

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT 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 „Isarkarree“

**Gemarkung Plattling
Stadt Plattling**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Deggendorf
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	Umgebende Bebauung	8
1.5	Topographie	9
1.6	Kultur- und Sachgüter	9
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan.....	10
2.2	Regionalplan	12
2.3	Bedarfsnachweis	15
2.3.1	Flächenpotentiale gem. Flächennutzungsplan	15
2.3.2	Flächenpotentiale gem. den Bebauungsplänen.....	18
2.3.3	Baulandreserven im Stadtgebiet	21
2.3.4	Bevölkerungsvorausberechnung	22
2.3.5	Demographie	22
2.3.6	Anzahl der Wohnungen, Belegungsdichte und Auflockerung.....	23
2.3.7	Verteilung der Wohneinheiten	25
2.3.8	Deckung des Bedarfs	25
2.4	Flächennutzungsplan	28
3	PLANUNGSANLASS	30
3.1	Aufstellungsbeschluss	30
3.2	Ziel und Zweck der Planung.....	30
4	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	31
4.1	Städtebauliches Ziel	31
4.2	Art der baulichen Nutzung	32
4.3	Maß der baulichen Nutzung	32
4.4	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Nebenanlagen.....	33
4.5	Sonstige gestalterische Festsetzungen	34
4.6	Grünordnung	36
5	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	36
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	36
5.2	Spielplatz.....	37
5.3	Wasserversorgung	37
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	37
5.5	Abwasserentsorgung	38
5.5.1	Schmutzwasser	38
5.5.2	Oberflächenwasser	38
5.6	Wassergefährdende Stoffe.....	38
5.7	Stromversorgung	39
5.8	Erneuerbare Energien	39
5.9	Telekommunikation	39
5.10	Abfallentsorgung	39
5.11	Altlasten	40
6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	40
6.1	Lärm	40
6.2	Staub / Geruch	40
6.3	Lichtemissionen	41
6.4	Elektromagnetische Felder	41
7	KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG	41

8	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	42
9	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	42
10	UMWELTBERICHT	43
10.1	Einleitung	43
10.1.1	Grundlagen	43
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	43
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen	43
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	44
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	45
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	47
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation	49
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	50
10.1.3.4	Schutzgebiete	51
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	55
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich	58
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	59
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	60
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	76
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	76
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	76
10.2.1.2	Schutzgut Boden	84
10.2.1.3	Schutzgut Wasser	86
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	86
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	87
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	87
10.2.1.7	Schutzgut Fläche	87
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	88
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	88
10.2.1.10	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	88
10.2.1.11	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 88	
10.2.1.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	89
10.2.1.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	90
10.2.1.14	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	90
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	91
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	93
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	93
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	93
10.3.2	Schutzgut Boden	94
10.3.3	Schutzgut Wasser	95
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	96
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	96
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	97
10.3.7	Schutzgut Fläche	97

10.3.8	Kultur- und Sachgüter.....	98
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	99
10.4	Ausgleichsbedarf nach Leitfaden.....	99
10.4.1	Methodik.....	99
10.4.2	Berechnung.....	99
10.5	Ausgleichsbedarf.....	102
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen.....	102
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	105
10.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	111
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen.....	112
10.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	112
10.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	113
10.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	113
10.13	Zusammenfassung.....	113

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rote Fläche); (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarkarree"

1 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Stadtrand von Plattling und wird im Norden und Westen durch die „Tabertshausener Straße“, im Nordosten durch die „Passauer Straße“ (Bundesstraße B8) und im Süden durch den „Plattlinger Mühlbach“ begrenzt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Isarkarree" umfasst mit Fl.Nr. 1042 der Gemarkung Plattling insgesamt eine Größe von ca. 9.114 m².

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine nach Brandschaden aufgelassene Hofstelle.



Abb. 2a: Ansicht von Westen, Foto kaa (Oktober 2022)



Abb. 3b: Teilansicht von Osten, Foto kaa (Oktober 2022)



Abb. 4c: Teilansicht von Osten, Foto kaa (Oktober 2022)



Abs. 5a: Ansicht von Nordosten – Passauer Str., Foto kaa (Juli 2024)

1.4 Umgebende Bebauung

Die südlich anschließende Bebauung ist geprägt durch 2-geschossige Einfamilienhäuser.



*Abb. 4b: Blick von Süden – Bebauung südlich des Geltungsbereiches,
Foto kaa (Juli 2024)*

Im Osten jenseits der Bundesstraße befinden sich größere Nutz- und Wohngebäude.



*Abb. 4c: Bebauung östlich der Bundesstraße,
Foto kaa (Oktober 2022)*



*Abb. 4d: südöstliche Nachbarbebauung,
Foto kaa (Dezember 2024)*



*Abb. 4d: südwestliche Nachbarbebauung,
Foto kaa (Dezember 2024)*

1.5 Topographie

Das Planungsgebiet ist mit ca. 319 m ü. NHN relativ eben. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.6 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Baudendenkmäler vorhanden.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Plattling im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und ist als Oberzentrum dargestellt.¹

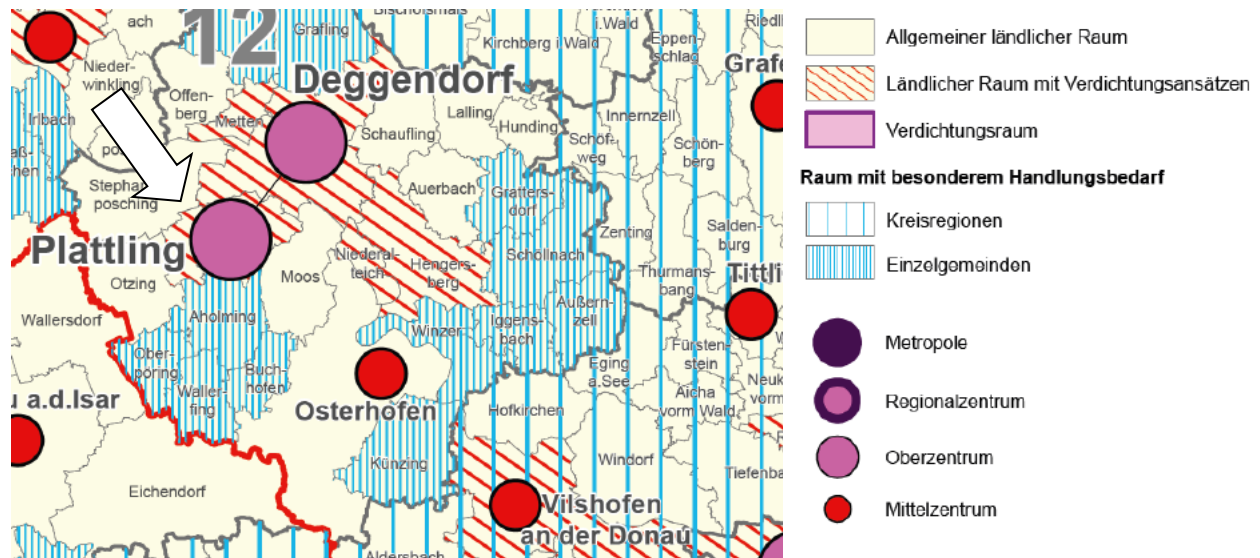


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

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

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

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 Verdichtungsansätzen - 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.

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert.

Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. 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.

Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau genutzt.

An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

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.

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Plattling als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Bebauungsplanverfahren soll in dieser Fläche vor allem verdichtetes Bauen in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen.

Somit entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung bezüglich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen ist in diesem Fall durch den Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete gegeben.

2.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12–Donau-Wald. Plattling ist als Oberzentrum entlang einer Entwicklungsachse ausgewiesen.²

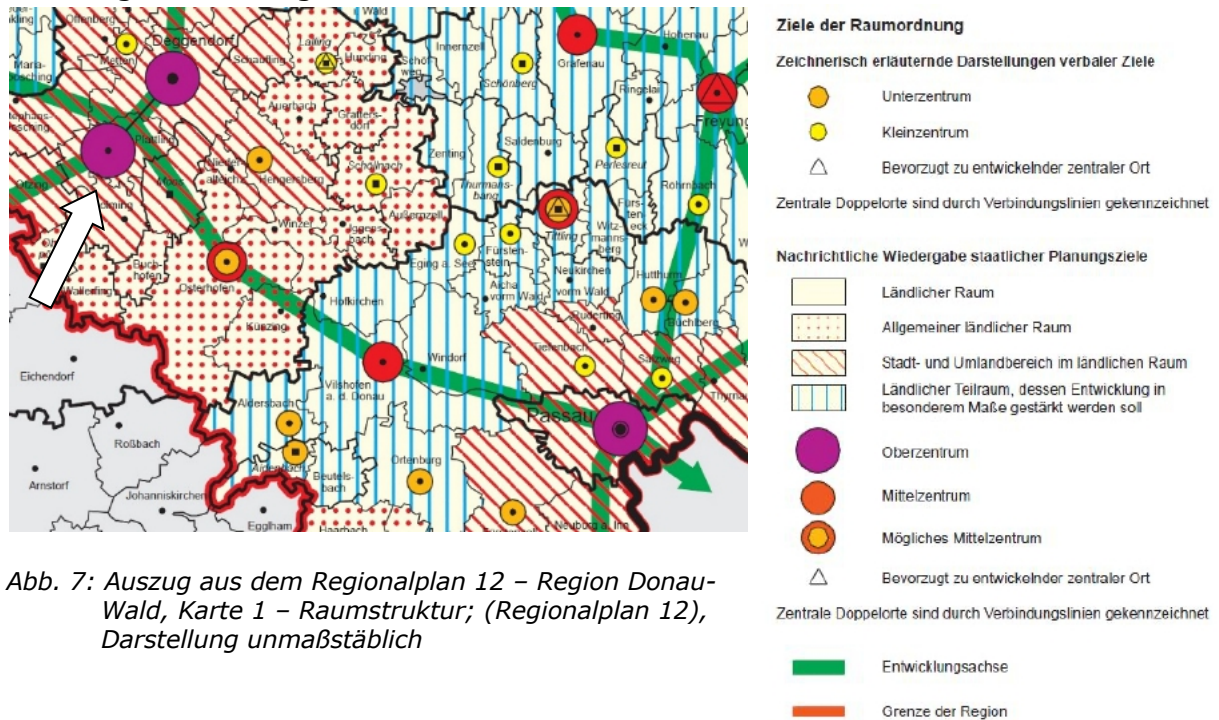


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Teil A I Leitbild

- 1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergeben Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.
- 2 (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

Teil A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

- 1.2 (G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf / Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln. Dabei ist

² (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)

eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen Kernstädte und den Umlandgemeinden und die Berücksichtig und der jeweiligen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

Teil B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. Die hier gegenständliche brachgefallene Hoffläche wurde von einem Bau-träger erworben und soll unter Beibehaltung der bestehenden Hofstrukturen für Geschosswohnungsbau reaktiviert werden. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbaufächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbaufächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal³ 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 2019⁴ gestiegen. Die Hochrechnung im Demographie-Spiegel der Stadt Plattling 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 zu schaffen oder zu erhalten und die Stärken und Potenziale der Teilräume weiter zu entwickeln. Eine hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbaufächen. 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 Wohnbaufächen zu schaffen.

³ (Statistik kommunal 2020 - Stadt Plattling 09 271 146, 2021)

⁴ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Plattling Berechnungen bis 2039, 2021)

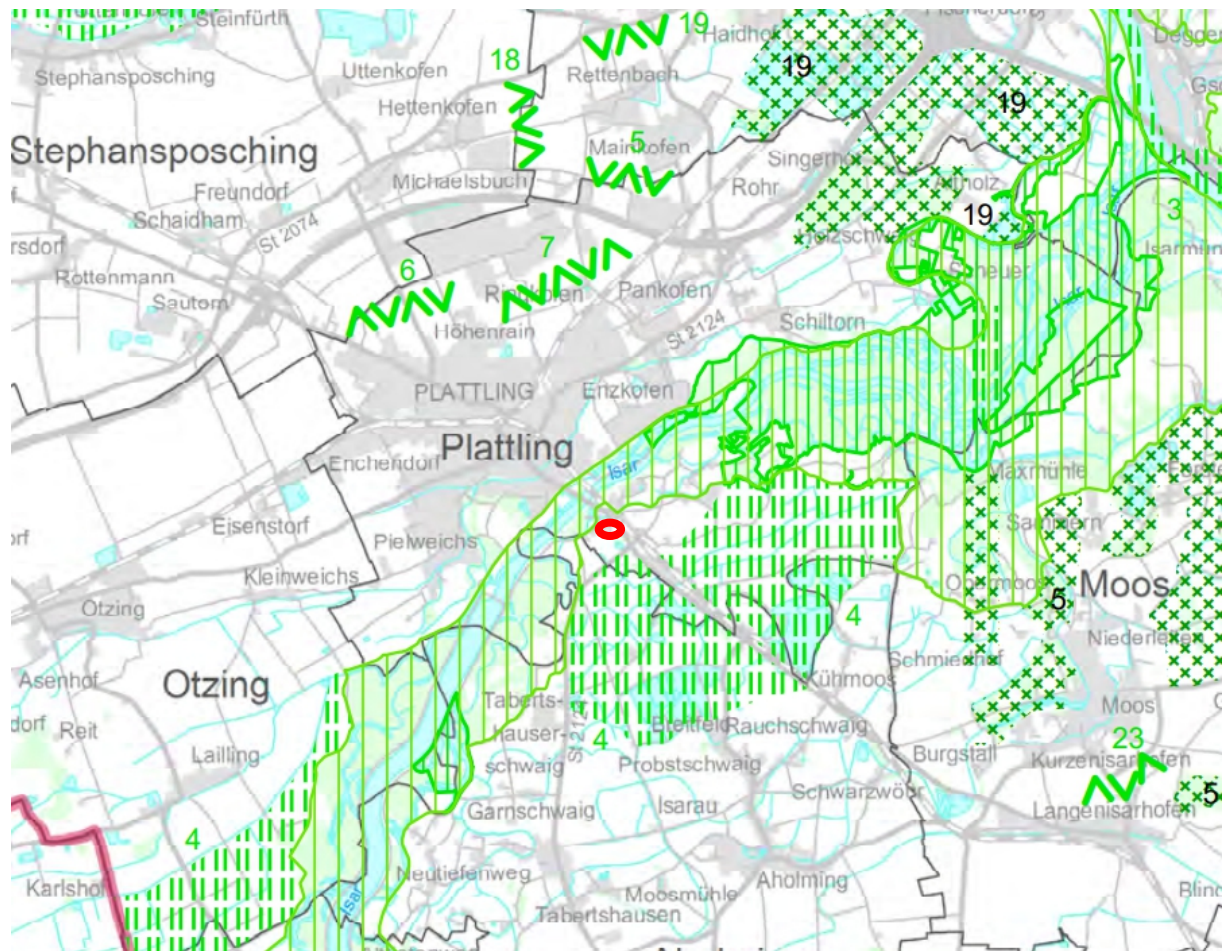


Abb. 8: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

In der Zielkarte „Freiraumsicherung“ des Regionalplanes Nr. 12 sind im Bereich des Planungsgebietes keine Schutzgebiete, Vorranggebiete oder sonstigen regionalen Planungen ausgewiesen.

2.3 Bedarfsnachweis

Bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen dieser Größenordnung ist ein Bedarfsnachweis erforderlich, der die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht.

Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich dann aus der Differenz zwischen Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotenzialen.

2.3.1 Flächenpotentiale gem. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling sind einige Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, für welche jedoch kein verbindlicher Bebauungsplan besteht. Somit sind diese Flächen nicht mit einem Baurecht belegt.

Bereiche im Norden von Plattling, Flur-Nrn. 544, 545, 547, 1469, 1473, 1474, 1474/1, 1476, 1479, 1482, 1508, 1510, 1511, 1511/2, 1513, 1513/1, 1514, 1514/1, 1514/2, 1514/3, Gemarkung Plattling:

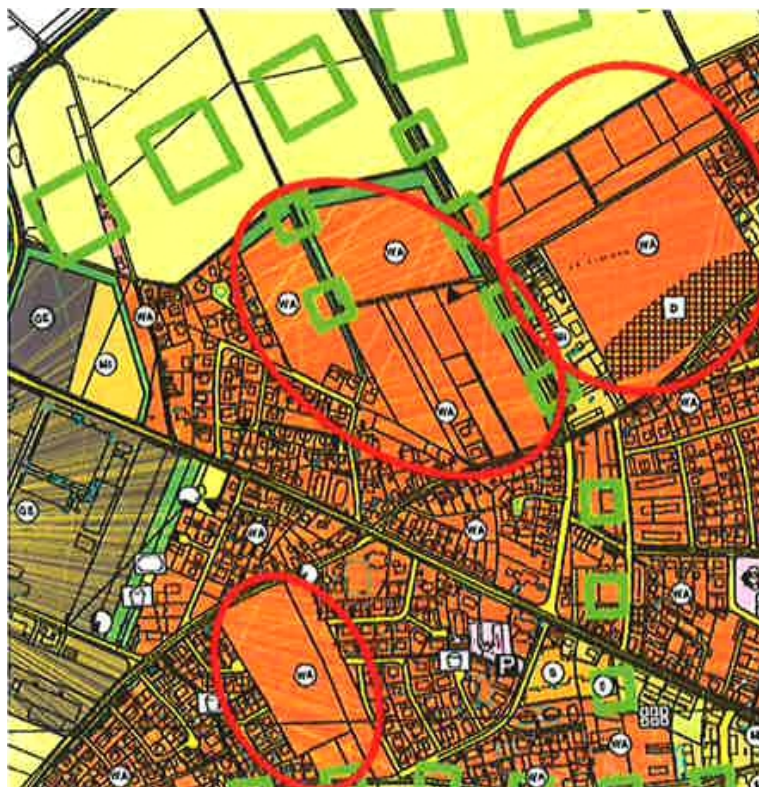


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Bereich Pielweichs, Flur-Nr. 98 Gemarkung Pielweichs:

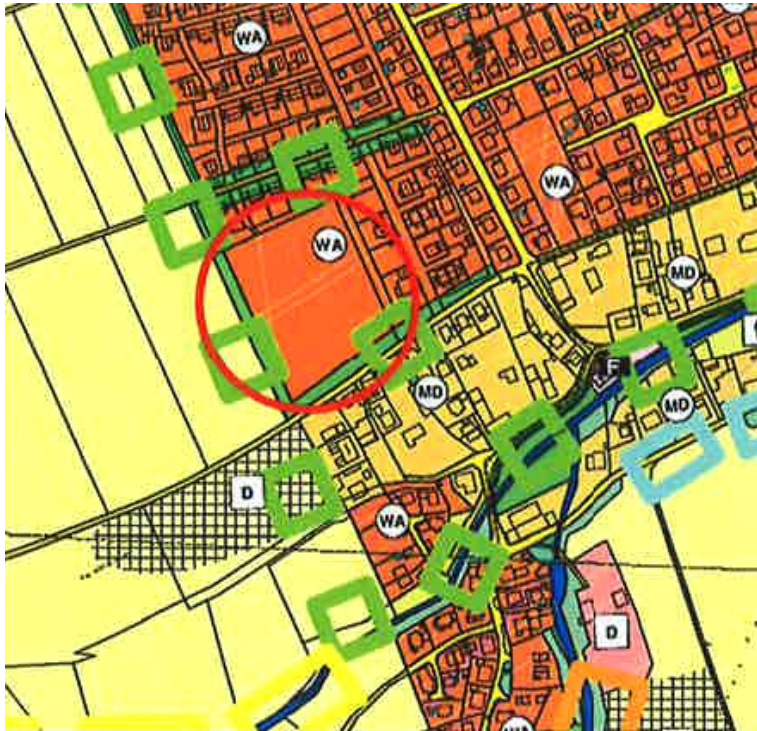


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Bereich Bahnhofsnähe, Flur-Nr. 432, 494 und 497 Gemarkung Plattling:



Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Bereich nördlich des Bahnhofs, Flur-Nr. 1422 (TF) und 1453/2 Gemarkung Plattling:

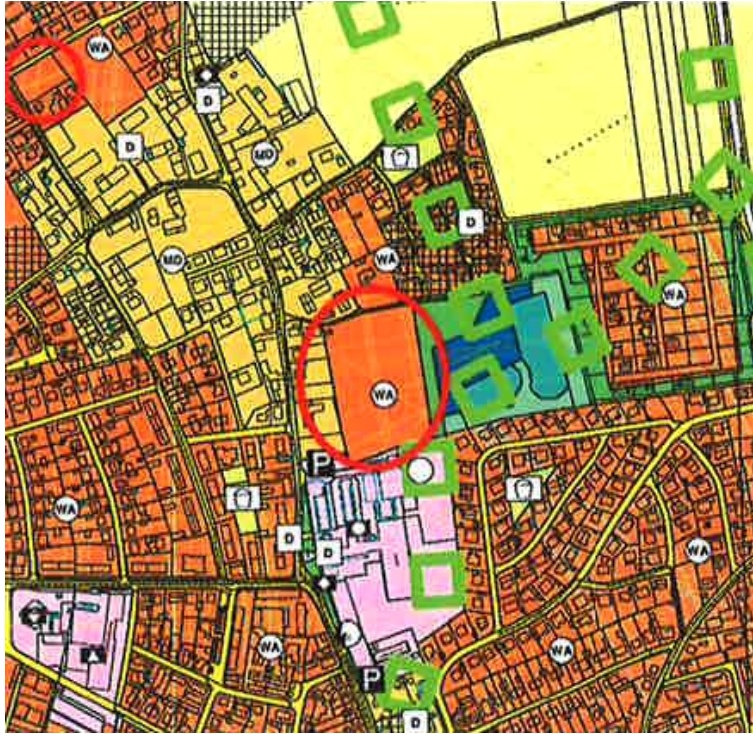


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Sämtlich o.a. Bereiche bzw. Flurstücke sind in Privatbesitz und stehen für eine Bebauung momentan nicht zur Verfügung.

2.3.2 Flächenpotentiale gem. den Bebauungsplänen

Im Stadtgebiet von Plattling sind mehrere Wohnbaugebiete mit einer verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen. Hier befinden sich einige einzelne unbebaute Parzellen.

Diese liegen in den Bereichen der Bebauungspläne „Unteres Feld Stockacker“, „Steinfeld Neu“ und „Pielweichser Feld“.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Orange: Unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen

Auch befinden sich in den Bereichen der Bebauungspläne „Enzkofen“, „WA Wohngebiet Plankofen“ und „Schiltorn II“ Baulücken. Das Baugebiet „Schiltorn I“ ist derzeit bis zu 50 % bebaut.

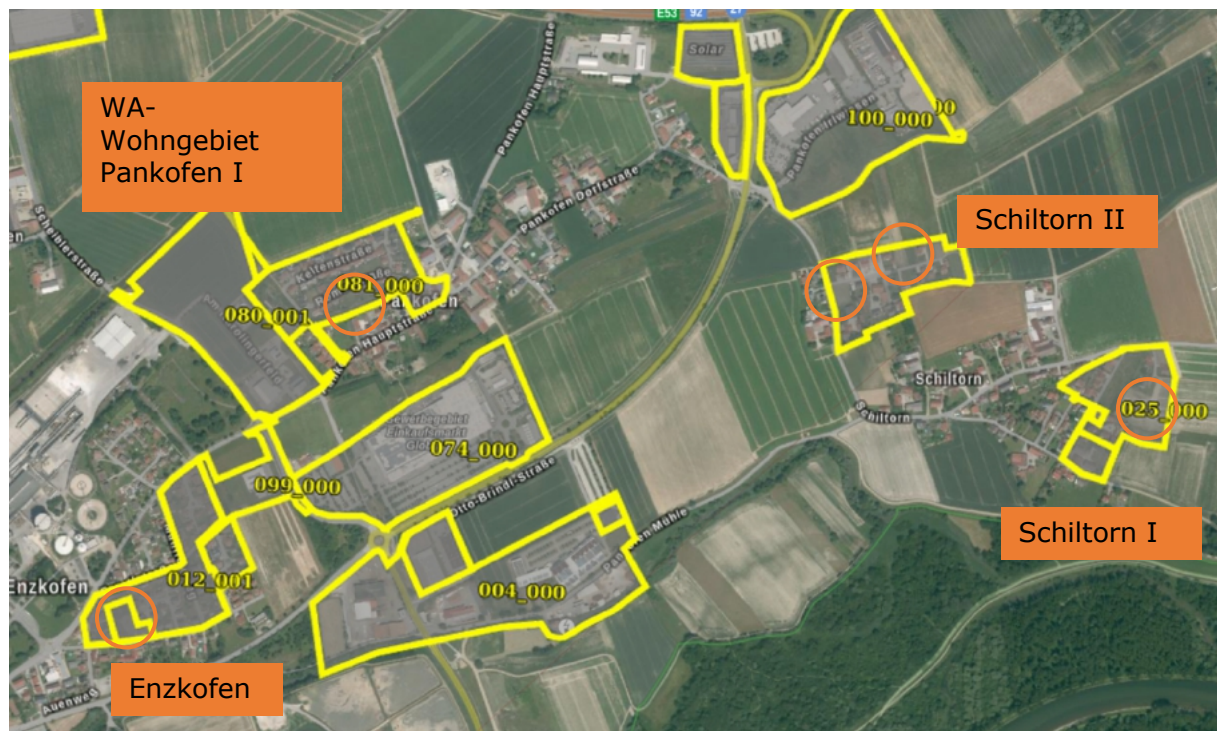


Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Orange: Unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungspläne

Weitere Baulücken befinden sich im Norden von Plattling in den Baugebieten „Amesmeierweg IV“, „Am Freyweg“, „Höhenrain-Goethestraße“, „Am Frohnauer Weiher“ und Unterfeld.

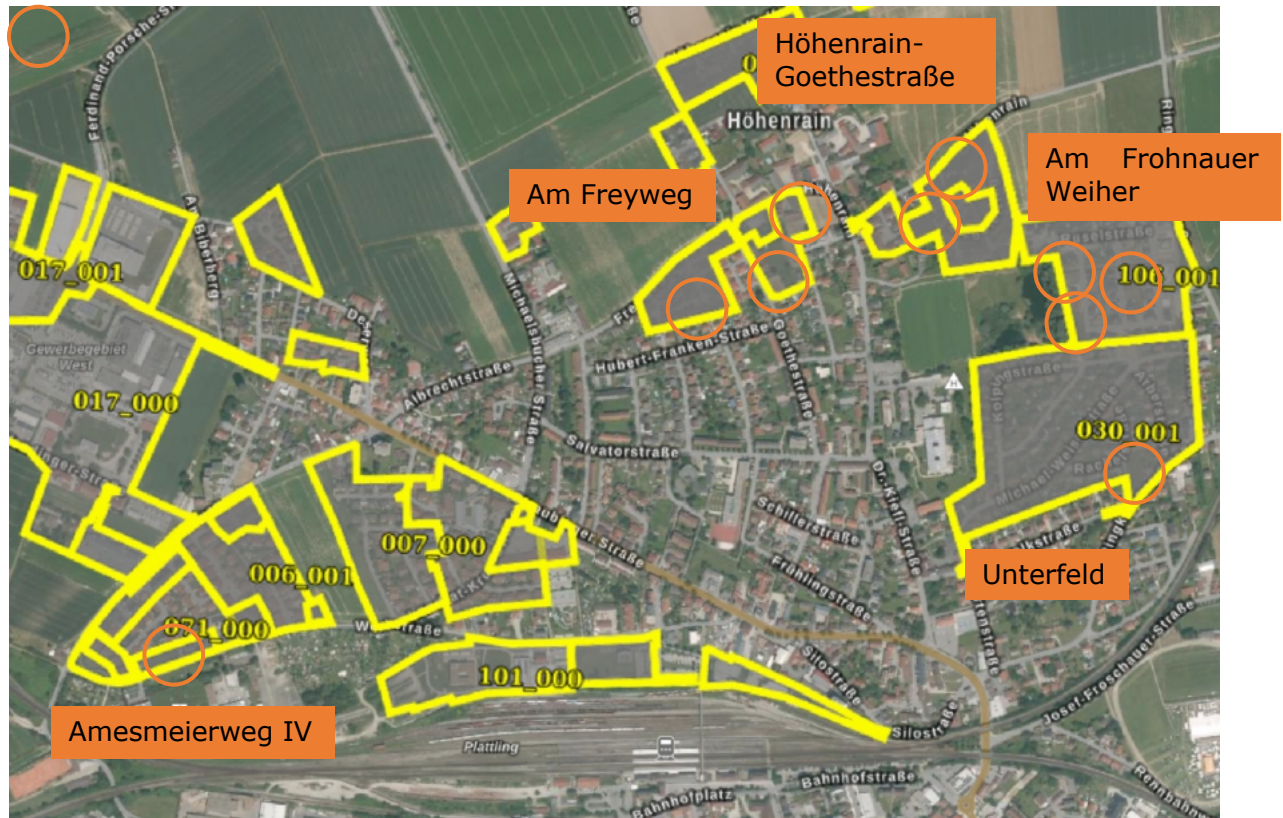


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Orange: Unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen

Auch diese Bereiche bzw. Flurstücke sind in Privatbesitz und stehen für eine Bebauung momentan nicht zur Verfügung.

Auch nach mehrmaligen Anfragen durch die Stadt wurden seitens der Grundstückseigentümer ein Tausch- oder Verkaufswille nicht signalisiert. Somit besteht seitens der Stadt keine Möglichkeit der Verwertbarkeit als Baugrund.

Innerörtliche Bereiche nach § 34 BauGB werden teilweise genutzt. Insbesondere wurde das ehemalige „Stanglmeiergelände“ bebaut und das „Quartier Nord“ durch eine Arbeitsgruppe zur Innenstadtentwicklung hinsichtlich einer Nachverdichtung untersucht. Eine zeitnahe Wohnnutzung kann jedoch nicht umgesetzt werden.

2.3.3 Baulandreserven im Stadtgebiet

Wie im vorherigen Punkt beschrieben, sind im Stadtgebiet von Plattling im Bestand eine Vielzahl von Bauparzellen mit Baurecht und Leerständen vorhanden, auf denen die vorgesehene Nutzung bisher nicht realisiert wurde.

Diese Baulandreserven wurden bei der Aktualisierung des Flächenmanagements im Rahmen der ILE Donau-Isar für 2019/2020 ermittelt.

Plattling Auswertung FM 2020 (Datenbasis 2019):

Kommune	Erhebung	
Plattling	Anzahl	Größe (in ha)
Baulücke klassisch	185	25,15
Geringfügig bebautes Grundstück	14	3,06
Hofstelle leerstehend	2	1,11
Hofstelle mit Restnutzung	1	0,80
Wohngebäude leerstehend	143	20,05
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	273	27,26
Gesamtergebnis	618	77,44

Aus dieser Zusammenstellung kann entnommen werden, dass für das Betrachtungsjahr 2020 185 Baulücken in einer Gesamtgröße von 25,15 ha zur Verfügung stehen. Zum Teil liegen die einzelnen Parzellen als abgemarkte Einzelflächen innerhalb bebauter Siedlungsgebiete, zum Teil sind es jedoch auch zusammenhängende größere Areale, die noch nicht parzelliert sind. Es wird rechnerisch für die Berechnung eine Parzellengröße eine Bruttobaufläche von durchschnittlich 800 m² angesetzt.

$251.500 \text{ m}^2 \text{ Baulücken} / 800 \text{ m}^2 = 314 \text{ potentielle Bauparzellen (Ø Größe 800 m}^2\text{)}$

Im Ergebnis ergeben sich also 314 Parzellen, die als Baulandreserven gerechnet werden.

Der Stadt Plattling ist bewusst, dass kontinuierliche Anstrengungen erforderlich sind, um die Eigentümer dieser Baulandreserven zu einer Bebauung und somit zur tatsächlichen Wohnnutzung zu motivieren. Leider handelt es größtenteils um ältere Bebauungspläne, mit denen zur damaligen Zeit kein Bauzwang verbunden wurde.

Seit Jahren wird daher von Seiten der Verwaltung das Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern gesucht. Häufig werden die Grundstücke für die eigenen Kinder zurückgehalten, daher ist z.T. erst mit einer Bebauung in 10 bis 15 Jahren zu rechnen.

Dennoch ist die Stadt Plattling zuversichtlich innerhalb der nächsten 10 Jahre ca. 60% der Baulandreserven entsprechend aktivieren zu können.

60% von 314 Parzellen = **188 Parzellen aus Baulücken**

Desweiteren sind o.a. Tabelle zu entnehmen, dass 143 Wohngebäude leerstehen. Diese befinden sich im Regelfall in Privatbesitz. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer vermutlich mittel- bis langfristig die Wohnflächen wieder nutzbar machen werden. Die 3 leerstehenden Hofstellen werden nicht angerechnet.

Leerstand geschätzter Anteil gem. Wohnungsverteilung	Verteilung in Prozent (2022)	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
1 Wohnung	70,0	100	100
2 Wohnungen	16,0	23	46
3 oder mehr Wohnungen; inkl. Wohnheime	14,0	20	60
(gesamt)	(100)	(143)	206

Auch hier ist davon auszugehen, dass in den nächsten 10 Jahren ca. 60 % der Gebäude aktiviert werden können.

60% von 143 Parzellen = **86 Parzellen aus Leerstand**

Somit ist davon auszugehen, dass sich in der Stadt Plattling ca. 274 Parzellen als Baulandreserven befinden.

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung

Außerdem wurde die Einwohnerentwicklung der Stadt Plattling gem. der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Rückblick auf die letzten 10 Jahre betrachtet.⁵ So wurde der Einwohnerzahl im Jahr 2010 mit 12.746 angegeben. Die Einwohnerzahl für 2021 beträgt 13.001.

Es ist also in den letzten Jahren ein leichter Einkommenszuwachs zu verzeichnen. Für das Jahr 2032 wird im Demographie-Spiegel Bayern für die Stadt Plattling eine Bevölkerungsvorausberechnung von 13.500 Einwohnern angegeben⁶, was ebenfalls einen Anstieg der Einwohnerzahl bedeuten würde.

2.3.5 Demographie

Der demografische Wandel ist auch in der Stadt Plattling in den statistischen Zahlen ablesbar.

Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen.

Bevölkerung nach Altersgruppen

Alter in Jahren	31.12.2021		31.12.2020	
0 – unter 18	2.134	16,7%	2.151	16,6 %
18 – unter 65	8.163	64,0 %	8.032	61,9 %
65 oder mehr	2.449	19,3 %	2.765	21,5 %
	12.746	100,0 %	12.984	100,0 %

⁵ (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

⁶ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Plattling Berechnungen bis 2039, 2021)

Aus der Tabelle wird deutlich, dass zum Einen der Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen kontinuierlich sinkt und dagegen der Anteil der Personen über 65 Jahren immer weiter zunimmt.

Die Geburtenzahlen zeigen eine eher gleichbleibende Entwicklung.

2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
113	128	106	104	125	122

Um der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken, muss die Stadt Plattling ganz besonderen Augenmerk darauf legen, die jungen Familien im Gemeindegebiet zu halten. Dies begründet auch die Bestrebung ein ausreichendes Angebot an Wohnraum zu schaffen.

2.3.6 Anzahl der Wohnungen, Belegungsdichte und Auflockerung

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Jahr 2010 wurde in der Statistik⁷ mit 5.889 angegeben, im Jahr 2021 mit 6.496.

Auf der Basis der Einwohnerzahl und der Anzahl der Wohnungen errechnet sich für das Jahr 2010 eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,16 (= 2,16 Einwohner pro Wohnung), für das Jahr 2021 dagegen eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,00.

Die Erhöhung des Wohnraumbedarfs bezogen auf die Einwohner lässt sich wohl vor allem auf die steigende Anzahl von Single-Haushalte zurückführen.

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflockerung
2010	5.889	12.746	2,16	
				0,16
2021	6.496	13.001	2,00	

Auf der bekannten Datenbasis kann die Auflockerung als Zahlenwert auch für die zukünftige Entwicklung berechnet werden.

Rückblick 2010 – 2021 (11 Jahre)
Vorausberechnung: 2021 – 2032 (12 Jahre)
 $(0,16 : 11) \times 11 = 0,16$ Auflockerung bis 2032
 $2,00 - 0,16 = 1,84$ Einwohner / Wohneinheit in 2032
 (= Belegungsdichte in 2032)

Wenn also der bisherige Trend auch für die Zukunft gleichermaßen anhält, ist für das Jahr 2032 eine Belegungsdichte von ca. 1,84 Einwohner/Wohnung anzusetzen.

⁷ (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Somit ergibt sich für das Jahr 2032, für das eine Bevölkerungsvorausberechnung von 13.500 Einwohner angegeben wird, rechnerisch ein Bedarf von ca. 6.818 Wohneinheiten.

$$13.500/1,84 = 7.336 \text{ Wohneinheiten Gesamtbedarf in 2032}$$

7.336 Wohneinheiten Gesamtbedarf in 2032 abzüglich 6.496 in Wohneinheiten Bestand in 2021⁸ = **840 Wohneinheiten Bedarf neu in 2032**

Im Auftrag der Stadt Plattling wurde im November 2023 das Ergebnis eines Gutachtens von Dr. Herbert Tekles, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen, zur Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen für die Stadt Plattling vorgestellt.

Dieses Gutachten prognostiziert bereits bis 2029 einen Bedarf an zusätzlich 880 Wohneinheiten, was die obigen Ausführungen, die bis 2032 einen Bedarf von 840 Wohneinheiten prognostiziert, vorsichtig erscheinen lässt.

Das Gutachten prognostiziert einen differenzierten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen wie folgt:

Zusätzlicher Bedarf bis 2029	Wohneinheiten
Gesamt	880
Junge Erwachsene	90
Junge Familien	258
Alleinerziehende	48
Trennungsfälle	38
Arbeitsmigration	374
Fluchtmigration	0
Senioren	72

Das Bestreben der Stadt Plattling ist es, einer weiteren Reduzierung der Belegungsdichte entgegenzuwirken.

Dem aufgezeigten Szenario, wonach bei einer gleichbleibenden Entwicklung im Jahr 2032 von einer Belegungsdichte von nur noch 1,84 Einwohner/Wohnung ausgegangen werden muss, will die Stadt Plattling entgegenwirken.

⁸ (DEMOSPLAN Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen für die Stadt Plattling, 2023)

Hier spiegelt sich sicherlich auch der Demografische Wandel. Es ist davon auszugehen, dass der Zuwachs der Einwohner über 65 Jahren auch eine sinkende Belegungsdichte begründet.

Häufig wird ein Wohnhaus bzw. eine Wohnung, die bisher von einer Familie mit Kindern genutzt wurde, nach dem Wegzug der Kinder weiterhin von den Eltern, bzw. nur noch einem Elternteil bewohnt. Dies führt automatisch zu einer Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner.

Es ist festzustellen, dass sich ältere Menschen in dörflichen Regionen oft schwer tun, das eigene Wohnhaus, das über viele Jahre für die eigene Familie genutzt wurde, im Alter aufzugeben. Leider werden diese Wohnhäuser dann häufig nicht gemeinsam mit der Folgegeneration genutzt, da sich die Kinder häufig eine eigene Wohnung bzw. ein eigenes Haus suchen.

Damit dieser Wohnraum jedoch zukünftig möglichst für junge Familien zur Verfügung gestellt werden kann, ist die Gemeinde bestrebt einen Anreiz zu schaffen, dass ältere Menschen in kleinere Wohnungen wechseln. Dafür soll im Stadtgebiet ein Angebot von auch kleineren Wohnungen sichergestellt werden.

2.3.7 Verteilung der Wohneinheiten

Die Verteilung der Wohnungen in Wohngebäuden wurde in der Statistik⁹ mit der nachfolgend angegebenen Verteilung angegeben.

Wohngebäude, davon mit	Anzahl	Verteilung in Prozent (im Jahr 2021)
1 Wohnung	2.363	70,0
2 Wohnungen	540	16,0
3 oder mehr Wohnungen; inkl. Wohnheime	474	14,0
(gesamt)	(3.378)	(100,0)

Es ist festzustellen, dass in Plattling der größte Anteil der Wohngebäude auf Einfamilienhäuser fällt. Wohngebäude mit 2 und mehr Wohnungen haben vergleichsweise einen recht geringen Anteil an den bestehenden Wohngebäuden.

Da aus Sicht der Stadt zukünftig das Angebot an kleineren Wohnungen erhöht werden sollte, ist die Stadt Plattling bestrebt, den Anteil der Wohngebäude mit 2 bzw. mehr Wohnungen zu erhöhen.

2.3.8 Deckung des Bedarfs

Zusammenfassung des Bedarfs bezogen auf die Stadt Plattling

Auf der Basis des errechneten Gesamtbedarfs von ca. 7.337 Wohneinheiten für 2032, ergibt sich also eine Differenz zum Bestand aus 2021 (6.496 Wohneinheiten) von 841 Wohnungen.

Wenn auch hier die bisherige Verteilung von Wohnungen auf Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern angesetzt wird, errechnet sich für 2032 ein Bedarf an 487 Parzellen.

⁹ (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Verteilung nach derzeitigem Schlüssel

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	840 x 0,70	588	588
2 Wohnungen	840 x 0,16	134	67
3 Wohnungen	840 x 0,14	118	39
Bedarf Bauparzellen gesamt			694

Die Stadt Plattling geht davon aus, dass der Anteil der Wohngebäude mit mehr als nur einer Wohnung sich zukünftig erhöhen wird. Als Gründe hierfür können auch die Verknappung von neuen Bauflächen, die Nachverdichtung im Bestand, die steigenden Baukosten, etc. angeführt werden.

Auch ist die Stadt bestrebt, bei Änderungen von bestehendem Baurecht bzw. bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen einen höheren Anteil von Wohngebäuden mit mehr als nur einer Wohnung zu erreichen.

Besonderer Augenmerk soll in der aktuellen Bauleitplanung und auch zukünftig auf der Ausweisung von Bauflächen für Mehrfamilienhäusern liegen.

Darüber hinaus werden relativ kleine Bauparzellen ausgewiesen, um die Flächen, die neu als Baugebiet ausgewiesen werden, so effektiv wie möglich zu nutzen und gleichzeitig möglichst kostengünstigen Baugrund zu schaffen.

Ziel der Stadt Plattling ist, dass der Anteil der Wohngebäude mit nur einer Wohnung zukünftig zu Gunsten der Wohngebäude mit zwei und mehr Wohneinheiten geringer wird.

Ziel für eine zukünftige Verteilung

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	840 x 0,55	462	462
2 Wohnungen	840 x 0,25	210	105
3 Wohnungen	840 x 0,20	168	55
Bedarf Bauparzellen gesamt			622

Da die Stadt Plattling das Erreichen dieser Zielvorgabe eines zukünftigen Verteilungsschlüssels als realistisch einschätzt, werden für die weitere Berechnung diese Zahlen angesetzt.

Nach Abzug der Baulandreserven, die aus Sicht der Gemeinde in den nächsten Jahren voraussichtlich aktiviert werden können (188 Bauparzellen aus Baulandreserve + 86 Parzellen aus Leerstand bei einer Verfügbarkeit von 60 % = ca. 274 Bauparzellen), ergibt sich also ein rechnerischer **Bedarf von 348 Bauparzellen bis 2032** ($622 - 274 = 348$).

Sofern die Hochrechnung auf der Basis der Wohneinheiten angestellt wird, ist von 840 Wohnungen auszugehen. Die 274 Bauparzellen, die voraussichtlich aktiviert werden können, werden für diese Berechnung mit einem angenommen Schlüssel von 1,5 Wohneinheiten pro Bauparzelle angesetzt, also insg. 411 Wohneinheiten ($274 \times 1,5 \text{ WE} = 411 \text{ WE}$).

Somit ergibt sich ein rechnerischer **Bedarf von 429 Wohneinheiten bis 2032** ($840 - 411 = 429$).

Von diesem errechneten Bedarf von 429 Wohneinheiten, der sich allein auf die statistischen Zahlen der Stadt Plattling bezieht, lassen sich im Bebauungsplan „Isarkarree“ auf 3 Parzellen/Gebäuden ca. 26 – 32 Wohneinheiten realisieren. Die maximale Wohnfläche im Geltungsbereich wurde auf 2.000 qm Wohnfläche (ohne Freisitze) festgelegt. Bei einer durchschnittlichen Wohngröße von 75 qm ergäben sich hierbei 27 Wohneinheiten.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden im Rahmen eines Vorkonzepts mögliche Wohnungsmixes untersucht. Hierbei wurden im Rahmen der Festsetzungen 26 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.877 qm als erzielbare Wohnfläche bei einer Durchmischung mit 2-4 Zimmerwohnungen sowie 5-Zimmer-Maisonetten ermittelt.

Im Bebauungsplan sind die Flächen festgelegt, die zum Parken von Fahrzeugen genutzt werden können. Hier ergeben sich insgesamt 48 Stellplätze. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Plattling wird allein hierdurch die Zahl der möglichen Wohneinheiten auf circa 32 begrenzt.

Es wird also davon ausgegangen, dass durch die aktuelle Bauleitplanung etwa 32 Wohneinheiten geschaffen werden können. Somit kann durch die aktuelle Bauleitplanung der tatsächliche Bedarf an Wohneinheiten nur zum Teil gedeckt werden.

2.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

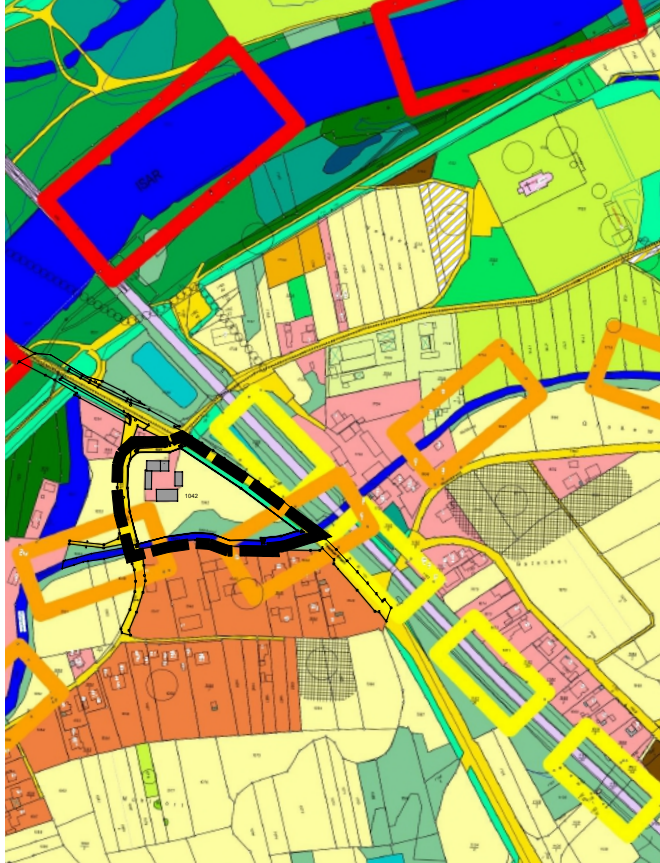


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Isarkarree" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 28 durchgeführt.

Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO darzustellen.

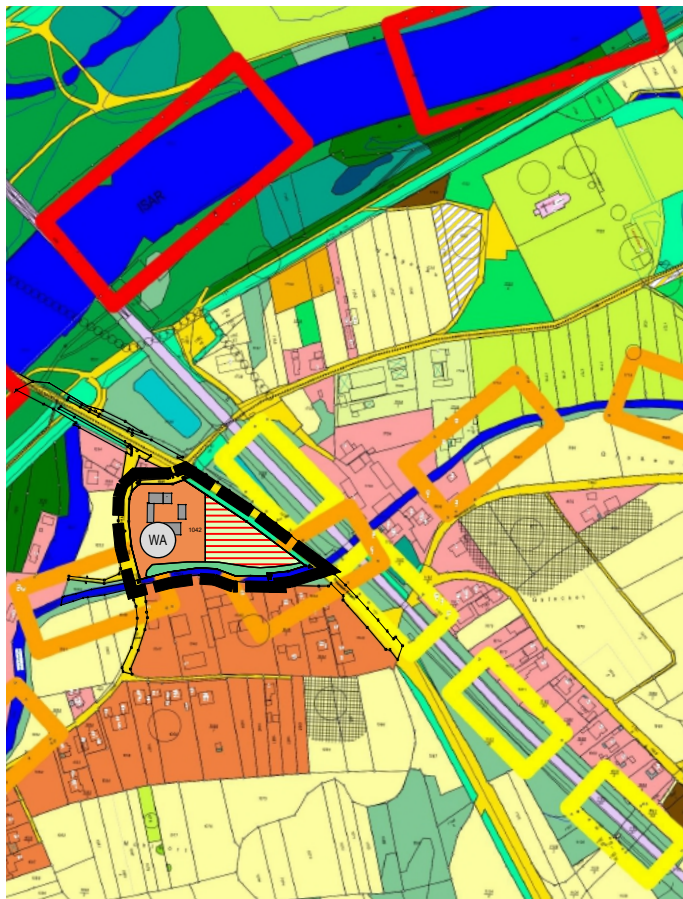


Abb. 17: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 28 (Parallelverfahren) der Stadt Plattling; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3 PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Plattling hat am 10.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Isarkarree" 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 allgemeinen Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Stadt Plattling, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Ermöglichung zeitgemäßer Wohnnutzung in der durch die Hofaufgabe entstandenen Lücke im Siedlungsgebiet.

Der aktuell überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Plattling als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten knüpft die Änderungsfläche an vorhandene Wohnbauflächen von Plattling an. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

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 die Planungsfläche sieht eine Änderung von einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten, derzeit aber brachliegenden Fläche in ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Stadtrand von Plattling und stellt eine Lücke im bereits bestehenden Siedlungsgebiet dar.

Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung der bestehenden Wohnbauflächen in Plattling dar.

Mehrere Konzeptentwürfe, die die gestellten Rahmenbedingungen beinhalteten, wurden im Vorfeld mit der Stadt Plattling erarbeitet.

Die Abwägung der Vor- und Nachteile der Gebäudeanordnung in Bezug auf die Schallimmissionen von der Bahntrasse und der Bundesstraße, der Abstufung der Baumasse im Übergang zur bereits bestehenden Bebauung, dem Anteil an öffentlich zugänglichem Grün und nicht zuletzt der Wirtschaftlichkeit erfolgte im Vorfeld zur Rechtsplanung.

Folgende Grundsatzüberlegungen wurden dabei berücksichtigt:

- Schaffung von Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Reduzierung der Versiegelung (hoher Flächenanteil an öffentlichen Grünflächen)
- Städtebauliche Höhenentwicklung, Staffelung der Gebäudehöhen
- „hofartige“ Gebäudestruktur
- Öffentliche Zugänglichkeit der umfangreichen Grünflächen, für Wegeverbindungen und zum Klimaschutz und für Klimaanpassung
- Wirtschaftlichkeit (z.B. Verzicht auf Tiefgaragen) und Nachhaltigkeit
- Nutzung von regenerativen Energien (z.B. Fernwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher)

Auf der Geltungsbereichsfläche soll Geschosswohnungsbau entstehen.

Die Gebäudestruktur ist 2-geschossig mit zusätzlicher Nutzung der satteldachförmigen Dachgeschosse festgesetzt. Die nord- und ostseitigen Traufhöhen sind mit 7,5 m über Gelände zwingend festgesetzt, um die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Der ruhende Verkehr soll oberirdisch in Garagen und offenen Stellplätzen untergebracht werden.

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt, um insbesondere die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die traufseitige Wandhöhe (TH) und die traufseitige Mindest-Wandhöhe und die festgesetzten Dachformen und -neigungen ausreichend begrenzt.

Um das Baugebiet ausreichend einzugrünen, wird die östliche anschließende Grünfläche intensiv mit Bäumen bepflanzt. Durch textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

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. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Isarkarree" ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet, das sich in seiner Struktur an der Hofstruktur der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude orientiert.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen traufseitigen Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Verkehrs
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- 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

Der Planungsbereich wird als allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie in der geringen Größe des Quartiers den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser Lage stark verringern könnten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl, die traufseitige Wandhöhe (TH) und die traufseitige Mindest-Wandhöhe sowie der Dachform und -neigung ausreichend bestimmt.

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 mit den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der

baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer max. GRZ von 0,6 überschritten werden.

Traufseitige Mindest-Wandhöhe

Um eine Abschirmung gegen den Schall der Bahntrasse und der Bundesstraße sicherzustellen, werden die schallorientierten Wand- und Dachhöhen (Firsthöhen) der einzelnen Baufelder textlich festgesetzt. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (gem. Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach. Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Firsthöhe (Oberkante Attika) gleichzusetzen.

Zulässige Wohnfläche

Um dem städtebaulichen Konzept gerecht zu werden, wird die maximal zulässige Wohnfläche im Geltungsbereich mit 2.000 m² festgelegt.

Eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten erfolgt nicht, da die Investoren in der Flächennutzung nicht eingeschränkt werden sollen und sich die Anzahl der Wohnungen über die benötigten Flächen für die erforderlichen PKW-Stellplätze regelt.

4.4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Nebenanlagen

Bauweise

Für die Baufelder wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die geschlossene Hofstruktur zu sichern.

Baugrenzen/Baulinien

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Baugrenzen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Baugrenzen werden für die Hauptgebäude planlich festgesetzt. Zur Sicherstellung der für die Schallabschirmung notwendige Gebäudestruktur werden für die lärmorientierten Baufeldseiten Baulinien festgesetzt.

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.

Die Gebäudeabstände sind durch die Baufelder eng begrenzt; die Gebäudehöhe und Dachform sind durch Festsetzungen geregelt. Die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, die Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes sind durch diese Festsetzungen gegeben. Die Regelungen des Art. 6 Abs. (5) finden daher keine Anwendung.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb der Baufläche abgestimmt und wie folgt geregelt:

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Hauszuwegungen
- Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsdienste
- Garagen und Stellplätze auf den als solche dargestellten Flächen
- Besucherstellplätze (= max. 10% der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze)
- Müllabstell- und Fahrradabstellplätze,
- Terrassen, auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² und mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Trafogebäude
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Sonstige gestalterische Festsetzungen

PKW-Stellplätze und Wege

PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, Öko-Drain-Pflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Dadurch wird die Versickerungsfähigkeit sichergestellt und Oberflächenwasser wieder dem Boden zugeführt.

Dächer

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Dachform und Dachneigung

Es werden mittels verbindlichem Schemaschnitt Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen, um die Belange des Schallschutzes zu wahren und ein einheitliches Quartierbild sicherzustellen. Durch die Höhenfestsetzungen ergeben sich

an den dem Schall gegenüber exponierten Gebäudeseiten Firsthöhen von mindestens 10,0 m. Diese Gebäudehöhe wurde bei den schalltechnischen Berechnungen als notwendige Wandhöhe für eine ausreichende Schallabschirmung ermittelt. Durch Festsetzung von geneigten Dachflächen ergibt sich eine hofartige Gebäudeform.

Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben ("Zwerchgiebel") sind zulässig. Dabei gilt, dass der Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m betragen muss.

Die Einzelbreite einer Gaube ist auf max. 2,5 m begrenzt.

Die Gesamtbreite der Gauben einer Dachfläche darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge der betroffenen Dachfläche betragen.

Dacheinschnitte sind zulässig, sofern der Abstand zum Traufpunkt (Schnittpunkt Aussenwand mit Dachoberfläche) mind. 0,5 m, zum First mind. 1,5 m und der Abstand zwischen Dacheinschnitten mind. 2,0 m beträgt.

Die Einzelbreite eines Dacheinschnitts ist auf max. 5,0 m begrenzt.

Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge der betroffenen Dachfläche betragen.

Einfriedung / Zaunsockel

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen sind auch Maschen drahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten o.ä. bespannt werden. Einflechtungen sind nicht zulässig.

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände betragen.

Zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen wird die Unzulässigkeit von Zaunsockeln festgesetzt. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Da es sich innerhalb des Geltungsbereiches um eine relativ ebene Fläche handelt, können Aufschüttungen und Abgrabungen reduziert werden. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur von max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Abweichend davon sind Abgrabungen im Bereich von Graben- und Muldensystemen für die Versickerung bis max. 2,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

Stützmauern

Zur Geländegestaltung ist die Ausbildung von Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

4.6 Grünordnung

Um das Wohngebiet ausreichend zu durchgrünen, werden im „Innenhof“ der Gebäude, sowie im Bereich der geplanten Stellplätze Baumpflanzungen festgesetzt.

Eine randliche Eingrünung wird zum einen durch den Erhalt der bestehenden bachbegleitenden Gehölze im Süden entlang des den „Plattlinger Mühlbach“ erreicht und zum anderen durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche im direkten Anschluss an das Wohngebiet im Osten.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

5 ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Bundesstraße B8

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B8 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich werden keine Hochbauten errichtet, noch werden größere Aufschüttungen oder Abgrabungen getätigt. Lediglich Stellplätze und deren Zufahrten und ein Teil des Fußweges in der Ausgleichsfläche befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Bahnimmissionen. Hinsichtlich der Außenwandqualitäten und Raumorientierung in Wohnungen zur lärmzugewandten Seite sind entsprechende fachliche Festsetzungen auf der Grundlage des Immissionsschutztechnischen Gutachtens „Bebauungsplan Tabertshausener Straße – Isarkarree der Stadt Plattling“ des Sachverständigenbüros „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure“ mit der Projekt Nr. „PLT-4179-03 / 4179-03_E01“ vom 02.12.2024 formuliert worden und als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das innerhalb der Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenoberfläche ist ebenso zu unterbinden. Im Falle einer Geländemodellierung durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die bestehenden Entwässerungsverhältnisse des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

Verkehr

Die Planungsfläche wird zukünftig ausschließlich von Westen her über die „Tabertshausener Straße“ erschlossen werden.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind in Garagengebäuden und als offene Stellplätze zulässig. Die Erschließungsflächen der Stellplätze dienen der gleichrangigen Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und KFZ.

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

ÖPNV

Die Stadt Plattling ist an den ÖPNV angeschlossen. Die derzeit nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m südlich an der Passauer Straße (Haltestelle Wasinger Weg).

5.2 Spielplatz

Für den Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Wohnungen sind gem. Art. 7 BayBO ausreichend große Kinderspielplätze anzulegen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Plattling.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Plattling.

Derzeit verfügt das Grundstück über einen Wasseranschluss DN 32.

Für das Bauvorhabensgebiet wird im Bereich der westlichen Parkplätze zu Lasten des Bauwerbers ein Übergabeschacht errichtet. Der Übergabeschacht wird mit einer Wasserleitung DN80 gespeist. Für die Erschließung der einzelnen Gebäude ist der Bauwerber selbst verantwortlich. Dies umfasst auch die Löschwasserversorgung.

5.4 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.

Die öffentliche Löschwasserversorgung wird vom Wasserlieferanten, den Stadtwerken Plattling, mit 48 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung gestellt; 96 m³ Entnahmemwert nach 2 Stunden.

Der Löschwasserbedarf, der ggf. darüber hinausgeht, ist vom Antragsteller auf eigene Kosten selbstverantwortlich zu errichten und zu betreiben; z. B. Zisternen, Löschwasserteich etc. Dies umfasst die Planung, Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Unterhalt und Veränderung der Löschwassereinrichtung.

5.5 Abwasserentsorgung

Durch den öffentlichen Kanal wird nur Schmutzwasser abgenommen, die Einleitung hat in den bestehenden Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

Ein ggf. notwendiger zweiter Anschluss kann bei Bedarf von den Stadtwerken Plattling zu Lasten des Bauwerbers zur Verfügung gestellt werden.

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist dem städtischen Schmutzwasserkanal, der unter der „Tabertshausener Straße“ sowie nördlich des Flurstücks verläuft, zuzuführen. Die Schmutzwasserentwässerung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Fachbüro zu planen und dimensionieren.

5.5.2 Oberflächenwasser

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

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

Die Beantragung und Verlängerung einer ggf. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist Sache des Bauwerbers.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bauvorhabensgebiet darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos versickert werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der Bauvorhabensfläche anfallende Niederschlagswasser. Beeinträchtigungen Dritter in Folge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist nicht gestattet.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Dies ist ein wichtiger Faktor für die Planung von Versickerungsanlagen für Regenwasser. Für eine effektive Flächenversickerung sollte der Boden eine gute Durchlässigkeit aufweisen, idealerweise im Bereich von $k_f 10^{-3}$ bis 10^{-6} m/s.

Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Damit die Stromversorgung sichergestellt werden kann, ist es notwendig eine Trafostation zu errichten. Für die Trafostation wurde in Abstimmung mit dem Betreiber eine als Standort bestimmte Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadtwerke weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Fläche frei von jeglicher Bepflanzung zu halten ist.

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Je nach Leistungsbedarf (in Bezug auf z. B. Ladesäulen für Elektroautos) der geplanten Wohnkomplexe kann möglicherweise eine Erhöhung des Hausnetzanschlusses in Form eines größeren Hausanschlusskabels und / oder einer höheren Hausanschlussabsicherung notwendig werden. Die Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.

Für den Betrieb mehrerer Ladesäulen ist ein intelligentes Netz- und Ladeinfrastrukturmanagementsystem zu errichten.

Ladesäulen ab einer Leistung von 12 kW sind vom Netzbetreiber grundsätzlich vor der Installation gemäß § 19 Abs.2 Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) genehmigen zu lassen.

5.7 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

5.9 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den ZAW des Landkreises Deggendorf geordnet entsorgt. gen an der nächstmöglichen durchgehenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

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

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.10 Altlasten

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind 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.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Nordwesten mit einem Abstand von mind. 20 m vorbeiführenden Bundesstraße B8 sowie der nördlich davon verlaufenden Bahntrasse Plattling-Passau vorbelastet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Hinsichtlich der Außenwandqualitäten und Raumorientierung in Wohnungen zur lärmzugewandten Seite sind entsprechende fachliche Festsetzungen auf der Grundlage des Immissionsschutztechnischen Gutachtens „Bebauungsplan Tabertschhausener Straße – Isarkarree der Stadt Plattling“ des Sachverständigenbüros „Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure“ mit der Projekt Nr. „PLT-4179-03 / 4179-03_E01“ vom 02.12.2024 formuliert worden und als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

6.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen für das Baugebiet auszugehen ist.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „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. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.¹⁰

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

7 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. 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. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.¹¹

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

¹⁰ **Es ist keine Quelle angegeben.**

¹¹ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Beleuchtung mit LED-Lampen
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen entlang des „Plattlinger Mühlbachs“

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

8 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Grundlage der Berechnung ist die in der Planzeichnung entsprechend markierte Baufläche (4.870 qm).

9 ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 9.114 m ²
abzüglich:	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0 m ²
Erschließungsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.894 m ²
davon	
- (öffentlicher) Rad- und Gehweg	ca. 230 m ²
- Garagen/Parkplätze	ca. 750 m ²
Öffentlich zugängliche Grünfläche	ca. 3.450 m ²
Baufläche WA	ca. 4.870 m ²

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 BNatSchG¹².

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.¹³ 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“¹⁴ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

¹² (BNatSchG, 2022)

¹³ (BauGB, 2023)

¹⁴ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

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, der Plan Bestand + Eingriff (M 1:1.000), 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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets am südöstlichen Stadtrand von Plattling auf Flächen einer brachgefallenen Hofstelle. Dieses Grundstück wurde von einem Bauträger erworben und soll unter Beibehaltung der bestehenden Hofstrukturen für einen Geschosswohnungsbau reaktiviert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Stadt Plattling, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Ermöglichung zeitgemäßer Wohnnutzung in der durch die Hofaufgabe entstandenen Lücke im Siedlungsgebiet.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung von Gebäuden im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Fläche zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die Planung stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tabertshausener Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 9.114 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 1042 Gemarkung Plattling überplant.

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 „Isarkarree“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan 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 der Wohnbaufläche auf bereits zum Teil überbauten Flächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende umgebende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, umweltschonend abzuleiten, nach Möglichkeit rückzuhalten, zu nutzen und zu versickern. Drainagewasser darf nicht in Schmutz- oder Mischwasserkanäle geleitet werden.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Bahnemissionen befindet. Hierzu wurde ein Gutachten von Hock & Partner Sachverständige PartGmbH . Darin wurde die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B8 sowie der Bahnlinie Passau-Plattling überprüft.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Hinsichtlich der Außenwandqualitäten und Raumorientierung in Wohnungen zur lärmzugewandten Seite sind auf Grundlage des Gutachtens entsprechende fachliche Festsetzungen formuliert worden.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (häusliche Abwasser) ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen. Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, umweltschonend abzuleiten, nach Möglichkeit rückzuhalten, zu nutzen und zu versickern. Drainagewasser darf nicht in Schmutz- oder Mischwasserkanäle geleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bauvorhabensgebiet darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos versickert werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der Bauvorhabensfläche anfallende Niederschlagswasser. Beeinträchtigungen Dritter in Folge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist nicht gestattet. Eine ggfs. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich einzuholen und umzusetzen. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befinden sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7243-1129-002 „Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach südlich der Bundesstraße B8“.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Die Gehölze entlang des Mühlbachs werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Somit kommt es hier zu keinen Eingriffen. Zudem wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass auch eine Beeinträchtigung des Biotops Nr. 7243-1129-002 durch Bauarbeiten o. ä., auch im Nahbereich, unzulässig ist. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Schutzzaun, Flatterband) von mind. 5 m zum Kronenrand während der Bauphase zu treffen.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung auf der Hofstelle sowie in der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung neuer Gebäude das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Osten her wird die Fläche durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche gut eingegrünt sein. Auch von Süden erfolgt durch die Festsetzung zum Erhalt der Gehölze entlang des Mühlbachs eine umfangreiche Eingrünung. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter minimiert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Plattling in der Region 12 – Donau-Wald. Plattling ist als Oberzentrum entlang einer Entwicklungsachse ausgewiesen.¹⁵

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

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- ausgewogene Siedlungsentwicklung zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen
- Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung

¹⁵ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Plattling. 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.

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald in Erscheinung.¹⁶



Abb. 18: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹⁶ (pnV Bayern, 2017)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar



Abb. 19: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 28 durchgeführt. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsgebietes des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet und eine Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt darzustellen.

10.1.3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁷.

In lediglich 30 Meter Entfernung zum Geltungsbereich grenzt das FFH-Gebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ an. Auf Grund der Entfernung und der zwischenliegenden Straße kann eine Beeinträchtigung allerdings ausgeschlossen werden.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht, hier größtenteils flächengleich; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rot: FFH-Schutzgebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“

Lila: SPA-Gebiet „Untere Isar oberhalb Mündung“

¹⁷ (FINWeb, 2024)

Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet tangiert das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“ im Westen. Die auf der Planungsfläche vorhandene brachgefallene Hofstelle soll unter Beibehaltung der bestehenden Hofstrukturen reaktiviert werden. Zudem wird östlich der Hofstelle eine Ausgleichsfläche für den Naturschutz ausgewiesen. Mit dieser Planung werden die Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinflusst. Die Fläche befindet sich auch nicht in einem Nationalpark oder einem Naturschutzgebiet.¹⁸

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. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestrichelt: Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“
Rot gestrichelt: Naturschutzgebiet „Isarmündung“

¹⁸ (FINWeb, 2024)

Biotopkartierung Bayern

Entlang des südlichen Randbereiches der Planungsfläche befinden sich die amtlich kartierten Biotope Nr. 7243-1129-002 und -003 „Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach südlich der Bundesstraße B8“.¹⁹

Die gewässerbegleitenden Gehölze werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und somit von der Planung nicht beeinflusst. Zudem wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass auch eine Beeinträchtigung des Biotops Nr. 7243-1129-002 durch Bauarbeiten o. ä., auch im Nahbereich, unzulässig ist. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Schutzzaun, Flatterband) von mind. 5 m zum Kronenrand während der Bauphase zu treffen.

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



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁹ (FINWeb, 2024)

Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen²⁰:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. 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 mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ befindet sich das Biotop „Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach südlich der Bundesstraße B8“, das als solches unter den § 30 BNatSchG fällt. Nachdem dieses zum Erhalt festgesetzt wird, erfährt es durch diese Planung keine Beeinträchtigung.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten²¹:

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.

²⁰ (BNatSchG, 2022)

²¹ (BayNatSchG, 2022)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich der Isar erkennbar. Die Planungsfläche ist als hochwassergeschütztes Gebiet HQ100 und als Hochwassergefahrenfläche HQextrem gekennzeichnet.²²

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit HW100-Schutz (HW100 = 319,91 m ü. NN). Neben dem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) ist auch das sogenannte Extremhochwasserereignis (HQextrem) zu betrachten. Es tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge eines HQ100 angenommen. Die Wasserspiegelhöhe bei einem Extremhochwasser beträgt ca. 320,41 m ü. NN.

Bauliche Anlagen in diesen Risikogebieten sollen nur in einer dem jeweiligen Überschwemmungsrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen (§ 78 c Abs. 2 i. V. m. § 78 b WHG).

Aufgrund der hohen Grundwasserstände in dem Bereich muss bei Unterkellerungen davon ausgegangen werden, dass Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

²² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

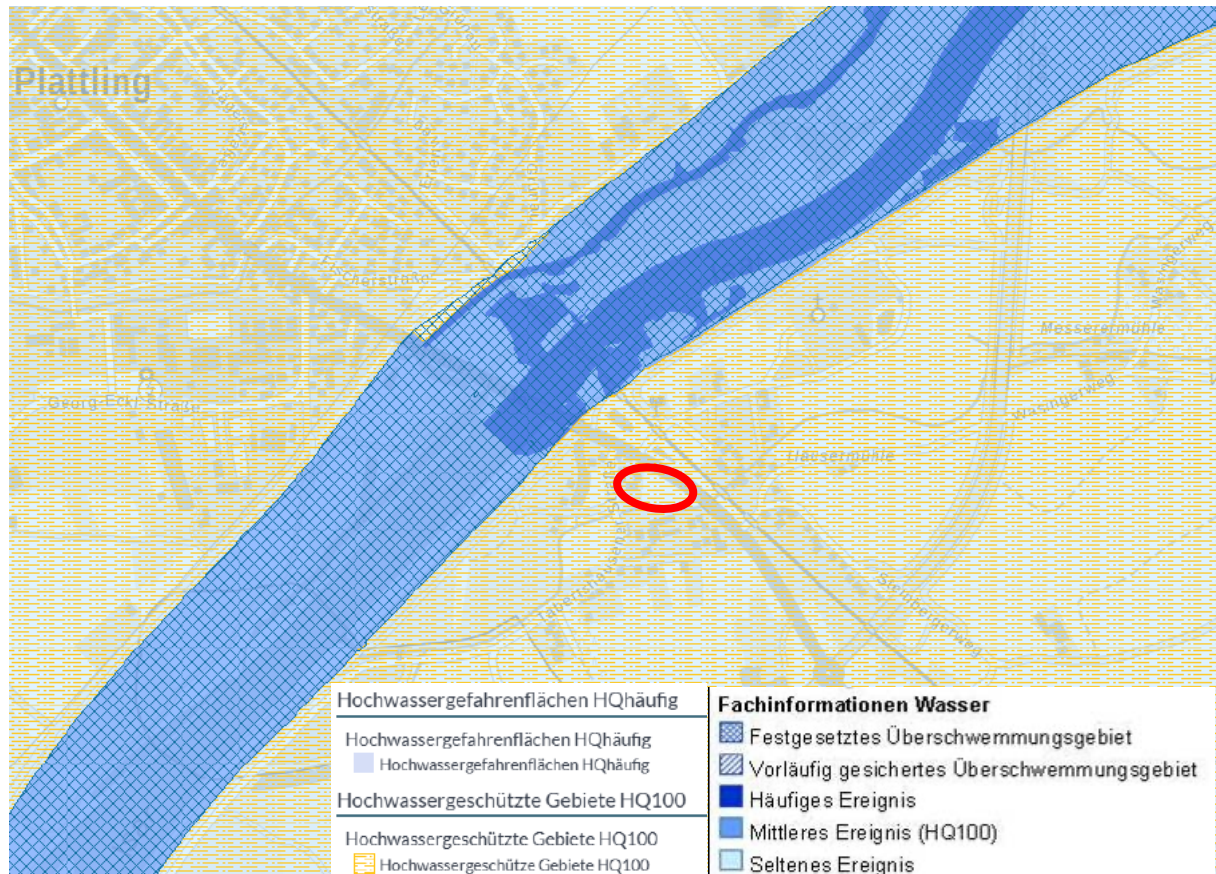


Abb. 23: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen 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. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

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 BayernAtlas²³ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt.

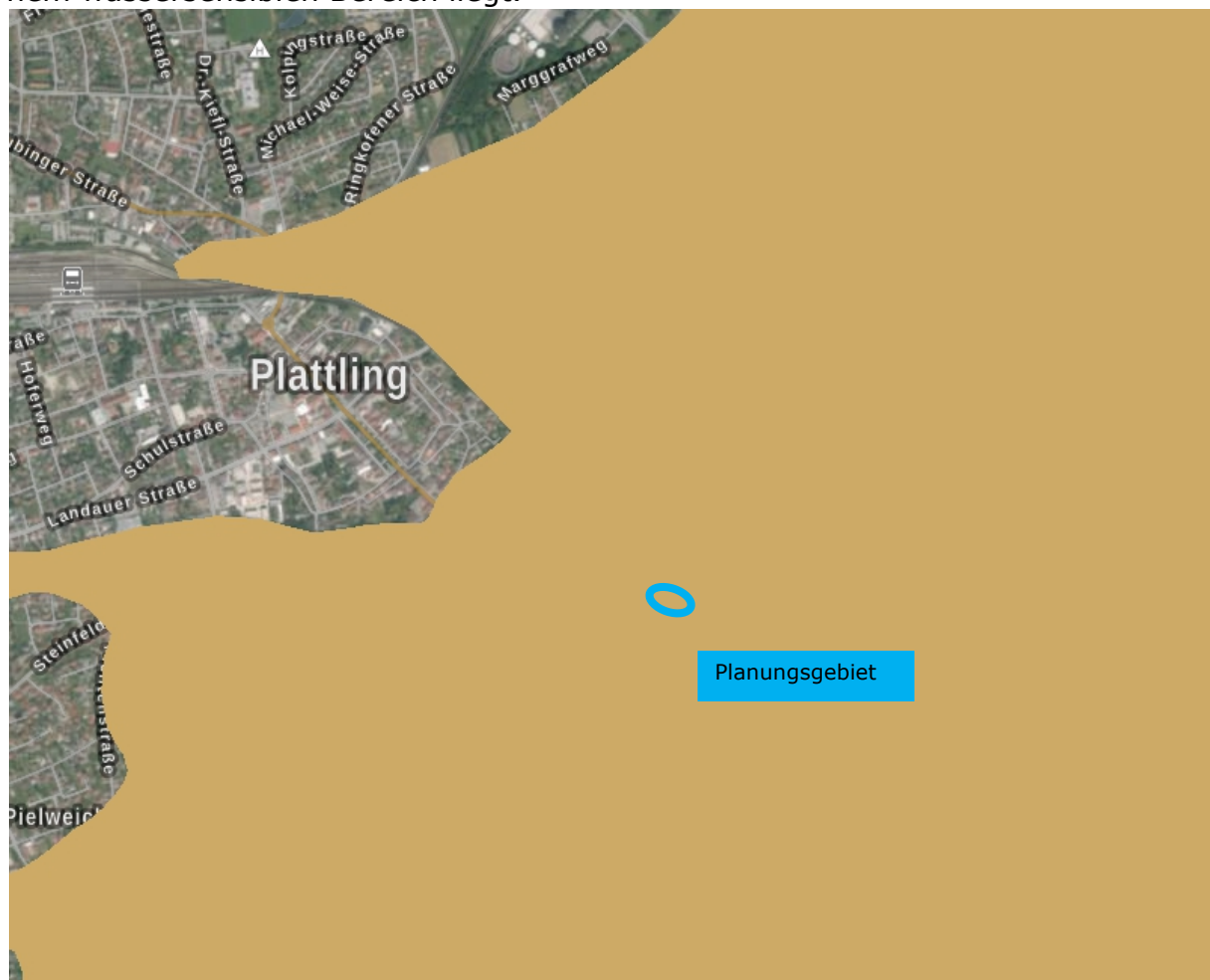


Abb. 24: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Braun: wassersensible Bereiche

²³ (BayernAtlas, 2024)

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas²⁴ keine Bodendenkmäler.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich jedoch folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7243-0321, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7243-0309, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die in der Nähe liegenden Bodendenkmäler verweisen auf eine in vor- und frühgeschichtlicher Zeit siedlungsgünstige Lage. Es sind daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Außerdem liegt der Baubereich unmittelbar am spätestens seit dem Mittelalter belegten Isarübergang, der vom alten, um die jetzige Friedhofskirche St. Jakob gelegenen Markort kontrolliert wurde. Es sind daher auch mittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabensträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuv-organen_april_2020.pdf.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) zu wenden.

²⁴ (BayernAtlas, 2024)

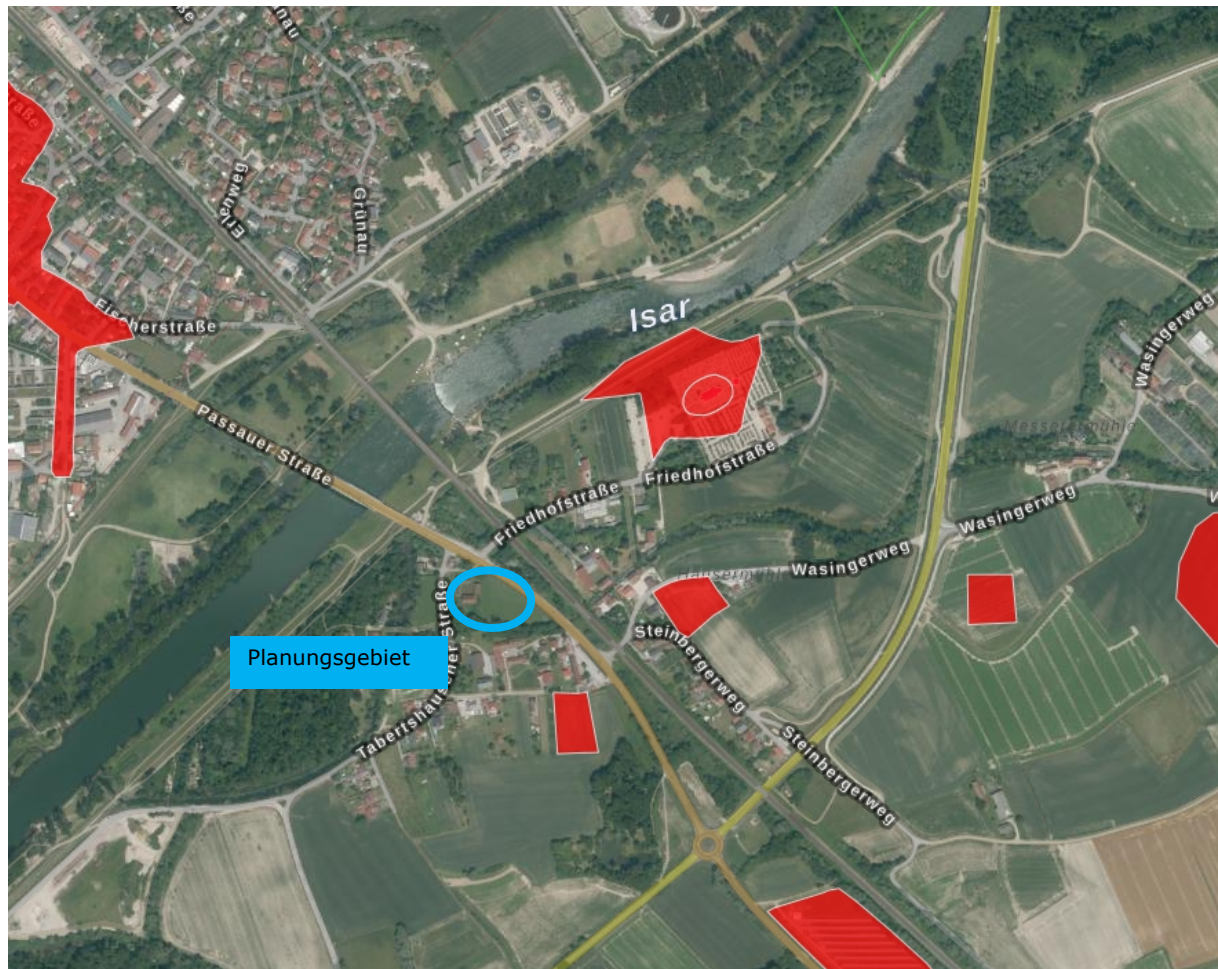


Abb. 25: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

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).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler. Somit kann von keiner Betroffenheit ausgegangen werden.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ wurde im Januar 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) vom Fachbüro Team Umwelt Landschaft Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf erarbeitet (sh. Anlage).

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäi-

schen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können. Gegebenenfalls werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Bei der nachfolgenden Beschreibung handelt es sich um eine Kurzzusammenfassung. Die ausführliche Ausarbeitung ist dem artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) vom Fachbüro Team Umwelt Landschaft Landschaftsplanung + Biologie GbR zu entnehmen.

Auf Grund des zeitlichen Bauablaufs erfolgt die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen einer worst-case-Betrachtung. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Der Bestand vor Ort wurde hinsichtlich seines Potenzials als Lebensraum für verschiedene Arten begutachtet. Da gemäß gutachterlicher Einschätzung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen, entfällt die Prüfung naturschutzfachlicher und sonstiger Ausnahmevoraussetzungen.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der Richtlinie

Die Auswertung der genannten Grundlagen und die durchgeführte Übersichtskartierung erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden. Vorhabensbedingte Schädigungen können sicher ausgeschlossen werden.

Tierarten nach Anhang IV der Richtlinie

Artengruppe der Fledermäuse

Der Vorhabensbereich wurde nach potenziellen Quartierbäumen abgesucht. Dabei konnten zwei geeigneten Bäume mit Höhlen- oder Spaltenquartiere für Fledermäuse erfasst werden.

Die bestehenden Gebäude wurden auf potenzielle Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse untersucht. Das Wohngebäude sowie das angrenzende Nebengebäude wurden innen nicht begangen. Diese sind aufgrund eines Brandschadens nicht zugänglich. Aufgrund der zahlreichen „Öffnungen“ ist eine Nutzung durch Fledermäuse im Winter nicht wahrscheinlich. Die Scheune im Süden ist überwiegend aus Holz errichtet. Von Norden aus ist diese vollständig geöffnet. Eine Nutzung als Winterquartier kann demzufolge ausgeschlossen werden. Die Garagen im Osten sind gemauert. Es konnte in Hohlräumen Fledermauskot aufgefunden werden. Eine Nutzung durch Fledermäuse ist demzufolge erfolgt. Es handelt sich um Hohlsteine, die teilweise nicht mehr vollständig geschlossen sind. Somit bieten sich Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Nutzung als Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenhängende Gehölzzüge, Waldränder, etc. können zudem von strukturgebundenen fliegenden Fledermäusen als Leitlinie verwendet werden. Südlich des Vorhabensbereichs erstreckt sich mit dem Plattlinger Mühlbach ein Fließgewässer, das voraussichtlich zusammen mit den begleitenden Strukturen als

Leitlinie und Nahrungshabitat genutzt wird. Darüber hinaus erstreckt sich ca. 160m westlich die Isar als wichtige Leitlinie und wichtiges Jagdgebiet.

Lokale Population:

In der Artenschutzkartierung sind im näheren Umfeld (ca. 400m) Fledermausnachweise bekannt. In der Kirche St. Jakob wurden in 2023 Breitflügelfledermäuse mit einer gesicherten Wochenstube festgestellt. Darüber hinaus wurden in dieser Kirche Fledermäuse der Gattung Plecotus nachgewiesen. Entlang der Isar wurden Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus jagend nachgewiesen. Es wurde auf einem kleinen Vorsprung in den Garagen Fledermauskot vorgefunden. Eine Nutzung der Garagen durch Fledermäuse ist dadurch bestätigt. Keine weitere Aussage möglich.

Im Vorhabensbereich wurden zwei potenzielle Quartierbäume erfasst. Baum Nr. 1 bleibt gemäß Planung erhalten. Baum Nr. 2 muss entfallen. Dadurch gehen potenzielle Quartiere verloren.

Das südlich angrenzende Gewässerbegleitgehölz entlang des Plattlinger Mühlbaches bleibt erhalten. Somit bleibt auch eine wichtige Leitstruktur erhalten.

Nahezu alle Gebäude können Fledermäusen Quartiere bieten (Dachböden, Keller, Fensterläden, Wandverkleidung aus Holz, Windbretter, etc.). Eine Nutzung solcher Strukturen ist umso wahrscheinlicher, je geringer die Zahl der Gebäude mit entsprechenden Quartiertypen im Umfeld ist. Besonders hoch ist die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes im Falle einzelstehender Gebäude im Umfeld wichtiger Jagdhabitate (Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern, 2011). Spalten am Dach (zwischen Schindeln oder Ziegeln) können von manchen Fledermausarten (Nordfledermaus oder Breitflügelfledermaus) als Quartier genutzt werden (LfU, 2019).

Bei der Gebäudekontrolle konnte nicht alle Gebäude innen begangen werden. Das Wohngebäude sowie das Nebengebäude sind durch einen Brandschaden nicht mehr zugänglich. Aufgrund der zahlreichen Öffnungen (Dach, Fenster) bieten diese beiden Gebäude keine potenziellen Winterquartiere. Die Scheune weist ebenfalls zahlreiche Öffnungen ins Gebäudeinnere auf. Zudem ist diese von Norden her vollständig offen, so dass eine eher ungünstige klimatische Situation für Fledermäuse besteht (z.B. Zugluft, geringe Luftfeuchte, etc.).

Da Fledermäuse v.a. warme, zugfreie Räume mit hoher Luftfeuchtigkeit besiedeln (Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern, o.J.), ist in diesen abzubrechenden Gebäuden (Wohngebäude, Nebengebäude und Scheune) nicht mit überwinterten Fledermäusen zu rechnen.

Im Bereich der Garagen konnte Fledermauskot vorgefunden werden. Die Mauer besteht aus Hohlsteinen, die teilweise brüchig sind. Dadurch liegen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse vor. Aufgrund der Tatsache, dass diese Hohlsteine gute Quartiermöglichkeiten bieten und zudem innen keine Zugluft oder Ähnliches störend wirken könnte, ist neben Tagesverstecken oder Sommerquartieren eine Nutzung als Winterquartier nicht vollständig auszuschließen.

Insgesamt ist nicht auszuschließen, dass Spalten an den Fassaden aller Gebäude (Dachziegel, Mauerwerk, Holzverkleidung, etc.) von Einzeltieren als Sommerquartier genutzt werden. Aufgrund des Fehlens von Fledermauskotansammlungen können Wochenstubenquartiere ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Garagen im Winter durch Einzeltiere kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Nutzung weitere Gebäude im Winter ist nicht wahrscheinlich.

Durch einen Gebäudeabbruch in für Fledermäuse ungünstiger Jahreszeit kann ein Schädigungsverbot gemäß §44 BNatSchG eintreten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Bei einem Gebäudeabbruch sowie bei einer Fällung von potenziellen Quartiersbäumen in für Fledermäuse ungünstigen Phasen kann es bei einem Besatz zu Tötungen kommen. Da diese innerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestätten stattfinden würden, erfolgt die Abhandlung unter 2.1 Schädigungsverbot.

Durch das Vorhaben ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Durch die niedrigen Fahrgeschwindigkeiten können Tötungsverbote im Hinblick auf ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko durch Straßenverkehr ausgeschlossen werden. Zumal unmittelbar östlich angrenzend die Bundesstraße B8 verläuft. Ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko ist entlang der Bundesstraße bereits gegeben.

Baubedingte Störwirkungen können auftreten, wenn eine nächtliche Beleuchtung von Baustelle oder Baustelleneinrichtungsflächen erfolgt. Während der Bauzeit können sich so ggf. nachts Störwirkungen auf das Jagdverhalten von Fledermäusen ergeben.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B8 ist der Vorhabensbereich bereits lärmvorbelastet.

Um jedoch Störwirkungen auf potenziell vorkommende Fledermäuse im Umfeld auszuschließen, sind Vorgaben zur Beleuchtung erforderlich. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Biber, Fischotter, Haselmaus und Luchs potenziell möglich. In der Artenschutzkartierung sind im Umfeld Nachweise des Bibers in der Isar und im Altenbacher Graben bekannt. Für Biber und Fischotter stellt der Plattlinger Mühlbach südlich des Vorhabensbereichs einen geeigneten Lebensraum dar. Die Isar bietet darüber hinaus weiteren Lebensraum im räumlichen Umfeld des Vorhabens. Des Weiteren können auch umliegende Stillgewässer von Biber- und/oder Fischotter als Lebensraum genutzt werden. Sämtliche Gewässer liegen außerhalb des Geltungsbereichs und es erfolgt kein Eingriff. Eine weitere Bearbeitung ist entbehrlich, da davon ausgegangen werden kann, dass trotz geeigneter Habitatbedingungen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (keine Wirkungsempfindlichkeit). Dies wäre auch möglich, wenn die Wirkungsempfindlichkeit bereits vorab als so gering bewertet werden kann, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (LfU, 2020a). Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus besiedelt neben den verschiedensten Waldtypen auch strukturreiche Hecken. Essentiell ist eine gute Nahrungsverfügbarkeit vom Frühjahr bis in den Herbst. Demzufolge müssen Bäume und Sträucher vorhanden sein, die Blüten, Früchte, Knospen, Pollen und Samen zur Verfügung stellen. Innerhalb des Vorhabensbereichs stellen die gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Plattlinger Mühlbachs im Süden den größten Gehölzkomplex dar. Weitere Gehölze v.a. Gehölzaufwuchs sind im Vorhabensbereich vereinzelt vorhanden. Am Nordostrand steht ein alter Walnussbaum. Die gewässerbegleitenden Gehölze sowie die alte Walnuss bleiben erhalten. Sowohl östlich als auch westlich des Vorhabensbereichs ist der Gehölzzug durch die Bundesstraße sowie die Tabertshausener Straße zerschnitten und durch Straßen voneinander getrennt. Demzufolge steht nur ein Gehölzzug von ca. 150m Länge zur Verfügung. Allerdings ist die Haselmaus wenig

störempfindlich, was durch Nachweise an Straßen belegt ist (LfU, Arteninformation). Des Weiteren wurde in England nachgewiesen, dass Haselmäuse regelmäßig Straßenquerungen vornehmen (LfU, Arteninformation). Demzufolge kann ein Vorkommen im Bereich des Gewässerbegleitgehölzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es erfolgten keine artspezifischen Erhebungen der lokalen Population. In der Artenschutzkartierung sind im näheren Umfeld keine Nachweise bekannt. Ein Vorkommen der Haselmaus ist potenziell in dem Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach möglich. Im weiteren Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Haselmauslebensräume vor.

Um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Haselmaus meidet überwiegend gehölzfreie, strukturarme Flächen. Ein Queren des Baufelds ist nicht wahrscheinlich. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos ist nicht wahrscheinlich.

Die straßennahen Vorkommen belegen die geringe Empfindlichkeit der Art in Bezug auf Störwirkungen. Die geringe Störempfindlichkeit der Art wird in JUSKAITIS & BÜCHNER (2010) und der Arteninformation des LfU bestätigt.

Die Haselmaus ist eng an ihr Habitat gebunden. Zudem sind Haselmäuse sehr ortstreu und legen keine großen Strecken zurück (weniger als 70m um das Nest (Arteninformation LfU, abgerufen Januar 2025)). Der potenzielle Haselmauslebensraum (Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach) bleibt erhalten.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit der Art in Bezug auf Störwirkungen ist nicht mit erhöhten Störwirkungen zu rechnen. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Reptilien (Kriechtiere)

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse potenziell möglich. Aufgrund fehlender Grenzlinienstrukturen ist ein Vorkommen der Schlingnatter im Vorhabensbereich nicht wahrscheinlich. Die im Vorhabensbereich vorliegenden Gras-/Krautfluren östlich der Garagen und westlich von Wohnhaus und Nebengebäude sowie im Innenhofbereich kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Straßenböschung an der B8 sowie der verwilderte Gartenbereich südlich der Scheune ist aufgrund der Wüchsigkeit von Brennesseln und Brombeeren für Zauneidechsen als Lebensraum nicht geeignet.

Es erfolgen keine artspezifischen Erhebungen, da aufgrund des zeitlichen Bauablaufs eine worst-case-Betrachtung durchgeführt werden soll. Demzufolge ist von einem Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabensbereich auszugehen.

Eine lokale Population umfasst diejenigen (Teil-Habitate) und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen" (LfU, 2020). Die Zauneidechsen eines nach Strukturausstattung und Geländebeschaffenheit räumlich klar abgrenzbaren Gebietes sind als lokale Population anzusehen. Sind Vorkommen mehr als 100m voneinander getrennt oder durch Barrieren (z.B. Ackerland,

verkehrsreiche Straßen, Gewässer, etc.) geteilt, so ist von unterschiedlichen Populationen auszugehen. Sind Vernetzungselemente vorhanden, z.B. Bahntrassen, kann ein Austausch zwischen den lokalen Populationen stattfinden.

Es erfolgten keine artspezifischen Erhebungen. Aufgrund des worst-case-Ansatzes ist von einem Vorkommen von Zauneidechsen auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass die im Vorhabensbereich vorkommende Zauneidechsen Teil einer lokalen Population sind. Diese erstreckt sich vermutlich südlich der B8 und südlich der Isar über den bebauten Siedlungsbereich mit angrenzenden Habitatstrukturen in der freien Landschaft.

Es wurden keine artspezifischen Erhebungen durchgeführt. Aufgrund der Annahme eines worst-case-Szenarios ist von einem Vorkommen von Zauneidechsen auszugehen. Aufgrund von vorliegenden Habitatstrukturen östlich der Garagen, westlich des Wohnhauses mit Nebengebäude sowie im Hofinnenbereich kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben kommt es somit zu einem Eingriff in einen Zauneidechsenlebensraum. Auch bei einem Gebäudeabbruch kann es zu einem Eingriff in unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Zauneidechsenlebensraum kommen.

Um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten: Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen sind erforderlich.

Tötungsverbote sind dann nicht auszuschließen, wenn Zauneidechsen in das Bau-feld geraten. Im Eingriffsbereich befindliche Zauneidechsen werden bestmöglich abgefangen und in das Ersatzhabitat verbracht. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist dadurch nicht wahrscheinlich. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Als Zauneidechsen-Lebensraum können die Gras-/Krautflur östlich entlang der Garagen, westlich des Wohngebäudes mit Nebengebäude sowie der Innenhofbereich abgegrenzt werden. Durch den Eingriff geht der Lebensraum verloren. Vorhandene Zauneidechsen werden umgesiedelt. Durch das Abfangen im derzeitigen Lebensraum sind im Eingriffsbereich keine Zauneidechsen mehr zu erwarten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Amphibien

Im Landkreis Deggendorf ist ein Vorkommen von Laubfrosch, Gelbbauchunke, Kleinem Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kammmolch, Springfrosch und Wechselkröte potenziell möglich. Im Vorhabensbereich fehlen Laichgewässer. Für Gelbbauchunke (Pionierart: neue Kleinstgewässer), Knoblauchkröte (leicht grabbare Böden, vegetationsreiche Stillgewässer, auch Sekundärstandorte wie Abbaustellen), Moorfrosch (staunasse Flächen) und Wechselkröte (trocken-warme Standorte, grabfähiger Boden, Sekundärstandorte wie Abbaustellen, flache, vegetationsarme Stillgewässer) fehlen geeignete Habitate. In der Artenschutzkartierung sind keine Nachweise dieser Arten im näheren Umkreis vorhanden. Keine weitere Aussage ist möglich.

Im Vorhabensbereich liegen keine typischen Stillgewässer, die als Laichgewässer dienen können. Der Plattlinger Mühlbach südlich des Vorhabensgebiets mit den begleitenden Säumen und Gehölzstrukturen kann als Wanderkorridor genutzt werden. Ebenso kann die nahe Isar mit den begleitenden Strukturen als Wanderachse

dienen. Aufgrund umliegender Stillgewässer sowie der potenziellen Wanderkorridore (Plattlinger Mühlbach, Isar) kann im Vorhabensbereich ein Vorkommen von Amphibien nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen im Vorhabensbereich ist jedoch nur entlang des Plattlinger Mühlbachs wahrscheinlich. Durch Vergrämnungsmaßnahmen, die für Reptilien durchgeführt werden, erfolgt eine regelmäßige Mahd des Eingriffsbereichs, so dass ein Verweilen von Amphibien im Eingriffsbereich ohne Deckungsmöglichkeit nicht wahrscheinlich ist. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Das Vorhaben wird unmittelbar südlich der Bundesstraße B8 umgesetzt. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch das Vorhaben (Wohngebiet) kann ausgeschlossen werden.

Störungsbedingte Beeinträchtigungen können sich entlang eines potenziellen Wanderkorridors und somit entlang des Plattlinger Mühlbaches während der Bauphase ergeben. Dieser bleibt mit des begleitenden Gehölzstrukturen erhalten. Somit bleibt die ökologische Funktion gewahrt. Durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen somit nicht zu erwarten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Schmetterlinge

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Dunklem und Hellem Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie des Nachtkerzenschwärmers potenziell möglich. Aufgrund des Fehlens von Raupenfutterpflanzen (Großer Wiesenknopf, Weidenröschen, Nachtkerzen) kann ein Vorkommen dieser Schmetterlingsarten ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Fische

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Donau-Kaulbarsches potenziell möglich. Diese Fischart besiedelt hauptsächlich den Hauptstrom der Donau, aber auch größere Nebenarme (Isar, Amper, Rott, Inn) und Altwässer während der Überwinterung oder Laichzeit. In der Artenschutzkartierung sind Nachweise in der Isar bekannt. Im Plattlinger Mühlbach ist ein Vorkommen nicht wahrscheinlich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Libellen

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Asiatischer Keiljungfer, Großer Moosjungfer und Grüner Flussjungfer potenziell möglich. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann ein Vorkommen dieser Libellenarten ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Gebänderter Kahnschnecke, Gemeiner Flussmuschel und Zierlicher Tellerschnecke potenziell möglich. Ein Vorkommen im Bereich des Plattlinger Mühlbachs kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Fließgewässer liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und es erfolgt kein Eingriff.

Käfer

Ein Vorkommen von Eremit und Scharlach-Plattkäfer ist im Landkreis Deggendorf potenziell möglich. Aufgrund fehlender Habitatbedingungen im Vorhabensbereich kann ein Vorkommen dieser beiden Käferarten ausgeschlossen werden.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Der Vorhabensbereich ist geprägt durch ein altes landwirtschaftliches Anwesen (Vierseithof) mit umliegenden Wiesen.

Der Vierseithof muss abgebrochen werden. Ein Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kann demzufolge nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Kulissen- und Störfwirkungen sowie fehlender Habitate im Vorhabensbereich können bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur ausgeschlossen werden.

In den vorliegenden Gehölzbeständen können hingegen Baum- und Gebüschbrüter nicht ausgeschlossen werden.

Im Vorhabensbereich wurden potenzielle Quartiersbäume vorgefunden (siehe Kapitel 4.2.1). Ein Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten kann demzufolge nicht ausgeschlossen werden.

Gewässeraffine Vogelarten sind entlang des Plattlinger Mühlbachs potenziell möglich. Es erfolgt kein Eingriff in das Gewässer. Der gewässerbegleitende Gehölzstreifen bleibt zudem erhalten. Eine weitere Bearbeitung ist entbehrlich, da davon ausgegangen werden kann, dass trotz geeigneter Habitatbedingungen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (keine Wirkungsempfindlichkeit). Dies wäre auch möglich, wenn die Wirkungsempfindlichkeit bereits vorab als so gering bewertet werden kann, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (LfU, 2020a). Diese Gilde wird nicht weiter betrachtet.

Baum-, Gebüsch-, bodennah brütende Vogelarten

Erhebungen für gehölzbrütende Vogelarten wurden nicht durchgeführt. In der Artenschutzkartierung ist im näheren Umgriff der Nachweis von Turteltauben bekannt.

Für Baum- und Gebüschbrüter kann die Entnahme von Gehölzen zu einem Schädigungsverbot führen. Innerhalb des Vorhabensbereichs liegen überwiegend junger Gehölzaufwuchs bzw. junge Gehölze. Im Norden steht ein alter Walnussbaum, der erhalten wird. Ein weiterer älterer Walnussbaum im Südwesten muss entfallen. Das Gewässerbegleitgehölz entlang des Plattlinger Mühlbaches bleibt ebenso vollständig erhalten.

In der Planung sind neue Gehölzpflanzungen verteilt über den ganzen Geltungsbereich vorgesehen. Darüber hinaus wird der östliche Teil des Flurstücks nicht zur Bebauung genutzt. Hier erfolgt die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Tötungsverbote im Hinblick auf ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit niedrigen Fahrgeschwindigkeiten. Darüber hinaus liegt durch die Bundesstraße B8 bereits eine Vorbelastung für ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko vor.

Allerdings können sich Tötungsverbote im Hinblick auf ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko durch Vogelschlag im Bereich der neu entstehenden Gebäude ergeben. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Der Vorhabensbereich ist bereits im Ausgangszustand durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B8 lärmvorbelastet. Eine signifikante Erhöhung des Störeinflusses auf angrenzende Gehölzflächen ist bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Baumhöhlenbrütende Vogelarten

Spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. In der Artenschutzkartierung sind im näheren Umfeld keine Nachweise von baumhöhlenbrütenden Vogelarten erhalten. Keine weitere Aussage möglich.

Bei einer Rodung potenzieller Quartierbäume während der Vogelbrutzeit kann es zu einem Schädigungsverbot kommen. Im Rahmen der Quartierbaumkartierung wurden 2 potenzielle Quartierbäume erfasst, die von höhlenbrütenden Vogelarten als Brutplatz genutzt werden könnten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt der Baum-Nr. 1 erhalten. Somit geht 1 potenzieller Quartiersbaum für baumhöhlenbrütende Vogelarten verloren.

*In der Planung sind neue Gehölzpflanzungen verteilt über den ganzen Geltungsbe-
reich vorgesehen. Darüber hinaus wird der östliche Teil des Flurstücks nicht zur
Bebauung genutzt. Hier erfolgt die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese.
In Obstbäumen entwickeln sich langfristig Baumhöhlen, die wiederum als Brut-
platz von höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden können. Konfliktvermei-
dende Maßnahmen sind erforderlich.*

*Tötungsverbote im Hinblick auf ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko können sich
durch Vogelschlag im Bereich der neu entstehenden Gebäude ergeben. Konflikt-
vermeidende Maßnahmen sind erforderlich.*

*Tätigkeiten, die im Bereich von Brutplätzen durchgeführt werden (z.B. Baufeldfrei-
machung, Bautätigkeiten, etc.) können die Tiere stören.*

*Unter Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen ist durch das Vorhaben von
keinen Störungen für die baumhöhlenbrütenden Vogelarten im Vorhabensbereich
auszugehen, welche den Erhaltungszustand der Arten im Gebiet beeinflussen wür-
den. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.*

Gebäudebrütende Vogelarten

*Erhebungen wurden nicht durchgeführt. In der Artenschutzkartierung sind im nä-
heren Umfeld keine Nachweise bekannt.*

*Für gebäudebrütende Vogelarten kann der Gebäudeabbruch während der Vogel-
brutzeit zu einem Schädigungsverbot führen. Nester standorttreuer Vogelarten un-
terliegen auch während der Abwesenheit der Tiere dem Lebensstättenchutz
gemäß §44 BNatSchG. Bei der Gebäudekontrolle wurden keine Nester vorgefun-
den. Das Wohngebäude sowie das Nebengebäude wurden innen nicht näher be-
trachtet aufgrund der Einsturzgefahr. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind
erforderlich.*

Tötungsverbote im Hinblick auf ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko können sich durch Vogelschlag im Bereich der neu entstehenden Gebäude ergeben.

Tätigkeiten, die im Bereich von Brutplätzen durchgeführt werden (z.B. Baufeldfreimachung, Bautätigkeiten, etc.) können die Tiere stören.

Unter Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen ist durch das Vorhaben von keinen Störungen für die Gebäudebrüter im Vorhabensbereich auszugehen, welche den Erhaltungszustand der Arten im Gebiet beeinflussen würden. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich.

Gutachterliches Fazit

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Arten Zauneidechse und Haselmaus möglich.

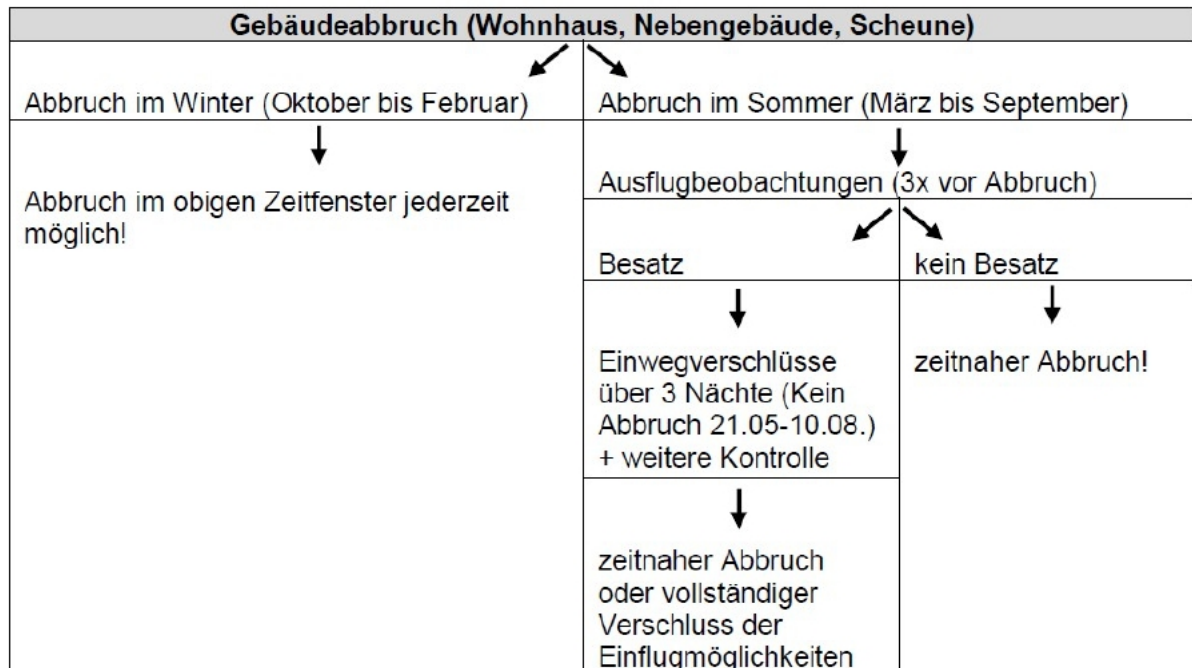
Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden potenzielle Beeinträchtigungen für diese Artengruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

10.1.5 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

V1 Fledermäuse: Vorgaben Gebäudeabbruch (Fledermäuse)

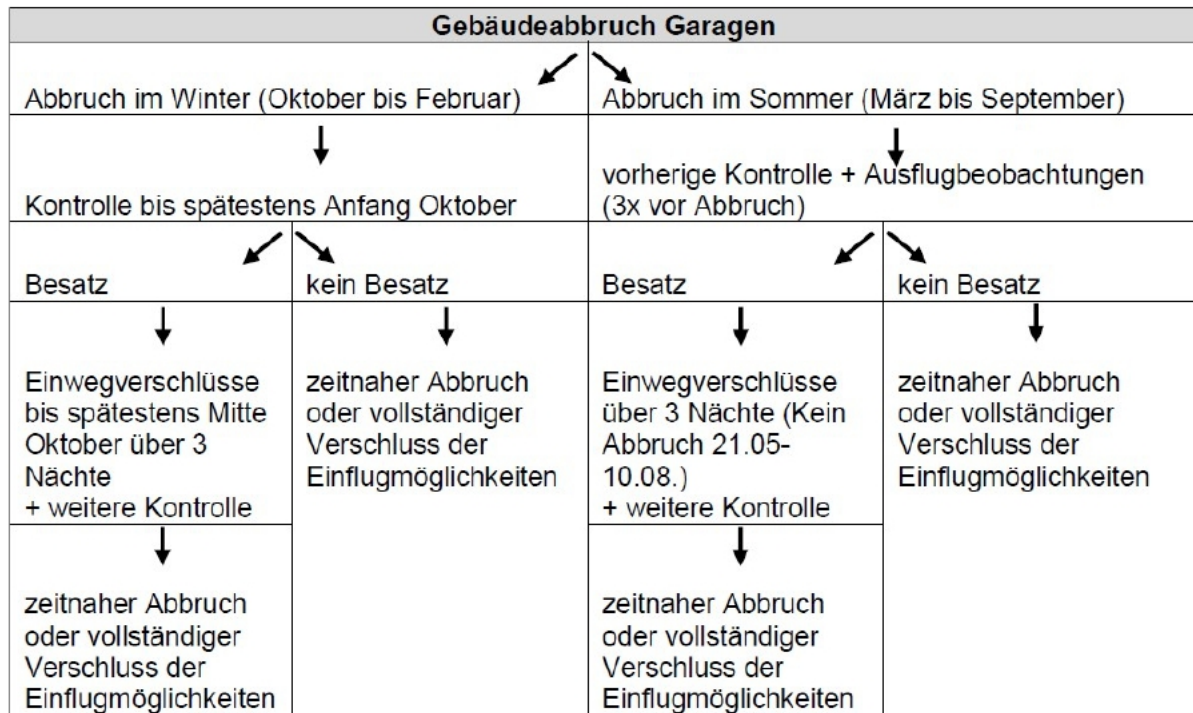
Der Gebäudeabriss von Wohnhaus, Nebengebäude und Scheune erfolgt im Winter im Zeitraum Oktober bis Februar.

Alternativ: Ist ein Abbruch im oben genannten Zeitraum (Oktober bis Februar) nicht möglich, so sind vor dem Abbruch Ausflugbeobachtungen von Fledermäusen durchzuführen. Diese erfolgen 2mal in der Abenddämmerung (Ausflüge) und 1mal in der Morgendämmerung (Schwärmen/Einflüge) mit einer ausreichenden Zahl an Personen. Sollten dabei Fledermäuse beim Aus-/Einflug beobachtet werden, so sind vor dem Abbruch diese Quartiere mittels Einwegverschluss zu verschließen. Die Einwegverschlüsse müssen über mindestens drei Nächte wirksam sein. Danach erfolgt eine erneute Kontrolle der Quartiere (mittels Endoskop oder Ausflugbeobachtung), bevor ein Gebäudeabbruch erfolgt. Bei einem Besatz ist ein Abbruch im Zeitraum 21.05. bis 10.08. nicht möglich da hier unselbstständige Junge auftreten können. Werden keine Fledermäuse beobachtet so erfolgt ein zeitnaher Abbruch.



V2 Fledermäuse: Vorgaben Abbruch Garagen (Fledermäuse)

Vor dem Abbruch der Garagen sind alle relevanten Einflugmöglichkeiten bestmöglich mittels Endoskop von einer ökologischen Baubegleitung auf einen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Erfolgt ein Abbruch im Winter (Oktober bis Februar), so hat die Kontrolle spätestens Anfang Oktober zu erfolgen. Wird kein Besatz festgestellt, erfolgt ein umgehender Abbruch oder ein Verschluss der Einflugmöglichkeiten. Wird ein Fledermausbesatz festgestellt oder kann ein Besatz nicht vollständig ausgeschlossen werden, so sind bis spätestens Mitte Oktober (je nach Witterung) Einwegverschlüsse um die Einflugmöglichkeiten anzubringen. Diese müssen über mind. drei Nächte bei geeigneter Witterung wirksam sein. Dadurch können Fledermäuse die Quartiere verlassen, aber nicht mehr besetzen. Vor dem unmittelbaren Abbruch erfolgt eine erneute Kontrolle der Quartiere, ob alle Fledermäuse diese verlassen haben. Wird dabei kein Besatz festgestellt erfolgt ein zeitnaher Abbruch oder ein vollständiger Verschluss der Quartiere. Erfolgt ein Abbruch im Sommer (März bis September), so erfolgt vor dem Abbruch eine Kontrolle aller relevanten Einflugmöglichkeiten mittels Endoskop von einer ökologischen Baubegleitung. Zudem erfolgen Ausflugbeobachtungen gemäß V1. Sollten dabei Fledermäuse festgestellt werden, so sind vor dem Abbruch diese Quartiere mittels Einwegverschluss zu verschließen. Die Einwegverschlüsse müssen über mindestens drei Nächte wirksam sein. Vor dem unmittelbaren Abbruch erfolgt eine erneute Kontrolle der Quartiere, ob alle Fledermäuse diese verlassen haben. Im Zeitraum 21.05. bis 10.08. ist ein Abbruch nicht möglich da hier unselbstständige Junge auftreten können. Werden keine Fledermäuse beobachtet oder festgestellt so erfolgt ein zeitnaher Abbruch oder ein vollständiger Verschluss aller potenziellen Einflugmöglichkeiten.



V3 Fledermäuse: Gebäude-Ersatzquartiere (Fledermäuse)

Als Ersatz für potenziell verlorengelassene Quartiere werden an den Fassaden der neuen Gebäude Fledermausflachkästen angebracht bzw. bereits in die Fassade eingebaut (entsprechende Wand-/ Einbausysteme). An jedem Gebäude sind drei Fledermausflachkästen anzubringen oder einzubauen. Anbringen in einer Mindesthöhe von 3m (besser höher, bevorzugt unter dem Dachvorstand), freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Anbringung der Kästen kann in alle Himmelsrichtungen erfolgen und sollte für ein Angebot verschiedener Mikroklimas auch entsprechend umgesetzt werden. Zum Schutz der Fassade kann unterhalb der Einflugöffnung ein Kotbrett angebracht werden.

V4 Fledermäuse: Vorgaben Rodung potenzieller Quartiersbaum (Fledermäuse)

Im Oktober erfolgt eine Rodung des potenziellen Quartiersbaumes Nr. 2 im Beisein einer ökologischen Baubegleitung. Die vorhandenen potenziellen Quartiere sind von der ÖBB mittels Endoskop genauer zu untersuchen, um einen Besatz mit Fledermäusen ausschließen zu können. Wird kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt, so ist der Baum umgehend zu fällen. Wird ein Fledermausbesatz festgestellt oder kann ein Besatz nicht vollständig ausgeschlossen werden, so sind bis spätestens Mitte Oktober (je nach Witterung) Einwegverschlüsse um die Quartiere anzubringen. Diese sind mind. drei Nächte bei geeigneter Witterung zu belassen, bevor die Rodung erfolgt. Dadurch können Fledermäuse die Quartiere verlassen, aber nicht mehr besetzen. Ist diese Maßnahme nicht umzusetzen, so erfolgt die Rodung nach Beendigung des Winterschlafes der Fledermäuse (ab April). Der Kronenbereich ist dann bis spätestens 28.02. zu entfernen, um mögliche Vogelbruten zu verhindern. Dabei ist darauf zu achten, dass Äste mind. 2m oberhalb der letzten Höhle gekappt werden. Wird festgestellt, dass die gekürzten Äste hohl sind, so sind die Enden jeweils zu verschließen. Im April (je nach Witterung) erfolgt dann

eine erneute Kontrolle durch die ÖBB. Bei dann fehlendem Besatz ist der entsprechende Baum umgehend zu roden oder die Quartiere sind mittels Einwegverschluss zu verschließen.

V5 Fledermäuse, Vögel: Baumerhalt

Der potenzielle Quartiersbaum Nr. 1 ist zu erhalten.

V6 Fledermäuse: Baum-Ersatzquartiere (Fledermäuse)

Als Ersatz für verloren gegangene potenzielle Baum-Quartiere müssen für den gerodeten potenziellen Quartiersbaum 3 Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld (innerhalb der zu erhaltenden Gehölze) angebracht werden. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Für das Anbringen sind Aluminiumnägeln zu verwenden. Die Lage der Kästen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Fledermauskästen können gruppenweise angebracht werden. Die Aufhanghöhe sollte 3-6m betragen. Es ist auf unterschiedliche Ausführungen zu achten (Flachkästen, Höhlenkästen). Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

V7 Fledermäuse, Amphibien: Verzicht auf Nachtbauarbeiten

Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis August.

V8 Fledermäuse, Vögel: Vorgaben Beleuchtung

Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer).

V9 Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien, Vögel: Gehölzbeleuchtung unzulässig

Eine Beleuchtung/ Bestrahlung von Gehölzbeständen ist nicht zulässig.

V10 Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien, Vögel: Gehölzerhalt

Erhalt des Gewässerbegleitgehölzes am Plattlinger Mühlbach.

V11 Haselmaus: Gehölzschnitt und Wurzelstockentfernung

Ein Gehölzrückschnitt (inkl. Brombeeraufwuchs) erfolgt im Zeitraum Oktober bis Februar. Die Entnahme der Wurzelstöcke erfolgt nach dem Ende des Abfangens.

V12: Reptilienmanagement:

- Entfernung von Gehölzen und des Brombeeraufwuchses im Zeitraum Oktober bis Februar. Die Entnahme der Wurzelstöcke erfolgt erst nach dem Ende des Abfangens.*
- Vergrämung von Reptilien durch regelmäßige Mahd (ca. 2-wöchig) des gesamten Eingriffsbereichs ab Mitte März bis zum Ende des Abfangens der Reptilien. Die Mahd hat außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien in den frühen Morgenstunden (bis ca. 8Uhr) zu erfolgen.*

- *Abfangen von Reptilien ab April mit einer ausreichenden Anzahl an Abfangdurchgängen (Abfangtermine je nach Witterung und Vorkommen), so dass nach gutachterlicher Einschätzung das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht ist (Freigabe in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Es sind ca. 10 Abfangdurchgänge mit zwei Personen notwendig. Das Abfangen erfolgt ggf. unter Zuhilfenahme künstlicher Verstecke (Dachpappe ca. 1x1 m). Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Reptilien werden in das entsprechende Ersatzhabitat umgesiedelt.*
- *Einzäunung Ersatzhabitat mit einem Reptilienzaun. Vorgaben Zaun: Höhe 50cm, glatte Folie; nicht unterwanderbar (Zaun entweder 10 cm eingraben oder Folie unten umklappen und mit Sand/Erdbodenmaterial vollständig verdichten); Zaun muss regelmäßig bis zum Ende der Baumaßnahme beidseitig frei gemäht und auf seine Funktionsfähigkeit überprüft werden. Der Zaun kann erst nach dem Ende der Baumaßnahme rückgebaut werden.*

-> Es wurde eine worst-case-Annahme getroffen. Wenn durch artspezifische und methodisch geeignete Erhebungen durch qualifiziertes Fachpersonal nachgewiesen wird, dass keine Reptilien vorkommen, so kann diese Maßnahme entfallen.

V13: Amphibienmanagement:

- *Vergrämung potenziell vorkommender Amphibien durch regelmäßige Mahd (ca. 2-wöchig) des gesamten Eingriffsbereichs ab Mitte März bis zum Ende des Abfangens von Reptilien (siehe Reptilienmanagement V12).*
- *Bei einer Durchführung der Baumaßnahme während der Hauptwanderungszeit der Amphibien (Januar bis September) muss eine regelmäßige Kontrolle (v.a. nach Regenereignissen) der Baustelle während der Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung mit einem ggf. Absammeln vorhandener Amphibien durchgeführt werden.*

V14 Vögel: Vorgaben Gehölzrückschnitt (Vögel)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 01.03. bis 30.09.)

V15 Vögel: Vorgaben Glasflächen

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu minimieren. Das Risiko von Vogelschlag ist gem. gemäß der Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Hrsg. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021)²⁵ zu bewerten. Ggf. sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten zu ergreifen (z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen). Es wird auf die Leitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach²⁶ verwiesen, die einzuhalten ist.

V16 Vögel: Ersatzkästen (Vögel)

Als Ersatz für den verloren gegangenen potenziellen Quartiersbaum müssen im Umfeld (innerhalb der zu erhaltenden Gehölze) 3 Vogelkästen angebracht werden. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit

²⁵ (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, 2023)

²⁶ (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth, 2022)

gewährleistet ist. Die Kästen können gruppenweise angebracht werden. Es ist auf unterschiedliche Ausführungen zu achten. Die Aufhanghöhe sollte 3-6m betragen. Für die Anbringung sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

V17 Vögel: Vorgaben Gebäudeabbruch (Vögel)

Der Gebäudeabbruch erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (Abbruch im Zeitraum Oktober bis Februar).

Alternativ: Ist ein Abbruch im oben genannten Zeitraum nicht möglich, so sind potenzielle Brutplätze für gebäudebrütende Vogelarten (Gebäudeecken, offene Fenster, Nischen, Bretterverschläge, Balken, Kamine, etc.) weitestgehend zu verschließen oder zu entfernen, so dass keine Bruten möglich sind. Der Verschluss muss bis spätestens Ende Februar erfolgt sein. Vor dem Abbruch ist sicherzustellen, dass keine Vogelbruten stattfinden. Wird ein Brutgeschehen beobachtet bzw. kann dies nicht ausgeschlossen werden, so ist der Abbruch bis zum Ausflug der Jungvögel zu verschieben.

V18 Vögel: Ersatzkästen (Vögel Gebäude)

An jedem neu entstehenden Gebäuden sind zwei Vogelkästen anzubringen bzw. bereits in die Fassade einzubauen (entsprechende Wand-/ Einbausysteme): Die Kästen oder Einbausteine können in jeder Himmelsrichtung angebracht werden.

V19 Allgemein: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die fachgerechte Durchführung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung zu dokumentieren und zu überwachen! Die ÖBB ist der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig zu benennen. Es ist mindestens ein Abschlussbericht vorzulegen, welcher zeigt, dass bzw. ob sämtliche Maßnahmen eingehalten wurden.

10.1.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF-Rep1:

Anlage eines Reptilienhabitats auf dem Flurstücks 1042 (Gemarkung Plattling) in Form eines Stein-/Totholz-Riegels. Das Ersatzhabitat muss Versteckmöglichkeiten, Winterquartiere, Eiablageplätze sowie Nahrungshabitat beinhalten. Je nach Grundwasserstand kann auf eine Auskofferung verzichtet werden. Der Stein-Totholz-Riegel ist dann entsprechend höher (Höhe ca. 1m) zu gestalten. Die Anlage hat in Koordination mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

Die Anlage des Stein-Totholz-Riegels auf einer Länge von ca. 10-15m und einer Breite von ca. 2m (Tiefe ca. 1m) hat gem. dem Plan "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Maßnahmen Fauna" M 1:1.000 vom 24.01.2025 der beiliegenden saP zu erfolgen.

Hinweise:

Aufgrund der Nähe zum Eingriffsbereich ist das Ersatzhabitat mit einem Reptilienzaun einzuzäunen (Vorgaben siehe V11), damit keine Reptilien in das Baufeld geraten! Der Reptilienzaun kann erst nach Ende der Baumaßnahme rückgebaut werden.

Die Maßnahme CEF-Rep1 muss vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt und deren Wirksamkeit gewährleistet sein!

-> Es wurde eine worst-case-Annahme getroffen. Wenn durch artspezifische und methodisch geeignete Erhebungen durch qualifiziertes Fachpersonal nachgewiesen wird, dass keine Reptilien vorkommen, so kann diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entfallen.

Pflege:

- *Das Reptilienhabitat ist dauerhaft zu pflegen.*
- *Es erfolgt eine Entbuschung bzw. Freistellen des Habitats je nach Wüchsigkeit jährlich bis spätestens alle 3 Jahre (Pflegezeitraum Oktober bis Februar). Der Gehölzschnitt kann als Totholzmaterial im Bereich des Habitats verbleiben. Es ist sicherzustellen, dass die Eiablageplätze (sandige Rohbodenstandorte) im Zeitraum April bis August besonnt sind. Ca. alle drei Jahre erfolgt eine Aufstockung der Totholzstrukturen auf den Steinriegeln.*
- *Randbereiche um die Stein-Totholz-Riegel sind im September/Oktober in einem Mahdmosaik zu mähen (mind. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen). Je nach Wüchsigkeit kann eine erste Mahd Mitte Mai erfolgen. Auf eine reptilienschonende Mahd ist zu achten (Mahd in den frühen Morgenstunden vor 8 Uhr oder bei nasskalter Witterung).*
- *Die Pflege des umliegenden Grünlands erfolgt gemäß Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan. 2-malige Mahd mit erstem Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt nicht vor dem 15.09.. Entfernung des Mähguts, Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Schlegelmulchmähern ist zu beachten.*
- *Wichtig: Innerhalb der Reptilien-Einzäunung erfolgt kein Aufreißen der Vegetationsdecke für eine Artanreicherung, um Tötungen von Reptilien zu vermeiden.*

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ umfasst insgesamt eine Größe von 9.114 m². Davon entfallen ca. 2.823 m² auf die geplante interne Ausgleichsfläche, ca. 620 m² auf Flächen mit Bestandsgebäuden und ca. 614 m² auf Flächen mit zu erhalten Gehölzen südlich der Ausgleichsfläche.

Somit erfolgt ein Eingriff auf einer Fläche von ca. 5.057 m².

Diese Fläche entspricht dem für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der Erschließungsflächen und der Fläche zum Erhalt der bachbegleitenden Gehölze im Bereich der Bauparzelle.

Für die Eingriffsflächen auf der intensiv genutzten Grünlandfläche, im Bereich der Ruderalflächen, dem kleinen Teilbereich der Gebüsche und Hecken und der derzeitigen Hoffläche wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** in Verbindung mit der der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung angewandt.

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)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV).

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ wurde im Januar 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) vom Fachbüro Team Umwelt Landschaft Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf erarbeitet (sh. Anlage).

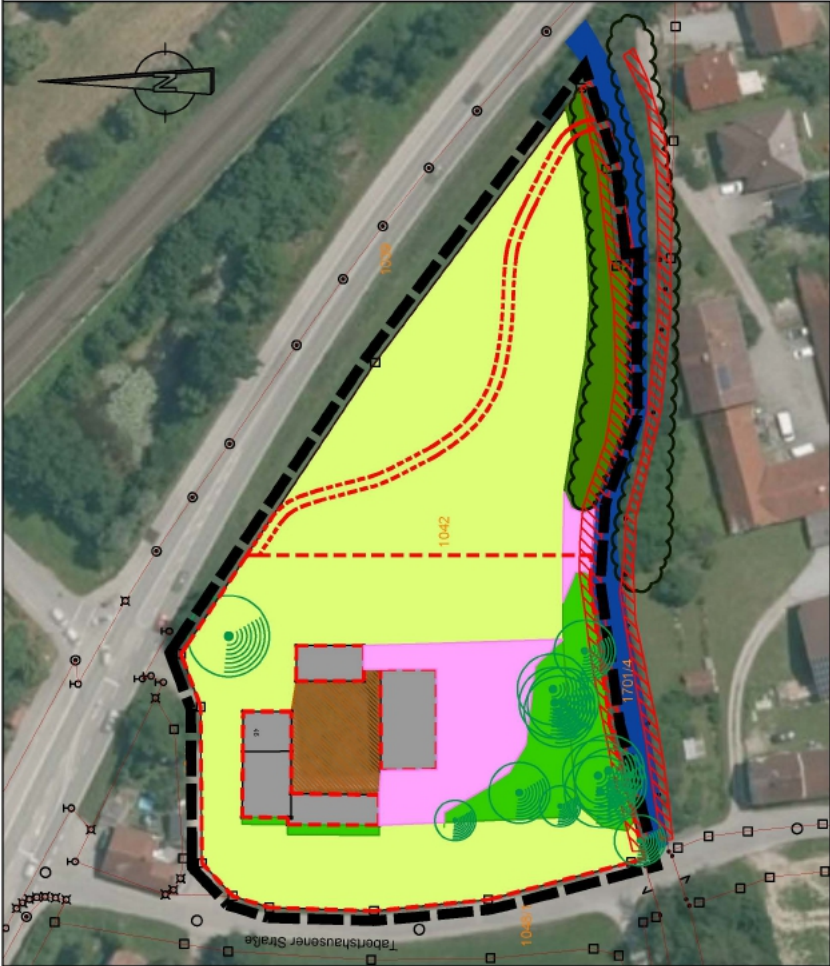
In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können. Gegebenenfalls werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7

BNatSchG geprüft. Die Ergebnisse sind dieser saP und dem Punkt 10.1.4 zu entnehmen.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Arten Zauneidechse und Haselmaus möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden potenzielle Beeinträchtigungen für diese Artengruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- Eingriffsfläche
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Wasserflächen
- Baumgruppen
- Baum Bestand
- Biotop

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	GRZ / Ausgleichsbedarf WP
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	9 m²	GRZ 0,4	32 WP
B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	809 m²	GRZ 0,4	2.265 WP
G11	Intensivgrünland	3	3.077 m²	GRZ 0,4	3.692 WP
K11	Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planarenhochmontanen Stufe, Artenarme Säume und Staudenfluren	4	763 m²	GRZ 0,4	1.221 WP
P432	Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich, Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	399 m²	GRZ 0,4	638 WP
Summe			5.057 m²		7.848 WP
abzgl. 10 % Planungsfaktor					- 785 WP
errechneter Kompensationsbedarf					7.063 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarkarree"

Stadt Plattling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312)

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine sehr kleine Fläche im Bereich der bestehenden Gehölze entlang des „Plattlinger Mühlbachs“

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung** eingestuft und mit 9 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1b als **Bauminself/ Hecken** für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft und als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gehölze (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte** eingestuft und mit 7 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 b wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten** eingestuft und als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst. Nachdem dieser Teil zum Baugrundstück zählt, wird er in der Eingriffsermittlung erfasst, aber dann durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

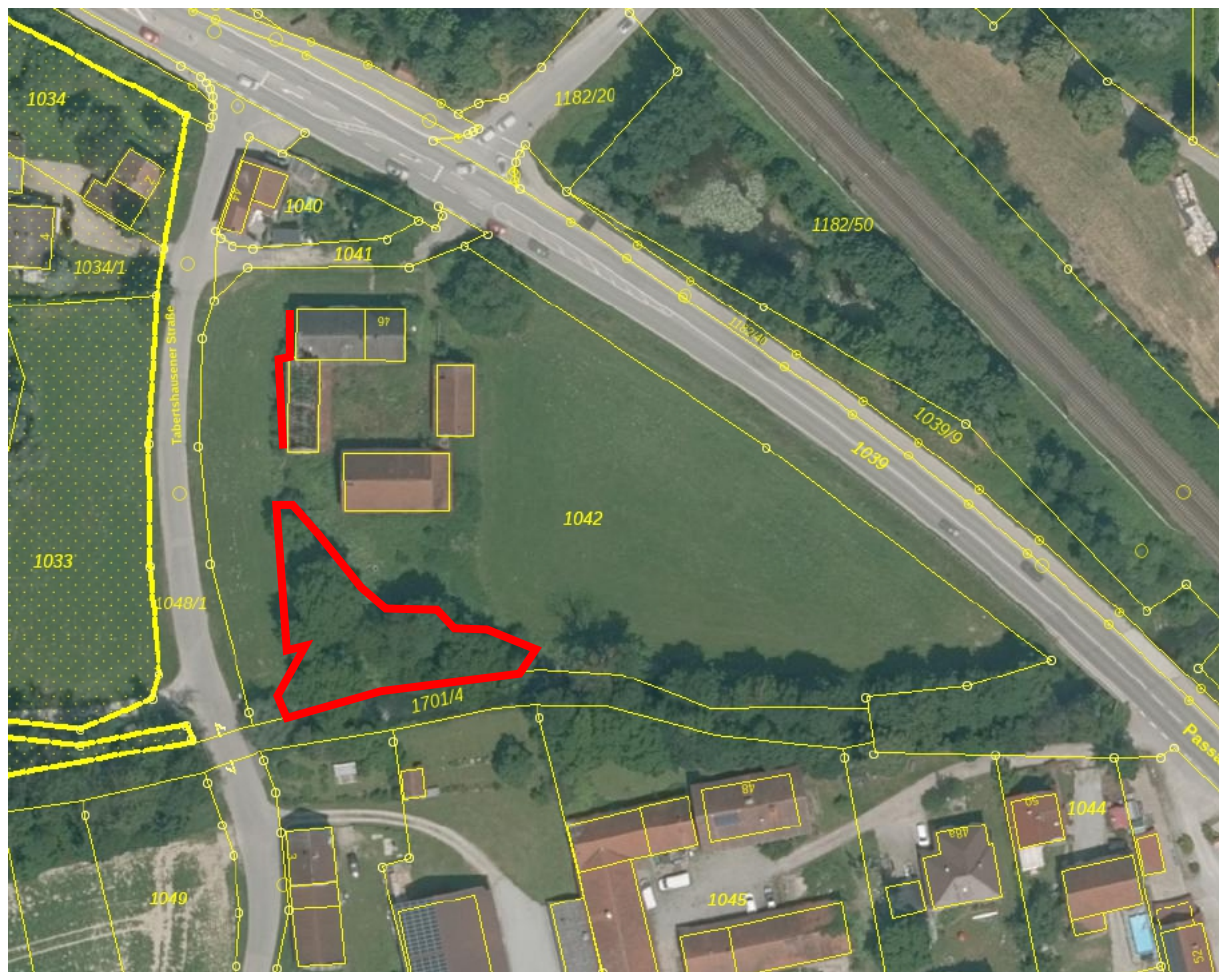


Abb. 27: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gebüsche und Hecken (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Intensivgrünland (G11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Intensivgrünland** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Hier handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Der bestehende Walnussbaum im Norden wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv genutztes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

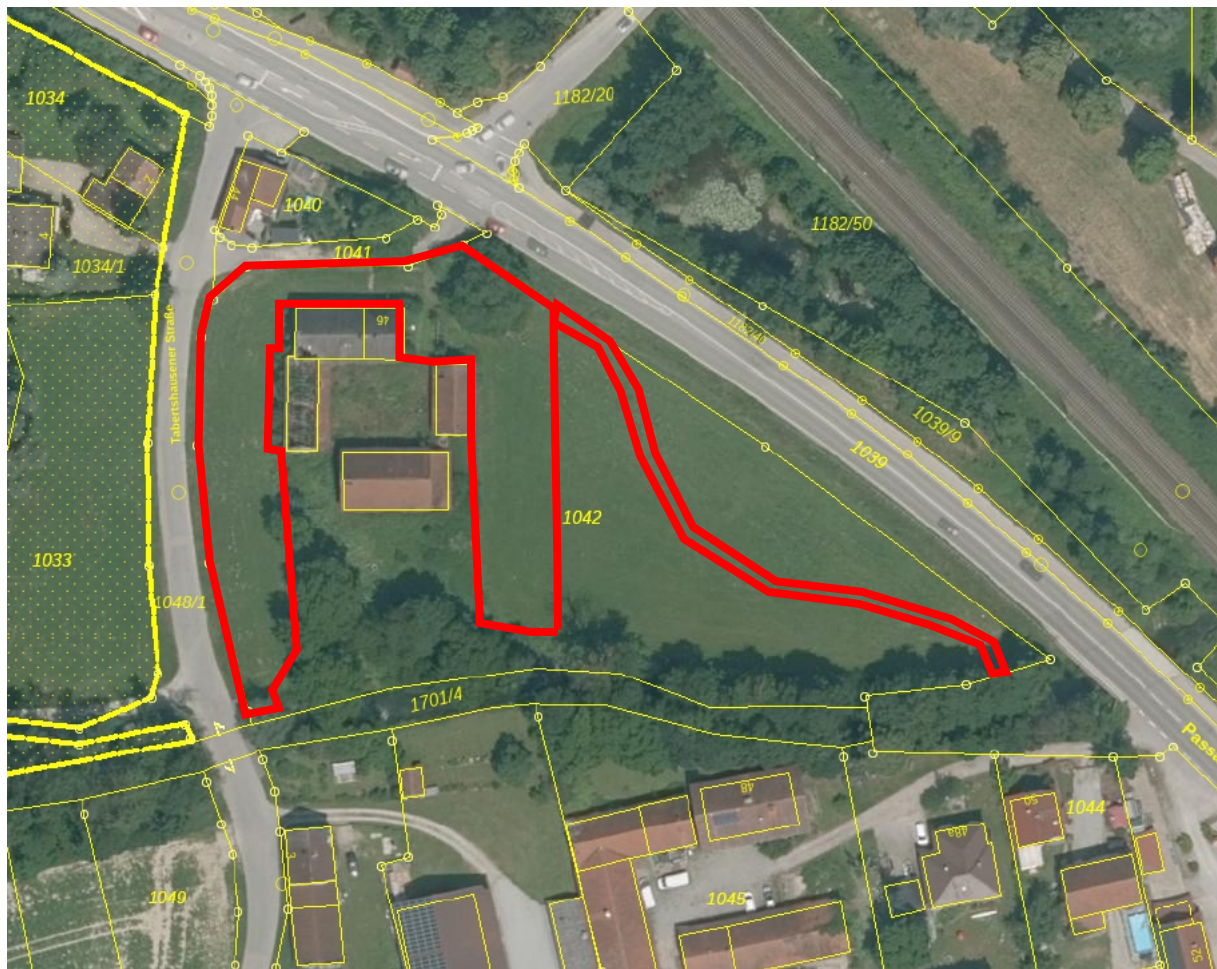


Abb. 28: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planarenhochmontanen Stufe, artenarme Säume und Staudenfluren (K11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planarenhochmontanen Stufe, artenarme Säume und Staudenfluren** eingestuft und mit 4 Wertpunkt bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 b wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Ruderalflächen (>5Jahre)** eingestuft und als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 29: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Säume und Staudenfluren (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich, Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (P432)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich, Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren** eingestuft und mit 4 Wertpunkt bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **teilversiegelte Fläche, wie Schotter- und Sandflächen** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 30: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Sonderflächen im Siedlungsbereich (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Topographie

Das Planungsgebiet ist mit ca. 319 m ü. NHN relativ eben.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), der Einheit „Dungau“ (064) und der Untereinheit „Donauauen“ (604-A).²⁷

Die digitale geologische Karte von Bayern²⁸ beschreibt die geologische Haupteinheit als Quartär und als geologische Einheit „*Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. wärmzeitlich*“.

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)²⁹ zeigt im Planungsgebiet „*Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis-kies (Auensediment)*“.

Bodenaufbau

Gem. dem UmweltAtlas Bayern gibt es verschiedene Gesteins- bzw. Bodenvorkommen, z.B. „*Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel*“³⁰. Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt.

Moorboden ist nicht vorhanden.

Ertragsfähigkeit

Der UmweltAtlas Bayern (Boden – Bodenfunktionen – natürliche Ertragsfähigkeit) gibt für mögliche Grünlandflächen eine mittlere Ertragsfähigkeit an.³¹

Standortpotential für natürliche Vegetation

Der UmweltAtlas Bayern gibt (Boden – Bodenfunktionen – Standortpotential für natürliche Vegetation) für das Standortpotential für natürliche Vegetation keine Angaben an. Es ist jedoch von einem carbonatfreien Standort mit hohem Wasserspeichervermögen auszugehen.

Bodenfunktionen

Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen (Boden – Bodenfunktionen) ein im Mittel mittleres Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein im Mittel mittleres Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe auf.

Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen

Im UmweltAtlas (Boden – Bodenfunktionen – Wasserrückhaltevermögen) wird das Wasserrückhaltevermögen mit sehr hoch angegeben.

²⁷ (FINWeb, 2024)

²⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

²⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

³⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

³¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Versickerungsfähigkeit

Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird gemäß der Karte für Bodenfunktionen des UmweltAtlas (Hydrogeologie – digitale hydrogeologische Karte - Bodenfunktionen) im Geltungsbereich mit sehr hoch angegeben. Die Hydrologische Karte (HK 100) beschreibt die hydrogeologischen Eigenschaften als *„Poren-Grundwasserleiter mit überwiegend mäßigen bis hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten; Grundwasservorkommen mit regionaler bis überregionaler Bedeutung“*. Die hydrogeologische Einheit entspricht dem Quartär des Donau-, Isar-, Inn- und Vilstals.

Erosionsgefährdung

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung im westlichen Teilbereich und dem flachen Gelände des Intensivgrünlandes ist hier keine Erosionsgefährdung gegeben.

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Innerhalb der Bauflächen befinden sich Auffüllungen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind 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.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt (sh. Punkt 10.1.3.7).

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich jedoch folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7243-0321, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7243-0309, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die in der Nähe liegenden Bodendenkmäler verweisen auf eine in vor- und frühgeschichtlicher Zeit siedlungsgünstige Lage. Es sind daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Außerdem liegt der Baubereich unmittelbar am spätestens

seit dem Mittelalter belegten Isarübergang, der vom alten, um die jetzige Friedhofskirche St. Jakob gelegenen Markttort kontrolliert wurde. Es sind daher auch mittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Allgemeine Bewertung nach Leitfaden

Im Bestand handelt es sich zum einen um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Zum anderen handelt es sich um versiegelte Flächen und befestigte Verkehrsflächen. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände ist als hochwassergeschütztes Gebiet HQ100 und als Hochwassergefahrenfläche HQextrem gekennzeichnet. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit HW100-Schutz (HW100 = 319,91 m ü. NN). Neben dem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) ist auch das sogenannte Extremhochwasserereignis (HQextrem) zu betrachten. Es tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge eines HQ100 angenommen. Die Wasserspiegelhöhe bei einem Extremhochwasser beträgt ca. 320,41 m ü. NN.

Es ist im Allgemeinen von einem niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild 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 erfasst.

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt.

Durch die bereits bestehende Bebauung auf der Hofstelle sowie in der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung neuer Gebäude das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche für das allgemeine Wohngebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und brachliegende Hofstelle mit Grünstrukturen genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um eingewachsene Grünstrukturen und Sanierungsbereiche.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a/b die Planungsfläche mit **geringer - mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling, südöstlich der Isar, direkt an der Bundesstraße B8.

Umgebend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnflächen. Somit weist die Planungsfläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, 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. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Nordosten vorbeiführenden Bundesstraße B8 und der Bahnstrecke vorbelastet.

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

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Zusätzlich handelt es sich Großteils um bereits versiegelte und überbaute Flächen. Daher 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 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.

In ca. 30 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“. Hier sind allerdings aufgrund der Entfernung und der räumlichen Trennung (Straße, etc.) keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

10.2.1.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in Plattling anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt.

Im Bestand der landwirtschaftlichen Fläche fällt kein Schmutzwasser an.

Das Niederschlagswasser kann im Bestand auf den unversiegelten Flächen und der landwirtschaftlichen Fläche versickern.

10.2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und KatastrophenEinwirkungen von außen auf das Gebiet

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.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

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 ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist allerdings als Hochwassergefahrenfläche HQextrem gekennzeichnet.

Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.12 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 „Isarkarree“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.13 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.

10.2.1.14 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.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Bauminself / Hecken	Bauminself, Hecken → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bisheriger Ortsrand-bereich mit einge-wachsenen Eingrünungsstruktu-ren → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mitt-lerer Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild
Siedlungs-gehölze aus überwie-gend ein-heimischen Arten	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bisheriger Ortsrand-bereich mit einge-wachsenen Eingrünungsstruktu-ren → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mitt-lerer Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild
intensiv ge-nutztes Grünland	intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte struk-turarme Agrarland-schaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit gerin-ger Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild
Ruderal-flächen (>5Jahre)	Ruderalflächen (>5Jahre) → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bisheriger Ortsrand-bereich mit einge-wachsenen Eingrünungsstruktu-ren → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mitt-lerer Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild

teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen	teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Sanierungsbereich → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
---	--	---	--	--	---	--

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden, sowie die brachliegende Hofstelle keine Nutzung erfahren. Die überwiegend geringen - 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 intensiv bewirtschaftete Grünfläche, die Bauminselfen und Siedlungsgehölze, die Ruderalfläche und die teilversiegelten Flächen im Bereich der Hofstelle.

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

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ wurde im Januar 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) vom Fachbüro Team Umwelt Landschaft Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf erarbeitet (sh. Anlage). Die Ergebnisse sind dieser saP und dem Punkt 10.1.4 zu entnehmen.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Arten Zauneidechse und Haselmaus möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden potenzielle Beeinträchtigungen für diese Artengruppen soweit minimiert (sh. Punkt 10.1.5 und 10.1.6), dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ mittleren Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. 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. Jedoch ist bereits ein erheblicher Teil des Baugrundstücks überbaut und versiegelt. Es wird ein weiterer Teil der

noch nicht überbauten Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, die Verpflichtung der Begrünung von Flachdächern sowie Pflanzauflagen zur Ein- und Durchgrünung.

Zum Schutz der heimischen Insektenwelt werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

Im Planungsbereich werden nicht versiegelten Flächen (Intensivgrünland, Ruderalflächen, Flächen mit Gehölzen und Baumgruppen) versiegelt. Diese Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr, stellen jedoch im Anschluss an die bestehende Bebauung und umgebenden Straßen Flächen mit geringer Qualität dar.

Abschwemmungen/Hangrutschungen sind aufgrund der ebenen Topografie des Geländes nicht zu erwarten. Auf diese Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlammerosionen wird unter Punkt 10.1.3.5 hingewiesen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird in die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden. Die Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden stellt eine Minimierungsmaßnahme dar.

Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu schützen. Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich Auffüllungen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind 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.

Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen und die Festsetzung von max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen 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 ist als hochwassergeschütztes Gebiet HQ100 und als Hochwassergefahrenfläche HQextrem gekennzeichnet. Die Planungsfläche liegt auch in einem wassersensiblen Bereich.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit HW100-Schutz (HW100 = 319,91 m ü. NN). Neben dem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) ist auch das sogenannte Extremhochwasserereignis (HQextrem) zu betrachten. Es tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge eines HQ100 angenommen. Die Wasserspiegelhöhe bei einem Extremhochwasser beträgt ca. 320,41 m ü. NN.

Bauliche Anlagen in diesen Risikogebieten sollen nur in einer dem jeweiligen Überschwemmungsrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen (§ 78 c Abs. 2 i. V. m. § 78 b WHG).

Aufgrund der hohen Grundwasserstände in dem Bereich muss bei Unterkellerungen davon ausgegangen werden, dass Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

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

Zusätzlich ermöglicht die Verpflichtung einer Begrünung von Flachdächern eine Rückhaltung und Pufferung von Regenwasser auf den Dächern.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, umweltschonend abzuleiten, nach Möglichkeit rückzuhalten und zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bauvorhabensgebiet darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos versickert werden. Dies gilt auch für

das auf den befestigten Zufahrten der Bauvorhabensfläche anfallende Niederschlagswasser.

Beeinträchtigungen Dritter in Folge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist nicht gestattet. Eine ggfs. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich einzuholen und umzusetzen.

Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

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. Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen wird eine Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser und hat somit eine entsprechende abkühlende Wirkung.

Zusätzlich ermöglicht die Verpflichtung einer Begrünung von Flachdächern eine Rückhaltung und Pufferung von Regenwasser auf den Dächern und somit eine Verbesserung des lokalen Mikroklimas.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling, südöstlich der Isar, direkt an der Bundesstraße B8.

Sie wird im Norden und Osten von der B8 und im Westen von der „Tabertshausener Straße“ begrenzt. Im Süden schließen weitere Wohnbauflächen an. Im Westen befindet sich die „Tabertshausener Straße“ sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft sowie der Bestandsgebäude der brachliegenden Hofstelle im Planungsgebiet besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Neubebauung stellt allerdings eine Weiterführung des Bestandes dar. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Das Baugebiet wird durch die direkt im Osten anschließend geplante Ausgleichsfläche einzugrünen.

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

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling, südöstlich der Isar, direkt an der Bundesstraße B8.

Sie wird im Norden und Osten von der B8 und im Westen von der „Tabertshausener Straße“ begrenzt. Im Süden schließen weitere Wohnbauflächen an. Im Westen befindet sich die „Tabertshausener Straße“ sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf Grund der umgebenden Straßen ist der Erholungswert der Fläche als gering anzusetzen. Durch die Entstehung des Wohnbaugebiets ändert sich an diesem Zustand nichts. Jedoch führt die Anlage der Streuobstwiese mit dem geplanten Fußweg zu einer Aufwertung für den Bereich.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Es befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Schienenemissionen befindet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein immissionsschutztechnisches Gutachten durch die Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut erstellt. Bereits im Vorentwurf wurde das Konzept der Bebauung dem Fachbüro vorgelegt und eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Die daraus resultierenden vorgeschlagenen Festsetzungen wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan bereits aufgenommen. Im weiteren Verfahren wird ergänzend ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

In der Vorabstimmung mit dem Gutachterbüro wurde die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B8 sowie der Bahnlinie Passau-Plattling überprüft.

Hinsichtlich der Außenwandqualitäten und Raumorientierung in Wohnungen zur lärmzugewandten Seite sind entsprechende fachliche Festsetzungen formuliert worden.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

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, die Verwendung bereits bebauter Flächen sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben eignen.

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ist durch den benötigten Bedarf an Wohnbauflächen nicht möglich. Die Erschließung erfolgt sehr flächensparend im Bereich der brachliegenden Hofstelle. Auf Grund des Erschließungsaufwandes und der Nachhaltigkeit in der Erschließung ist eine Verringerung der Wohnbaufläche nicht zielführend.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Vorderer Bayerischer Wald zugeordnet.³²

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich jedoch folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7243-0321, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7243-0309, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die in der Nähe liegenden Bodendenkmäler verweisen auf eine in vor- und frühgeschichtlicher Zeit siedlungsgünstige Lage. Es sind daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Außerdem liegt der Baubereich unmittelbar am spätestens seit dem Mittelalter belegten Isarübergang, der vom alten, um die jetzige Friedhofskirche St. Jakob gelegenen Markttort kontrolliert wurde. Es sind daher auch mittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

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

³² (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

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 Ausgleichsbedarf nach Leitfaden

10.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m²], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
 $\text{Fläche [m}^2\text{]} \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf [WP]}$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

10.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände für den Bereich Erweiterung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ zur Begründung unter Punkt 10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) dargestellt.

Wertpunkte Bestand

B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9 WP
B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreichen, ruderaler Standorte	7 WP
G11	Intensivgrünland	3 WP
K11	Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planarenhochmontanen Stufe, Artenarme Säume und Staudenfluren	4 WP
P432	Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich, Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4 WP

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):
 Festgesetzte GRZ im WA

0,4

Bestand und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV	Fläche (m²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	9 m²	0,4	32 WP
B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreichen, ruderaler Standorte	7	809 m²	0,4	2.265 WP
G11	Intensivgrünland	3	3.077 m²	0,4	3.692 WP

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“**

K11	Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planarenhochmontanen Stufe, Artenarme Säume und Staudenfluren	4	763 m ²	0,4	1.221 WP
P432	Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich, Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	399 m ²	0,4	638 WP
Summe gesamt			5.057 m²		7.848 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **10 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Durchgrünung des Baugrundstückes mit Bäumen nach Planzeichen. Je angefangener 200 m ² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens 5 heimische Sträucher autochthoner Herkunft zu pflanzen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von Bäumen pro Stellplatz	Festsetzung von Bäumen I. Ordnung im Bereich der Stellplätze	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden 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.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Summe Abzug (max. 20 %)	10 %
Abzug	- 785 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	7.063 WP

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das allgemeine Wohngebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Daher wird deshalb die Verwendung des Abzugs von 10 % vom Ausgleichsbedarf als gerechtfertigt angesehen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das allgemeine Wohngebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 7.063 Wertpunkten erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das allgemeine Wohngebiet rund 7.063 Wertpunkte zu erbringen.

10.6 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 7.063 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern (AF 1) auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1042 Gemarkung Plattling erbracht.

Die Restfläche des Grundstückes (mit Ausnahme des Weges) wird in ein Öko-konto überführt und als AF 2 bezeichnet und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Berechnung der Ausgleichsfläche

Bestandsflächen / Ausgangszu- stand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G11	Intensivgrünland	3

Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
B432	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Ziel: GU651L)	10

Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERT-FAKTOR	FLÄCHE (m ²)	WP
B432 Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	Timelag *: 10-1 =9	G 11 Intensivgrünland	3	6	2.823	16.938 WP

* Da sich Gehölzstrukturen (vor allem Bäume) nicht innerhalb von 25 Jahren bis zum „alten Zustand“ vollständig entwickeln können, wird die längere Entwicklungszeit („timelag“) durch einen Abschlag von Grundwerten (hier 1 WP) berücksichtigt.

Auf der Fläche von ca. 2.823 m² kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 16.938 Wertpunkten erfolgen.

Maßnahmen Ausgleichsfläche AF 1 / Ökokonto AF 2

Entwicklungsziele:

ext. Grünland: mäßige extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)

Streuobstwiese: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztes Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

Hinweis:

Die Entwicklung der Wiesenflächen und die Auswahl des Saatguts hat so zu erfolgen, dass als Zielzustand der Biotoptyp „GU651L Artenreiche Flachland-Mähwiesen (mittlere und nährstoffreiche Standorte)“ entwickelt werden kann.

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von intensivem Grünland (G11, 3 WP) in mäßig extensiv genutztes Grünland (G212, 8 WP)

- Artenanreicherung durch streifenweises Aufreißen der Vegetationsdecke auf 30% der Fläche
- Mähgutübertragung in Abstimmung der Spenderfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde alternativ Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biotoptyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung).
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach erfolgreicher Artenanreicherung unter Beachtung der Pflanzliste, Mindestpflanzabstand 10 - 12 m
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt nicht vor dem 15.09.
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Aufkommende Neophyten sind dauerhaft zu entfernen.

Auf der Fläche AF 1 kann mit den oben genannten Maßnahmen auf einer Fläche von 1.178 m² eine Aufwertung von 7.068 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 7.063 Wertpunkten erbracht werden.

Damit ist der erforderliche Ausgleich durch eine interne Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Die Restfläche des Grundstückes (mit Ausnahme des Weges) wird in ein Ökokonto überführt und als AF 2 bezeichnet und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Auf der Fläche AF 2 kann mit den vorgesehenen Maßnahmen auf einer Fläche von 1.645 m² eine Aufwertung von 9.870 Wertpunkten erfolgen.

Das Ökokonto wird in einem eigenen Verfahren erstellt.

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)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen durch den Erhalt des Walnussbaumes und des gewässerbegleitenden Gehölzes	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote Erhalt des Walnussbaumes und des gewässerbegleitenden Gehölzes Gründach	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand
	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da kein Eingriff in das geschützten Biotop Nr. 7243-1129-002	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen	<u>Biotop</u> Festsetzung zum zusätzlichen Schutz während der Bauphase	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen
	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Bau - Gebäudeabbruch - Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung, insbesondere Nistplätze und	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm, Licht, Stäube und Personen - geringfügige Änderung der Geräuschkulisse - Störung durch Innen- und Außenbeleuchtung (insbesondere Insekten)	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Nahrungshabitate für Vögel (Gehölze), ggf. Winterquartiere für Amphibien (Feuchtgehölz mit temporären Pfützen), Nahrungshabitate für Vögel und Jagdhabitat für Fledermäuse - Beeinträchtigung von Lebensräumen auf Grund Inanspruchnahme während Bauphase - Störung angrenzender Lebensräume während der Bauphase - Mögliche Störung, Schädigung oder Tötung von Vögeln während Brut und Aufzucht - Mögliche Störung, Schädigung oder Tötung von Haselmäusen - Mögliche Störung, Schädigung oder Tötung von Eidechsen - Vogelschlag an Glasfronten		- Verbot von landschaftsfremden Baumarten - Verbot von Pflanzenschutzmitteln - Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung - artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung - artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) - Gründach	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung Erhalt von Gehölzstrukturen	
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 - Pflanzbindung und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze - Festsetzung der zulässigen Abgrabung/Aufschüttung	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand; weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln 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 Retention und Ableitung des Niederschlagswassers - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze - Gründach	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	- Pflanzgebote - Gründach	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte geringe Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Pflanzgebote - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand

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>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Beeinträchtigung durch bestehenden Straßen- und schienenverkehrslärm <u>Erholung</u> - keine <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Festsetzungen zum Lärmschutz <u>Erholung</u> Anlage einer internen Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese mit Fußweg <u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand

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.		---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der in Plattling anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt.		---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand
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 berücksichtigt werden.		---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand
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 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.		---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, brachgefallenen Hoffläche und Gehölzbestand

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsflächen und Stellplätze
- Festsetzung zur Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten
- Festsetzung von autochthonem Saat- und Pflanzgut im Baugebiet
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapse-
lung und Abschirmung
- Erhalt des Walnussbaumes
- Erhalt des uferbegleitenden Gehölzsaumes
- Maßnahmen gegen Vogelschlag
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei
Zäunen
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen
- Gründach

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicke-
rungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Vermeidung von Heizölverbraucheranlagen
- Gründach

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

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

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten
- Festsetzungen zu Neupflanzungen
- Erhalt des uferbegleitenden Gehölzsaumes
-

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

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Erhalt des Walnussbaumes
- Erhalt des uferbegleitenden Gehölzsaumes
- Festsetzungen zu Neupflanzungen an Bäumen und Sträuchern
- Gründach

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- 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 und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ 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.

Bekämpfung von Neophyten

Neophyten wie bspw. das drüsige Springkraut, die amerikanische Goldrute, der japanische Knöterich oder das amerikanische / kanadische Berufkraut treten sehr häufig auf neu angelegten Flächen auf. Diese Bereiche sind insbesondere in den ersten 3 Jahren regelmäßig zu kontrollieren und die Neophyten sind beim ersten Auftreten vollständig zu entfernen, um sie zurückzudrängen, damit die heimische Flora dominant auf der Fläche vertreten ist.

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 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Stadt Plattling, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche. Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Ermöglichung zeitgemäßer Wohnnutzung in der durch die Hofaufgabe entstandenen Lücke im Siedlungsgebiet.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen. Gerade hier handelt es sich um eine brachgefallene Hoffläche, somit sind große Teile der Fläche bereits überbaut und nur die randlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet besteht neben der Hofstelle aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche von ca. 0,6 ha, bei der es sich um keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort handelt. Die Stadt Plattling erachtet den Verlust an dieser Grünlandfläche als verträglich.

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Vorplanungen untersucht. Durch die bestehende Topografie waren nur bedingt alternative Planungen möglich.

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 gering eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Arten und Lebensraum, Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich. Zum Schutzgut Lärm wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, das dem weiteren Verfahren beigelegt wird. Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.13 Zusammenfassung

Um der hohen Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau nachzukommen, soll die hier gegenständliche Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die Planung stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss, der sich durch die Hofaufgabe ergeben hat, dar.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 9.114 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 1042 Gemarkung Plattling überplant.

Bei der Planungsfläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, sowie eine brachliegende Hofstelle. Zudem sind kleinere Gehölzflächen von der Planung betroffen.

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

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird der Ausgleichsbedarf intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1042 Gemarkung Plattling erbracht. Auf der Fläche von ca. 1.178 m² kann mit den geplanten Maßnahmen eine Aufwertung von 7.068 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 7.063 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Die Restfläche des Grundstückes (mit Ausnahme des Weges) wird in ein Ökoko-
konto überführt und als AF 2 bezeichnet.

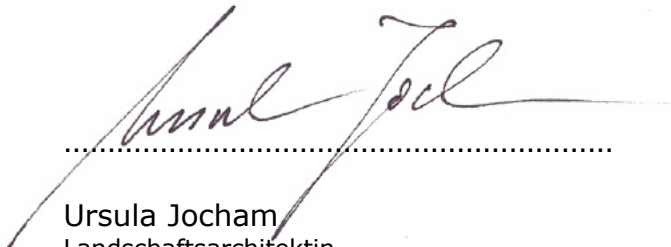
Auf der Fläche AF 2 kann mit den vorgesehenen Maßnahmen auf einer Fläche von 1.645 m² eine Aufwertung von 9.870 Wertpunkten erfolgen.

Das Ökoko-
konto wird in einem eigenen Verfahren erstellt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ auf max. 0,4, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 02.08.2024
23.06.2025
17.11.2025

Deggendorf, den 02.08.2024
23.06.2025
17.11.2025



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin



Markus Kress
Architekt

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (12. Juli 2023). Baugesetzbuch BauGB.
BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische
Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege
der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches
Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023).
- FINWeb. (2024). Von FIN-Web - FIS-Natur Online:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023).
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022).
<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
(Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München,
Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2022). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023).
UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel.
(2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.
- Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, L. d. (13. November 2023).
Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Von
http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf abgerufen
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Martin Rössler, Wilfried Doppler,
Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof,
Claudia Wegworth. (2022).
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rote Fläche); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2a: Ansicht von Westen, Foto kaa (Oktober 2022)	6
Abb. 2b: Teilansicht von Osten, Foto kaa (Oktober 2022)	7
Abb. 2c: Teilansicht von Osten, Foto kaa (Oktober 2022)	7
Abs. 4a: Ansicht von Nordosten – Passauer Str., Foto kaa (Juli 2024)	7
Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 7: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	28
Abb. 10: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 28 (Parallelverfahren) der Stadt Plattling; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	29
Abb. 11: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	49
Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	50
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht, hier größtenteils flächengleich; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	51
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	53
Abb. 16: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	56
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	58
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	60
Abb. 19: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gehölze (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	79

Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gebüsch und Hecken (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	80
Abb. 21: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung);	81
Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Säume und Staudenfluren (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	82
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Sonderflächen im Siedlungsbereich (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	83