegleitgrün bestehen, sowie der zu rodenden Hecke, erfolgt ein Eingriff. Diese Bereiche stehen für die Bebauung inklusive der Erschließungsflächen (Straßen) und der öffentlichen Grünflächen (Eingrünung, Straßenbegleitgrün, Erweiterung des Regenwasser-Rückhaltebeckens), sowie der für landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehenen Fläche, zur Verfügung.

Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Abb. 21: Ansicht von Westen - Ackerfläche im Planungsgebiet; Foto Jocham + Kellhuber (Januar 2020)

Im Süden befindet sich ein Streifen mit Straßenbegleitgrün entlang eines landwirtschaftlichen Weges. Auch entlang der Straße „Pankofen Bahnhof“ befindet sich ein Streifen mit Straßenbegleitgrün.

Das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken ist von Strauchgruppen umstanden.

Abb. 22: Ansicht von Süden – Regenwasser-Rückhaltebecken mit Strauchgruppen; Foto Jocham + Kellhuber (März 2021)

Ackerflächen Größe ca. 17.738 m²

Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv genutzte Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Straßenbegleitgrün Größe ca. 694 m²

Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird die Fläche als **Straßenbegleitgrün** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

Hecke Größe ca. 307 m²

Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Hecke (rote Umrandung); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird die Fläche als **Hecke** eingestuft und als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Legende Flächennutzung:

- Geltungsbereich BP
- bestehende Gebäude
- Ackerflächen
- Grünland
- Wirtschaftsweg
- Verkehrsflächen
- private Frei- und Grünfläche, wie z.B. Gärten und Hofzufahrten
- Regenwasserrück-haltebecken
- Straßenbegleitgrün
- bestehende Gehölzstrukturen
- bestehende Solitärgehölze
- Bahntrasse mit Gleiskörper
- Bereich B (Versiegelung Typ A) (Bereich A restliche Fläche Typ B)
- Eingriffsfläche gesamt ca. 19.354 m²

N

Plan 1: Bestand
M 1:2.000
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen - Bahnhof"

Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.
Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus Lößauftreten, gering verbreitet auch Kolluvisol.[24]

Gem. beiliegendem Geotechnischen Bericht Nr. B2104217 "Erschließung Wohngebiet Pankofen Bahnhof, Plattling" vom 16.08.2021 vom IB Geoplan, Osterhofen liegen entsprechend den vorliegenden geologischen Informationen und Kartenwerken unter Oberböden und anthropogenen Auffüllungen die quartären bindigen Lößablagerungen vor. Darunter stehen die quartären Schmelzwasserschotter in Form von Kiesen und Sanden an. Diese Informationen wurden durch die Baugrunderkundung bestätigt.

Anhand von Bohrungen und Rammsondierungen wurden folgende Bodenschichten erkundet:

Oberböden / Auffüllungen
Ab Geländeoberkante wurde in den Bohrungen B 1, B 2 und B 5 zunächst eine 0,10 m bis 0,60 m mächtige humose Mutterböden in Form von teils tonigen, schwach sandigen bis sandigen und teils kiesigen Schluffen in steifer Konsistenz erkundet. Im Bereich der Straßen in den Bohrungen B 3 und B 4 wurde zunächst die Asphaltschicht im Nasskernbohrverfahren durchteuft. Darunter wurden die Straßentragschichten bis in Tiefen von 0,40 m u. GOK bis 0,50 m u. GOK aufgeschlossen. Diese anthropogenen Auffüllungen wurden angesprochen als schwach sandige bis sandige und schwach bis stark schluffige Kiese in mitteldichter Lagerung.

Lößablagerungen
Unterhalb der Mutterböden bzw. Straßentragschichten wurden in allen Aufschlusspunkten, außer B 3 die bindigen Decklageböden bis in Tiefen von 1,90 m u. GOK bis 2,50 m u. GOK (= 315,70 m NN bis 315,20 m NN) erkundet. Diese wurden als schwach sandige bis sandige, teils tonige und teils schwach kiesige Schluffe in steifer Konsistenz sowie als schwach sandiger und schluffiger Ton in ebenfalls steifer Konsistenz dokumentiert. Gemäß den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen (DPH) wurden in den bindigen Decklagen Schlagzahlen von 2 bis 14 Schlägen pro 10 cm Eindringtiefe festgestellt, was die weiche bis steife Konsistenz dieser Böden überwiegend bestätigt.

Schmelzwasserschotter
Unterhalb der bindigen Böden, bzw. in Bohrung B 3 unterhalb der Straßentragschicht wurden in allen Aufschlusspunkten noch die fluviatilen Ablagerungen bis zu den jeweiligen Endteufen von 2,40 m u. GOK bis 4,00 m u. GOK (= 315,20 m NN bis 313,60 m NN) erkundet. Diese Schichten lagen überwiegend als teils sandige bis stark sandige und teils schwach bis stark schluffige Kiese in mitteldichter bis dichter Lagerung vor. In der Bohrung B 5 wurden zudem bis zur Endteufe von 3,00 m u. GOK noch eine Sandeinheit erkundet. Diese Schicht wurde als schwach kiesiger und schwach schluffiger Sand in mitteldichter Lagerung angesprochen.

[24] *(UmweltAtlas, 2021)*

Die mitteldichte bis dichte Lagerung der Schmelzwasserschotter konnte ausgehend von den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen (DPH) mit Schlagzahlen von 6 bis > 100 Schlägen pro 10 cm Eindringtiefe bestätigt werden. Die hohen Schlagzahlen bei den jeweiligen Endteufen von > 100, deuten auf die Zunahme von gröberen Kiesen / Steinen bzw. den Übergang in bereits verbackene Schottereinheiten hin.

Schichtwasser wurde in keiner der Bohrungen erkundet. Der geschlossene Grundwasserspiegel ist in den quartären Schottern ab Geländehöhen von ca. 315,0 m NN zu erwarten und wurde im Bohrpunkt B 3 bei einer Tiefe von 2,80 m unter GOK (= 314,90 m NN) eingemessen. Ein Bemessungswasserstand wäre vorliegend auf Kote 317,0 m NN festzulegen. Eine Versickerung ist somit unterhalb der Deckschichten möglich.

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Von einem intakten hohen Grundwasserflurabstand ist auszugehen. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Gem. beiliegendem Geotechnischen Bericht Nr. B2104217 "Erschließung Wohngebiet Pankofen Bahnhof, Plattling" vom 16.08.2021 vom IB Geoplan, Osterhofen wurde in keiner der Bohrungen Schichtwasser erkundet. Der geschlossene Grundwasserspiegel ist in den quartären Schottern ab Geländehöhen von ca. 315,0 m NN zu erwarten und wurde im Bohrpunkt B 3 bei einer Tiefe von 2,80 m unter GOK (= 314,90 m NN) eingemessen. Ein Bemessungswasserstand wäre vorliegend auf Kote 317,0 m NN festzulegen.

Wie unter Punkt 5.4 Oberflächenwasser bereits beschrieben, ist eine Versickerung somit unterhalb der Deckschichten möglich.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Süden und Südwesten grenzt bestehende

Bebauung an. Im Süden befindet sich bereits das Regenwasser-Rückhaltebecken, das erweitert wird.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die freie Flur setzt sich nach Osten und Norden hin fort. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Pankofen. Im Norden und Oste befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms aus der angrenzenden Bahnlinie, der nahen A92 und St 2124 wurde für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Geoplan aus Osterhofen erstellt (sh. Anlage).

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in Plattling anfallende Abfall wird über die die AWG Abfallwirtschafts-Ges. Donau-Wald mbH entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.
Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
Für die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Teilflächen des Planungsgebietes zentral über eine Versickerungsanlage im öffentlichen Straßenraum versickert bzw. über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuführt.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

<u>Einwirkungen von außen auf das Gebiet</u>
Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

<u>Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung</u>
Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren
Plattling befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.
Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse
Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Pankofen-Bahnhof“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Stadt Plattling liegt kein Luftreinhalteplan vor.
Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	**Arten und Lebensräume**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Landschaftsbild**	**Gesamtbewertung**
intensiv genutzte Ackerfläche	Ackerflächen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grund-wasserflurabstand → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	**Gebiet mit geringer Bedeu-tung für Natur-haushalt und das Landschaftsbild**
Straßenbe-gleitgrün	Straßenbegleitgrün → Gebiet **geringer** Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grund-wasserflurabstand → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	**Gebiet mit geringer Bedeu-tung für Natur-haushalt und das Landschaftsbild**
Hecke	Hecke → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grund-wasserflurabstand → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	**Gebiet mit mittlerer Bedeu-tung für Natur-haushalt und das Landschaftsbild**

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Straßenbegleitgrün genutzt werden. Die Hecke bliebe erhalten. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die Eingriffsfläche. Diese beinhaltet nicht die bereits durch Verkehrsflächen versiegelten Flächen und das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken.

10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche und einem Straßenbegleitgrün sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine geringe Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Auch als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen nur eine sehr geringe Qualität. Der Großteil der Strauchhecke um das bestehende Regenrückhaltebecken kann erhalten werden, lediglich entlang der Ostseite muss auf Grund der Erweiterung des Beckens diese entfernt werden. Durch den Erhalt eines Großteils der Hecke, die Ersatzpflanzung am neuen Becken und die zeitliche Vorgabe für die Rodung und die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist auch hier von einem geringen Eingriff auszugehen.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzauflagen zur Ein- und Durchgrünung. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder

angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt.
Schützende Deckschichten dürfen nicht vielfach durchstoßen werden. Bei vereinzelten Durchdringen der Deckschichten durch Baumaßnahmen, wie z.B. Keller oder Fundamentierungen sind die Verfüllungen der Decklagen durch bindiges Material bzw. durch den bindigen Aushub wieder herzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.
Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Von einem intakten hohen Grundwasserflurabstand ist auszugehen. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Für die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Teilflächen des Planungsgebietes zentral über eine Versickerungsanlage im öffentlichen Straßenraum versickert bzw. über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuführt.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Südwesten und Westen grenzt bestehende Bebauung an.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Wohnbaufläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die nähere Umgebung wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch den Bau von neuen Gebäuden im Bereich des der

Wohnbaufläche kommt es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung versehen werden. Das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken ist im Westen und Norden mit Sträuchern eingegrünt. Die östlichen Strauchgruppen müssen wegen der Erweiterung des Beckens gerodet werden. Diese Strauchstrukturen werden jedoch als Eingrünung des Beckens im Norden und Osten weitergeführt. Dadurch entsteht eine weitere Eingrünung des Baugebiets von Süden her.

Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Pankofen. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Entstehung des Wohnbaugebiets ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.
Von einer dauerhaften Lärmbelastung auf die umgebende Bebauung ausgehend vom geplanten ist nicht auszugehen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms aus der angrenzenden Bahnlinie, der nahen A92 und St 2124 wurde für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Geoplan aus Osterhofen erstellt (sh. Anlage) und die passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt.

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit relativ kleinen Parzellengrößen im Osten i. M. von ca. 600 m² und größeren Parzellen für Mehrfamilienhäusern im Westen ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.4 Eingriffsberechnung

Eingriffsfläche Bereich A: Eingriffsfläche Bereich B: Eingriffsfläche gesamt:	ca. 14.778 m² ca. 4.576 m² ca. 18.739m²
Festgesetzte GRZ im WA:	Bereich A ≤ 0,35 Bereich B > 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ kleiner gleich 0,35 im Bereich A und größer als 0,35 im Bereich B ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)[25] zu den Gebieten mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (GRZ von ≤ 0,35), Typ B für den Bereich A einzuordnen, bzw. Gebieten mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A für den Bereich B zuzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.
Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze hin zur freien Flur wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grund vorgesehen. Die auszubauende bzw. weiterführende Straße „Pankofen Bahnhof“ wird mit Straßenbäumen überstellt. Diese werden auf den privaten Grundstücken festgesetzt, da die Spartenverlegung überwiegend unter bzw. neben dem Straßenkörper verläuft. Im Süden wird das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken auf ca. 2.850 m² erweitert. Der Bestand ist im Westen und Norden mit Sträuchern eingegrünt. Die

[25] *(Leitfaden StMLU, 2003)*

östlichen Strauchgruppen müssen wegen der Erweiterung des Beckens gerodet werden. Diese Strauchstrukturen werden jedoch als Eingrünung des Beckens im Norden und Osten weitergeführt. Dadurch entsteht eine weitere Eingrünung des Baugebiets von Süden her.
Zur Durchgrünung des Baugrundstückes ist je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 90 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 10 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Diese Ein- und Durchgrünung mindert den Eingriff.

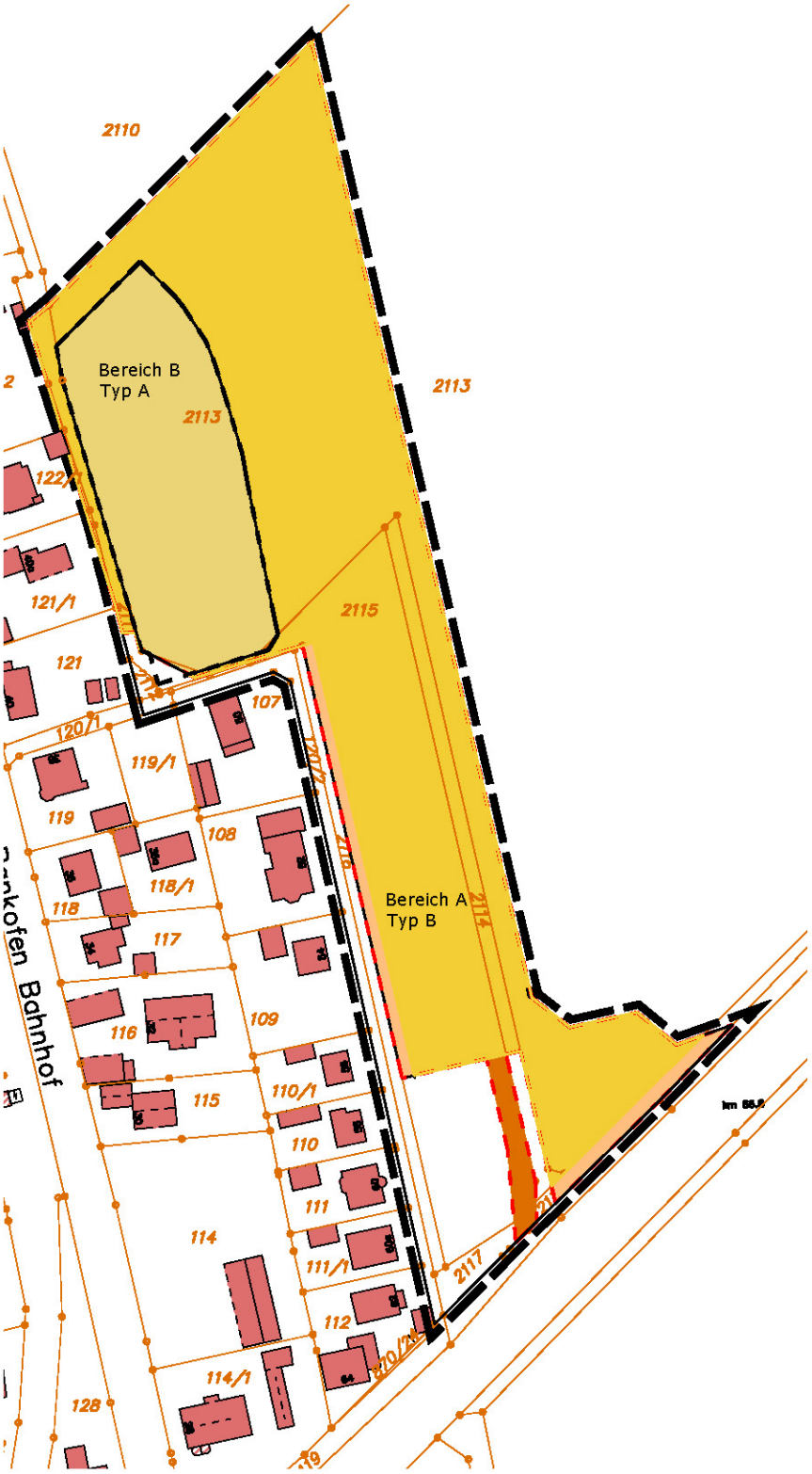
Durch weitere planliche und textliche Festsetzungen werden für das Allgemeine Wohngebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Regenwasser auf dem Grundstück versickert bzw. gedrosselt abgeführt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Auf Grund der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und der weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird deshalb der Faktor 0,3 bzw. 0,5 im Bereich A und 0,4 im Bereich B als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen gesamt

	Kompensations-faktor aller Schutzgüter	**Flächen-größe**	**Kompensationsbedarf**
Ackerfläche Bereich B – Typ A	0,4	4.302 m²	1.721 m²
Ackerfläche Bereich A – Typ B	0,3	14.054 m²	4.216 m²
Straßenbegleitgrün Bereich A – Typ B	0,3	694 m²	208 m²
Hecke Bereich A – Typ B	0,8	304 m²	243 m²
Ausgleichsflächenbedarf:			**6.388 m²**

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 19.354 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 6.388 m² erforderlich.



Legende Eingriffsflächen:

- Geltungsbereich BP
- Eingriff Acker
  Eingriffsfläche: ca. 4.302 m²
  Kategorie I, **Typ A**; Faktor 0,4
  erforderl. Ausgleichsfläche: ca. 1.721 m²
- Eingriff Acker
  Eingriffsfläche: ca. 14.054 m²
  Kategorie I, **Typ B**; Faktor 0,3
  erforderl. Ausgleichsfläche: ca. 4.216 m²
- Eingriff Straßen-begleitgrün
  Eingriffsfläche: ca. 694 m²
  Kategorie I, **Typ B**; Faktor 0,3
  erforderl. Ausgleichsfläche: ca. 208 m²
- Eingriff Hecke
  Eingriffsfläche: ca. 304 m²
  Kategorie II, **Typ B**; Faktor 0,8
  erforderl. Ausgleichsfläche: ca. 243 m²
- Bereich B
  (Versiegelung Typ A)
  (Bereich A restliche Fläche Typ B)
- Eingriffsfläche gesamt:
  ca. 19.354 m²
  Gesamtbedarf Ausgleichsfläche:
  ca. 6.388 m²

N

Plan 2: Eingriff
M 1:2.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"WA Pankofen - Bahnhof"

Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 19.354 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 6.388 m² zu erbringen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen nach Eigentumsverhältnissen

Auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse (Stadt Plattling, Investor) wird die Ausgleichsflächenberechnung auf die jeweiligen Eigentümer aufgeteilt. Für den Investor wird der Bereich B (Versiegelung Typ A für Mehrfamilienhäuser) in einer Größe von 4.342 m² und der Bereich der Parzelle 13 in einer Größe von 987 m² separat, sowie einem Anteil der Erschließung ermittelt, da dessen Ausgleichsfläche nicht vom Ökokonto der Stadt abgezogen wird.

Anteilsermittlung Nettobaufläche
(**Hinweis: die Nettobauflächen entsprechen nicht den Eingriffsflächen!!!**)

Nettobaufläche gesamt 12.847 m²

Bauland Investor
Bereich B (Parzellen 14-17) und Parzelle 13:
4.342 m² + 987 m² = 5.329 m² ⇨ 41,5 %

Bauland Stadt
Bereich A (Parzellen 1-12) ohne Parzelle 13:
8.502 m² - 987 m² = 7.515 m² ⇨ 58,5 %

Ermittlung der Ausgleichsflächen für Investor

Neben der Eingriffsfläche in jeweiligen Bauland (unterschiedlichen Kompensationsfaktoren) übernimmt der Investor die Ausgleichsflächen anteilig nach Nettobaufläche am Eingriff der Erschließungsflächen (Straße und Wirtschaftsweg = 3.180 m²).

	Kompensations-faktor aller Schutzgüter	**Eingriff Flächen-größe**	**Kompensationsbedarf**
Ackerfläche Bereich B – Typ A (Parzellen 14-17)	0,4	4.302 m²	1.721 m²
Ackerfläche Bereich A – Typ B (Parzelle 13)	0,3	987 m²	296 m²
Ackerfläche Bereich A – Typ B (Erschließungsfläche Anteil)	0,3	41,5 % von 3.180 m² = 1.320 m²	396 m²
			2.413 m²

Ermittlung der Ausgleichsflächen für Stadt

	Kompensations-faktor aller Schutzgüter	**Eingriff Flächen-größe**	**Kompensationsbedarf**
Ackerfläche Bereich A – Typ B (ohne Parzelle 13 und ohne Erschlie-ßungsfläche)	0,3	14.054 m² - 987 m² - 3.180 m² = 9.887 m²	2.966 m²
Ackerfläche Bereich A – Typ B (Erschließungsfläche Anteil)	0,3	58,5 % von 3.180 m² = 1.860 m²	558 m²
Straßenbegleitgrün Bereich A – Typ B	0,3	694 m²	208 m²
Hecke Bereich A – Typ B	0,8	304 m²	243 m²
			3.975 m²

10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für die Stadt wurde mit einer Größe von 3.975 m² berechnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Plattling gem. beiliegendem Plan Ökokonto der Stadt Plattling - Am Haupt-graben - FlurNr.: 1918, 1919 - Pflegeplan mit Abbuchung für Bebauungsplan "WA Pankofen - Bahnhof" vom 21.03.2022, Team Umwelt Landschaft Halser, Deggendorf abgebucht.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Investor wurde mit einer Größe von 2.413 m² berechnet. Diese wird auf der externen Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 1525 und 1526, Gemarkung Plattling (tatsächliche Größe: 2.480 m² / rechnerische Größe: 2.415 m²) erbracht.

Der Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan mit integrierter Grünord-nung "WA Pankofen-Bahnhof“ mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen und die durchzuführenden Maßnahmen sind für Ausgleichsflächen im Privatbesitz durch Grundbucheintra-gung zu sichern.

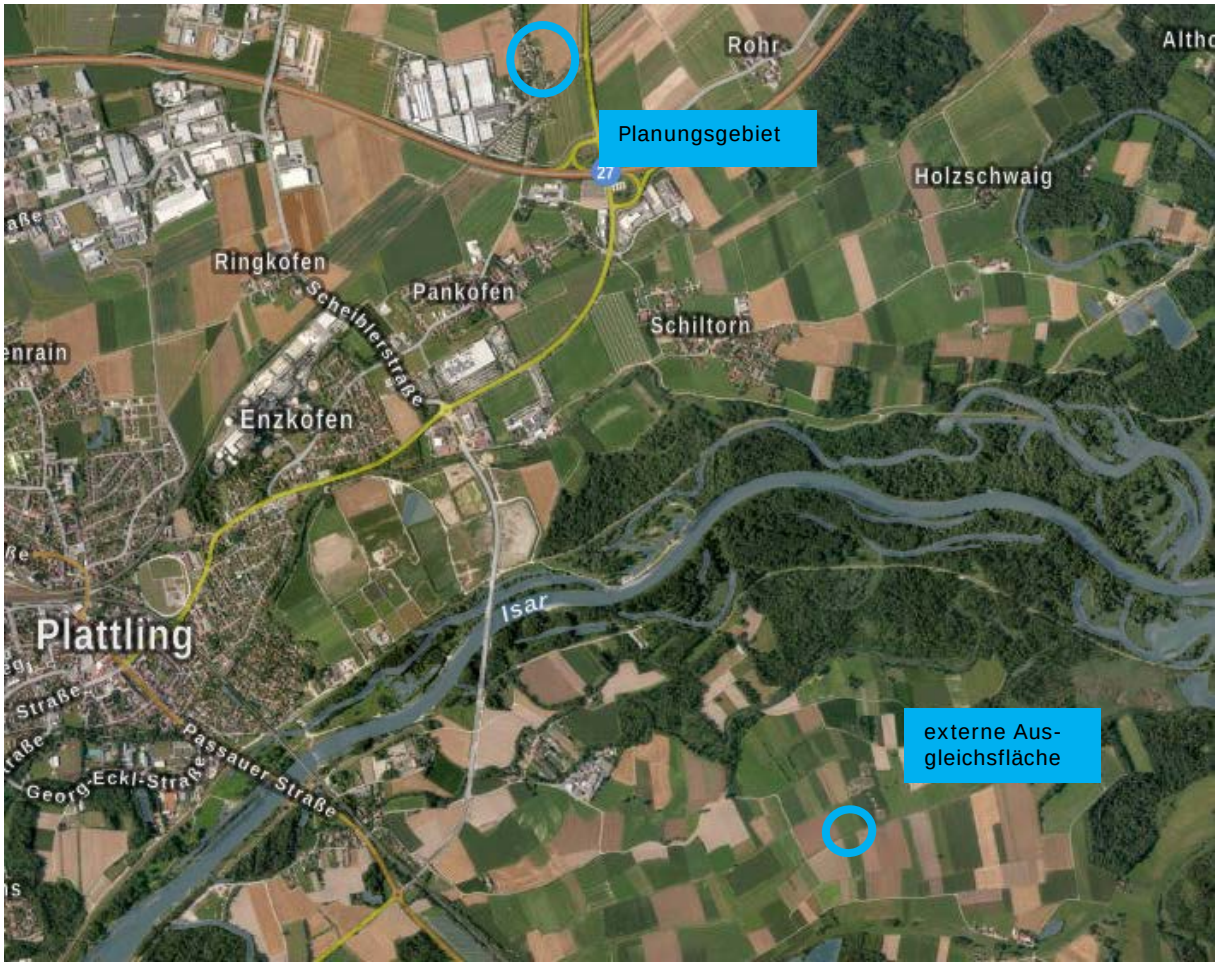


Abb. 26: Luftbild mit Lage der externen Ausgleichsfläche für die Eingriffsflächen Bereich B und Parzelle 13 (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Externe Ausgleichsfläche

Ortsbeschreibung/ Geländegestalt
Die zur Verfügung stehende externe Ausgleichsfläche befindet sich auf den Flurnummern (TF) 1525 und (TF) 1526, Gemarkung Plattling im Stadtgebiet von Plattling. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Sie wurden regelmäßig mit Mineraldünger gedüngt. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Flurgrenze dieser Fläche verlaufen Gräben mit mehr oder weniger ausgeprägtem Staudensaum. Das Gelände weist keine großen Höhensprünge auf und ist relativ eben.
Auf der Fläche sind seit 2020 Agrar-Umweltmaßnahmen vertraglich festgelegt. Der Acker wird aus der Förderung genommen. Die Stadt wird das im städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn festlegen.

Schutzgebiete
Die geplante Ausgleichsfläche liegt in einem Wiesenbrüter-, Trinkwasserschutz-, festgesetzten Überschwemmungs-, FFH- und Vogelschutzgebiet. Die Gräben mit den angrenzenden uferbegleitenden Staudensaum sind amtlich kartierte Biotope. Somit liegt diese intensiv genutzte Ackerfläche in einem naturschutzfachlich sehr hochwertigen Raum. Die Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv genutzte

Grünlandfläche mit den festgesetzten Maßnahmen stellt eine deutliche Aufwertung gerade auch bezogen auf die Schutzziele des FFH- und SPA- Gebietes dar. Mit den Maßnahmen wird zudem den in der Biotopkartierung beschriebenen Zielsetzungen (FIN-Web) gefolgt, d.h. Ausweisung von Pufferstreifen um das Biotop und Durchführung von längerfristigen Pflegemaßnahmen.

Zielsetzungen

- Extensivierung der Ackerfläche in extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Entwicklung/Förderung eines potentiellen Habitats für Wiesenbrüter (Lebensraumoptimierung)

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche

Entwicklungsmaßnahmen zu einer extensiven, artenreichen Wiese

- Aushagern der Fläche durch Getreideanbau (Wintergerste, Hafer): in den ersten 2 Jahren Getreideanbau, Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Fläche abernten, Erntegut entfernen, flache Ackerung (max. 20 cm tief), nach 2 Jahren Grubberung
- Eine Bewirtschaftungsruhe von 15.03. bis 15.08. bei der Aushagerung ist einzuhalten.
- im 3. Jahr Mähgutauftrag (in Absprache mit der UNB) von geeigneten Spenderflächen. Auf eine rechtzeitige Planung ist zu achten.
  Für die Etablierung der Pflanzendecke ist auf eines oder mehrere der folgenden Verfahren zurückzugreifen:
  - samenreiches Mähgut aus geeigneten artenreichen Wiesenlebensräumen (von mindestens zwei unterschiedlichen Schnittzeitpunkten)
  - samenreiches Rechengut örtlicher Herkunft (Streu, Moosfilz; Gewinnung Winterhalbjahr)
  - Samenkonzentrat, das durch Druschverfahren aus frischem Schnittgut oder Heu gewonnen wurde (Ausgangsmaterial von mindestens zwei unterschiedlichen Schnittzeitpunkten).
- Abpflockung der Ausgleichsfläche zur Ackerfläche entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. alle 8,0 m ein Eichenpfahl, insgesamt ca. 8 Pfähle)
- Umsetzung der Entwicklung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Pflegemaßnahmen:

- Durchführen einer selektiven Mahd beim Aufkommen von Störarten (Gehölzen, Neophyten, Ampfer, Disteln etc.)
- 1-2-mal-Mahd im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 01.07.).
- keine Mahd auf 10-15 % der Fläche, im jährlichen Wechsel (im 6. Jahr kann wieder die gleiche Fläche wie im ersten Jahr verwendet werden)
- Falls die Ernte sowie der Auftrag aufgrund der Witterung oder ungünstigen Zuständen auf der Empfängerfläche nicht möglich sind, muss die Vorgehensweise mit der UNB Deggendorf abgestimmt werden.

- Das Mähgut muss nicht nur aus den Ausgleichsflächen entfernt werden, sondern auch ordnungsgemäß entsorgt werden (Verfütterung, Einstreu, Biogasanlage oder Kompostierung).
- Der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Bei etwaigen Grabenräumungen in oder direkt angrenzend an die Ausgleichsfläche darf das Räumgut nicht auf der Ausgleichsfläche aufgebracht oder zwischengelagert werden.

Berechnung zur externen Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: extensive, artenreiche Wiesenfläche

Ein Teil der Ausgleichsfläche ist in den gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen angesiedelt. Da hier acker- und gartenbauliche Nutzung verboten ist, wird hier ein Faktor von 0,5 angesetzt werden. Die Grabenoberkante wurde aus dem Luftbild und nach Ortseinsicht in dem Plan eingezeichnet, was für diese Maßstabsebene (M 1:1.000) als vollkommen ausreichend angesehen wird. Sollte sich in der Detailausführung die Gewässeroberkannte geringfügig in der Lage ändern (und hier kann es sich nach Luftbild nur um eine geringfügige Lageverschiebung handeln) und sich einige wenige Quadratmeter zu viel oder zu wenig Ausgleichsfläche ergeben, wirkt sich das auf die Gesamtkompensation des Eingriffes nicht aus.

Bestandsfläche Acker
Anerkennungsfaktor 1,0, Flächengröße 2.350 m², rechnerische Größe 2.350 m²

Bestandsfläche Acker im 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen
Anerkennungsfaktor 0,5, Flächengröße ca. 130 m², rechnerische Größe 65 m²

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche
tatsächliche Größe: 2.480 m² / **rechnerische Größe: 2.415 m²**

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Investor in einer **Größe von 2.413 m²** wird auf der externen Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1525 und 1526, Gemarkung Plattling erbracht.

Der Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof“ mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	Pflanzen Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen Rodung der östlichen Hecke	Pflanzen Keine Auswirkungen	Pflanzen Teilerhalt der Hecke um bestehendes Regenrückhaltebecken, Bindung zum Gehölzerhalt, Erweiterung der Hecke nach Norden und Osten	Pflanzen Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, Erhalt der östlichen Hecke
	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	Biotope -------	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	Tiere/Artenschutz Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung, Rodung der östlichen Hecke	Tiere/Artenschutz Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	Tiere/Artenschutz Neupflanzung von Straßenbäumen, Heckenpflanzung, Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Teilerhalt der Hecke um bestehendes Regenrückhaltebecken,	Tiere/Artenschutz Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, Erhalt der östlichen Hecke

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
			Bindung zum Gehölzerhalt, zeitliche Festsetzung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens, Zeitliche Festsetzung zur Gehölzentnahme, Festsetzung von LED-Leuchten mit Kapselung	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Neupflanzung heimischer Straßenbäume, Heckenpflanzung, Pflanzbindungen und Pflanzgebote Bindung zum Gehölzerhalt	<u>Biologische Vielfalt</u> -------
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, Erhalt der östlichen Hecke. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmittel in den Boden

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers in ein Retentionsbecken - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft. Erhalt der östlichen Hecke
Klima/ Luft	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, Erhalt der östlichen Hecke.
Landschaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Pflanzbindungen und Pflanzgebote -Ortsrandeingrünung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen -Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, Erhalt der östlichen Hecke.

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - keine Emissionen aus dem Baugebiet, jedoch Lärm von außen (sh. Gutachten)	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Festsetzungen zum Lärmschutz (Schutz der geplanten Bebauung)	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin Ackernutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Ackernutzung, Erhalt der östlichen Hecke.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - Ortsdurch- und -eingrünung	<u>Erholung</u> - Ortsdurch- und -eingrünung	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackernutzung, Erhalt der östlichen Hecke.

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackernutzung, Erhalt der östlichen Hecke.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung erfolgt über die die AWG Abfallwirtschafts-Ges. Donau-Wald mbH. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Für die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Teilflächen des Planungsgebietes zentral über eine Versickerungsanlage im öffentlichen Straßenraum versickert bzw. über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuführt.		- zentrale Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung in Retentionsbecken	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackernutzung, Erhalt der östlichen Hecke.
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtig werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackernutzung, Erhalt der östlichen Hecke.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche			Keine Auswirkungen, weiterhin Ackernutzung, Erhalt der östlichen Hecke.

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt eines Teiles der Strauchhecke um das Regenrückhaltebecken
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) z.B. Ortsrandeingrünung
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Straße „Pankofen Bahnhof“
- Durchgrünung des Grundstücks
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- zeitliche Festsetzung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens
- zeitliche Festsetzung zur Gehölzentnahme
- Festsetzung von warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers in ein Retentionsbecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Ortsrandeingrünung
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes in Form von Einzelbäumen
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Eingrünung des Baugebietes
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Straße Pankofen Bahnhof
- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume, Sträucher und Rasen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.[26]

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Plattling als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Entwicklung des Baugebiets „WA Pankofen-Bahnhof“ als Allgemeines Wohngebiet dringend notwendig. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden.

Das Planungsgebiet liegt in einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft. Die Stadt Plattling erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur am unmittelbaren Ortsrand von Pankofen-Bahnhof als verträglich.

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupterschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden.

---

[26] *(BauGB, 2020)*

Zum Schutzgut Boden, Wasser und Lärm liegen der Geotechnische Bericht Nr. B2104217 "Erschließung Wohngebiet Pankofen Bahnhof, Plattling" vom 16.08.2021 vom IB Geoplan, Osterhofen und der Schalltechnische Bericht Nr. S2104052 "Bebauungsplan WA Pankofen-Bahnhof, Plattling" vom 30.06.2021 vom IB Geoplan, Osterhofen vor.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.13 Zusammenfassung

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Plattling als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Entwicklung des Baugebiets „WA Pankofen-Bahnhof“ als allgemeines Wohngebiet dringend notwendig. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch zwei Seiten angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Die Planungsfläche befindet sich in Plattling am Ostrand des Ortsteils Pankofen an der Erschließungsstraße „Pankofen Bahnhof“. Direkt im Südwesten und Westen befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, sowie der Bahnhof Pankofen. Weiter im Westen schließt ein Gewerbegebiet an. Die Planungsfläche wird im Osten und Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 22.409 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummern des Ortsteils Pankofen, Gemarkung Pankofen werden dabei überplant:
120/1 (TF), 120/2, 2111(TF), 2112, 2113 (TF), 2114, 2115, 2116, 2117, 2118 (TF).

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Ackerflächen und eine Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün (Straße „Pankofen Bahnhof“). Im Süden liegt ein Straßenbegleitgrün, sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit einem Pflegeweg.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Pankofen im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche der Stadt Plattling für den Bau von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für das Schutzgut Mensch. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Wohngebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter werden gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht bzw. vom Ökokonto der Stadt Plattling abgebucht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,35 in Bereich A und auf maximal 0,40 in Bereich B festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 11.10.2021, 21.03.2022, 27.06.2022

.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).

Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Plattling Berechnungen bis 2039. (2021). *https://www.statistik.bayern.de*.

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

EEG (Erneuerbare Energien Gesetz). (2020). Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Eneuerbare Energien Gesetz - EEG).

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).

EnergieAtlas Bayern. (2021).

FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).

Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.

Statistik kommunal 2020 - Stadt Plattling 09 271 146. (2021).

UmweltAtlas. (2021). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de: https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). *https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel*.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ *5*

Abb. 2: Ansicht von Süden – nördlicher Geltungsbereich, Acker im Anschluss an besteh. Bebauung, Foto Jocham + Kellhuber (März 2021) _____ *7*

Abb. 3: Ansicht von Norden – südlicher Geltungsbereich, Straße „Pankofen Bahnhof“, Foto Jocham + Kellhuber (März 2021) _____ *7*

Abb. 4: Ansicht von Süden – besteh. Regenwasserretention, Foto Jocham + Kellhuber (März 2021) _____ *8*

Abb. 5: Ansicht von Westen – Fläche für Versorgungsanlagen, Foto Jocham + Kellhuber (März 2020) _____ *9*

Abb. 6: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte, Ausschnitt o.M. _____ *10*

Abb. 7: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte Raumstruktur, Ausschnitt o.M. _____ *12*

Abb. 8: Ausschnitt aus dem interkommunalen _____ *14*

Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Deggendorf; (Planungsbereich blau), Darstellung unmaßstäblich _____ *15*

Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich ____ *16*
Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 24 (Parallelverfahren) der Stadt Plattling; (FNP), Darstellung unmaßstäblich ____ *17*
Abb. 12: Ausschnitt Entwässerungsplanung mit Erweiterung des bestehenden Regenwasser-Rückhaltebeckens im südöstlichen Planungsgebiet (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Pankofen-Bahnhof“) ____ *26*
Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich ____ *41*
Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling; (FNP), Darstellung unmaßstäblich ____ *42*
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *43*
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *44*
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *45*
Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *47*
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *48*
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *49*
Abb. 21: Ansicht von Westen - Ackerfläche im Planungsgebiet; Foto Jocham + Kellhuber (Januar 2020) ____ *52*
Abb. 22: Ansicht von Süden – Regenwasser-Rückhaltebecken mit Strauchgruppen; Foto Jocham + Kellhuber (März 2021) ____ *53*
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *54*
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *55*
Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Hecke (rote Umrandung); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *56*
Abb. 26: Luftbild mit Lage der externen Ausgleichsfläche für die Eingriffsflächen Bereich B und Parzelle 13 (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich ____ *72*