

## UMWELTBERICHT nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

**PROJEKT:** **Bebauungs- und Grünordnungsplan  
WA -NEUSTIFT IV“ Markt Ortenburg**

**Kurzdarstellung:** Das geplante Wohngebiet liegt in der Marktgemeinde Ortenburg im Bereich des Ortsteils Neustift in räumlichen Anschluss zu bereits bestehenden Wohnbauflächen. Es ist über die bestehenden Gemeindestraßen bereits an den Verkehr angebunden. Die geplante Entwicklung eines Wohngebiets trägt dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf im Gemeindegebiet und insbesondere im Ortsteil Neustift Rechnung. Im Flächennutzungsplan mit Integrierten Landschaftsplan wird dazu parallel die Änderung durch Deckblatt 53 mit vollzogen. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen für eine weitere Wohnbauentwicklung eingeplant werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst den ersten Umsetzungsschritt (der in Deckblatt 53 gepl. Weiterentwicklung) mit insgesamt ca. 1,2 ha, wovon ca. 1,1 ha als Wohngebiet mit neuer Erschließung geplant sind und ca. 0,3 ha als öffentliche Grünfläche zur Eingriffsminimierung. Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (im vereinfachten Verfahren) angewendet.

**Inhalte:**

- 1) Einleitung**
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
  - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
  - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
  - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben**
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
  - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
  - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

**Kurze Zusammenfassung:** Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) in einer von Wohnbauflächen umgebenen Lage ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Die Beanspruchung für eine andere Nutzung mit einer gewissen Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

**Stand: 30.05.2014/  
17.07.2014**

Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

**Planungsbüro Inge Haberl**  
**Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin**  
**Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf**  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



## 1) Einleitung

### 1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Das geplante Wohngebiet liegt im Ortsteil Neustift zwischen bereits ausgewiesenen Wohnbaugebieten im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg: Die Erschließung ist überwiegend vorhanden über die vorh. Straßen Kronthalstraße und Alte Dorfstraße und Sportplatzstraße: Die Leitungsanbindungen sind im Wesentlichen nur noch zu ergänzen durch Hausanschlüsse und in Verbindung mit der neuen Stichstraße.

Der Geltungsbereich umfasst ca.1,2 ha, davon werden ca. 1,09 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ca. 0,14 ha sind als öffentliche Grünfläche mit aufgenommen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt den Bereich bisher als landwirtschaftliche Fläche dar. Er wird im Parallelverfahren durch Deckblatt 53 geändert. Die geplante Entwicklung trägt dem örtlichen Bedarf an weiteren Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Ortenburg und insbesondere im Ortsteil Neustift Rechnung. Der Marktgemeinderat möchte die weitere Entwicklung des Wohngebiets durch die Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplans ordnen.

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend ackerbaulich (zum Teil auch als Wiese= Bereich der eingepl. Grünfläche) genutzt.

Um die weitere Gewerbeentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen und entsprechend der bisherigen Konzeption im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt 53 geordnet fortzuführen wird der Bebauungsplan erstellt. Es ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und in Fortführung der Festsetzungen der bisherigen Wohnbauflächen eine Lokalisation entlang der bestehenden Straßen vorgesehen. Mit einbezogen wurde die Fläche im Norden des Plangebiets als Übergangszone/ Grünstreifen Pufferzone zum Sportplatzgelände auch im Hinblick auf eine Minimierung des Eingriffs.

Durch die eingeplanten Maßnahmen der Grünordnung wird den Zielsetzungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nachgekommen. Aufgrund des Gebietstyps, des Ausgangszustands und der eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die vereinfachte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung möglich.

## 1b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

<b>Bisheriger rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde</b>	Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg ist seit 09.03.1995 in Kraft. Der hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans geplante Teil „WA“ wird als Teil der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen (Lückenschluss) parallel durch Deckblatt 53 eingeplant. Hier werden auch rahmende, gliedernde Grünflächen am nördlichen Rand der gepl. Wohnbauentwicklung zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Grünstreife zu den anderen anschließenden Nutzungen miteingeplant.
<b>Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans</b>	Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Neustift IV“ (Aufstellungsbeschluss v. 19.09.2013) soll die Nutzung als allgemeines Wohngebiet eingeplant werden auf Teilflächen von Flurnr. 910 und 924 , um eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Ergänzung des Bestands zu ermöglichen.
<b>BauGB</b>	Entsprechend BauGB ist ergänzend zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1 a Abs 3 BauGB) auch ein Umweltbericht (zum Bebauungs- und Grünordnungsplan für das gepl. Wohngebiet erforderlich.
<b>BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie usw.</b>	Geschützte Objekte nach den Naturschutzgesetzen Bundesnaturschutzgesetz und Bayer. Naturschutzgesetz, insbesondere auch FFH-, SPA- Gebiete sind weder im Geltungsbereich noch in der direkten, näheren Umgebung betroffen bzw. ausgewiesen.
<b>Amtl. festgesetzte Überschwemmungsgebiete</b>	Überschwemmungsgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.
<b>Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau</b>	Das ABSP formuliert für den betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele.

## 2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen und des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

#### **Biotopkartierung/ Schutzgebiete**

Die Biotopkartierung des Landkreises Passau weist innerhalb des Geltungsbereiches kein Biotop aus. Auch außerhalb sind in der näheren Umgebung keine kartierten Biotope vorhanden.

Sonstige Schutzflächen (FFH-, SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile oder Schutzflächen der Arten- und Biotopschutzkartierung) liegen ebenfalls nicht vor. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, wie zur Wolfach festgelegt, liegen in größerer Entfernung zum Planungsgebiet im Gemeindebereich.

### Baugrund/ Altlasten

Bezüglich Altlasten liegen keine Aussagen vor bzw. sind diese nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.  
Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	<b>Mensch</b>			
	Erholung	Bereich des Bebauungsplangebiets bisher nicht angelegt als Erholungsraum, allerdings in räumlicher Angrenzung (Sportplatzgelände)  landwirtschaftlich genutzte Flurlage	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,  kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Kaum Veränderung/ durch Planung  keine besondere bzw. höhere Wertigkeit des Planungsgebiets als erholungsrelevantes Gebiet vorhanden
	Lärmschutz	Sportplatzgelände in räuml. Nähe anschließend mit höherem, sportbedingtem Lärmaufkommen  landwirtschaftl. Feldbewirtschaftung außerhalb anschließend  vorh. Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen ohne höhere Frequentierung und höheres Lärmaufkommen ;  ansonsten weitere Wohnbauflächen anschließend  in größerer Entfernung liegen die Schotterwerke nördlich der best. Bebauung von Neustift, von denen bei Sprengungen kurzfristig Erschütterungen und Lärmemissionen ausgehen können	mittlere Empfindlichkeit	dieser Aspekt wurde im Rahmen eines gesonderten Gutachtens aufgrund der Ausgangssituation/ Vorbelastung untersucht durch Büro GeoPlan (vgl. Anhang 3)  mittlere Bedeutung/ vorh. Vorbelastung durch Sportplatz (Altanlage) wie auch tw. schon zum best. Wohngebiet südwestl. des Sportgeländes,  wie auch in Neustift/ Blindham ortsüblicher, auch kurzfrist. Lärm und Erschütterung in Verbindung mit Sprengungen durch Schotterwerke
	Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden durch bisherige landwirtschaftliche Nutzung bzw. bisher. Bebauung/Wohnbauflächen in räuml. Nähe	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/ geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen im Zentrum der Gemeinde in Ortenburg bzw. anderen Ortsteilen vorhanden, zahlreiche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet (Kirche, Rathaus, Kindergarten, Läden, Wertstoffhof) bzw. auch im Ort selbst vorhanden (Schule, Erschließungsnetz usw.)	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
<b>2</b>	<b>Pflanzen und Tiere</b>			
	Vegetation	Intensiv ackerbaulich genutzt – ohne artenreiche Wildkrautvegetation bzw. sonst. wertvolle Vegetationsstrukturen	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten
	Fauna	Intensive, landwirtschaftliche Nutzung, angrenzend Wohnbauflächen bzw. im Norden Sportgelände bzw. sonst. Nutzungen -relativ wenig spezifische Lebensraumqualität	geringe Empfindlichkeit	geringe Bedeutung für besondere, wertvolle Arten als Lebensraum
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich und nähere Umgebung	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung bisher im Biotopverbund
<b>3</b>	<b>Boden</b>	anthropogen überprägter Boden mit überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung; Versiegelung durch Gebäude + Hofräume, Erschließung		
	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion Angrenzende Bereiche bereits teilversiegelt ( vorh. Wohnbauflächen m. Erschließung)	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungs-funktion	Landwirtschaftliche Nutzung Mittlere Bonität	geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
<b>4</b>	<b>Wasser</b>	Wasser kann zum großen Teil verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist;  hier relativ geringer Versiegelungsgrad, und Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads und zur Förderung der Versickerung eingeplant/ empfohlen, damit auch mittlere Bedeutung

	Oberflächen- gewässer	Im direkten Umfeld keine Gewässer vorhanden, allerdings Abfluss von Oberflächenwässern insbes. bei Starkregen aus der landw. Flur außerhalb ( im Bereich der eingepfl. öffentl. Grünfläche)	Belastung durch Stoffeinträge durch Erosion aus außerhalb liegenden, hängigen Ackerflächen,	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht angeschnitten, allerdings ist ein zeitweises Auftreten von Schichtwässern aufgrund der geolog. Situation (tertiäres Hügelland) nicht ganz auszuschließen	Keine spezielle Empfindlichkeit Keine spezielle bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe (bis mittlere) Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungs- funktion	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
5	<b>Klima / Luft</b>	Relativ offene Landschaft mit guter Durchlüftung/Luftaustausch	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; die Bebauung ist in lockerer Form vorgesehen, so dass die Durchlässigkeit weiterhin gegeben ist
6	<b>Kultur – und Sachgüter</b>			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bodendenkmäler vorhanden; Baudenkmal ehem. Klosterkirche „Mater Dolorosa“ D-2-75138-107 in räumlicher Nähe nördlich des Baugebiets	Keine spezielle Empfindlichkeit bzw. mittlere Empfindlichkeit bez. Baudenkmal	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Derzeit Ortsbereich mit noch landwirtschaftlicher Nutzung umgeben von Wohnbauflächen; weniger landschaftsoptisch nach außen zur freien Landschaft wirksamer Bereich	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit

### Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bestehenden gegenwärtigen Nutzung landwirtschaftlich als Acker und der angrenzenden wohnbaulichen Bebauung lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils als wenig bedeutend (bzw. m. mittlerer Bedeutung) anzusetzen sind bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeiten aufweisen.

## 2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	<b>Mensch</b>		
	Erholung	neue Bebauung beansprucht bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, allerdings Begrünung / räumliche Fassung in Übergangszone zu Bereich für bereits für Freizeit und Erholung genutzter Lage (Sportplatz)	Kaum Verschlechterung/ Veränderung gegenüber Bestand, eher Verbesserung
	Lärmschutz	Kaum zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand durch neue Wohnbauflächen,  allerdings vorh. „Vorbelastung“ der Zone in Sportplatznähe mit entsprechenden Emissionen, keine Überschreitung der Grenzwerte > 5 dB(A) im Bereich der nächsten Parzellen im gepl. neuen WA	Kaum Verschlechterung/ Veränderung gegenüber Bestand,  Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend schalltechnischem Bericht von Ingenieurbüro GeoPlan werden in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	- kaum Veränderung gegenüber Bestand
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	<b>Mobilität</b>	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
2	<b>Pflanzen/ Tiere</b>		
	Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch insgesamt Zunahme an Grünflächen mit Gehölzen/ Strukturen der Ortsrandzone	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, eher Verbesserung durch Pflanzung von Obstgehölzen Wiese, Gartenflächen
	Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch insgesamt Zunahme an Lebensraumstrukturen der Ortsrandzone	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, eher Verbesserung durch eingepfl. öffentl. Obstwiese
	Biotope und Vernetzung	bisher nicht vorhanden	Kaum Veränderung gegenüber Bestand, eher Verbesserung durch eingepfl. öffentl. Obstwiese

3	<b>Boden</b>  Filterfunktion  Biotopfunktion  Nutzungsfunktion	Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen  -  Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand  ----  Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
4	<b>Wasser</b>  Oberflächengewässer  Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich, mehr befestigte Flächen durch Wohnbauentwicklung, damit etwas mehr oberflächl. Abfluss möglich, allerdings Einplanung einer öffentl. Grünfläche zur Minimierung des oberfl. Abflusses bzw. schädli. Wirkungen aus der Flur; darüber hinaus Maßnahmen zum Wasserrückhalt in der Fläche durch Festsetzungen (Versickerung usw.)  Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand  Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen, allerdings weiterhin gute Durchlüftung in ansonsten offener Lage	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	<b>Kulturgüter</b>  Denkmäler	Nicht vorhanden, evtl. Funde könnten allerdings bei Erdarbeiten zutage kommen (Hinweis auf Meldepflicht und Art.8 Abs 1-2 DSchG)  das Baudenkmal ehem. Klosterkirche „Mater Dolorosa“ D-2-75138-107 befindet sich in räumlicher Nähe nördlich des Baugebiets in Neustift; es wird im Hinblick darauf auf die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.  Sichtbeziehungen werden durch die gepl. neue Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt, zumal Art und Maß der Bebauung sich an der Umgebung orientiert und an diese direkt anbindet	keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

Orts- und Landschaftsbild	Vergrößerung der best. Wohngebietsflächen, allerdings Lückenschluss/ logische Ergänzung der bisherigen Wohnbauentwicklung ohne gravierende Auswirkungen auf das Landschaftsbild, bzw. mit Stärkung des Ortscharakters in Ergänzung zu Bestand und verbesserte Einbindung über die eingepl. öffentl. Grünfläche	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
---------------------------	--	---

### Zusammenfassende Beurteilung

Die gegenüber dem Bestand hinausgehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer teilweisen Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Die geplante weitere Entwicklung des Wohngebiets mit zusätzlichen Bauflächen bringt keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand mit sich.

### 2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trägt der parallel laufenden vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.

#### - Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht die direkte Fortführung der bestehenden Wohnbauentwicklung im Ortsteil Neustift im Gemeindegebiet von Ortenburg entlang bereits vorhandener Straßen vor. Die Wohnbauentwicklung ergänzt die bisherigen Planungen und schließt die Lücke zwischen den bereits ausgewiesenen und bebauten Wohnbauflächen. Dies bedeutet zum einen einen geringeren Erschließungs- und Flächenaufwand bedeutet als an andere Stelle. Auch trägt die gewählte Lage mehr dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine geringere Versiegelung der Landschaft, entspricht aber nicht der Zielsetzung dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf in Neustift nachzukommen.

Bei den gepl. Flächen sind keine ökologisch besonders wertvollen Bereiche (wie kartierte Biotope, geschützte Lebensräume o.ä.) betroffen.

Eine weitere Maßnahme zur Vermeidung bzw. auch Verminderung von Eingriffen stellen die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes dar und zwar z.B. durch Beschränkung der Versiegelung/ Bauflächen und Freihaltung der Randzonen von Bebauung, um hier eine rahmende Eingrünung / Grünzäsur zu schaffen und den Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten.

#### - Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde erfordert aus grünplanerischer Sicht eine geregelte, konzentrierte Fortführung der Überbauung und eine gewisse Eingrünung der (zumindest vorübergehenden) „Ortsrandzone“. Die grundsätzliche Situierung und Dimension wird auch parallel in der im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 53 abgestimmt, die einer Zersiedelung und überdimensionalen Entwicklung vorbeugen soll und am örtlichen Bedarf orientiert ist.

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen vor sowie für das gesamte Baugebiet in Form einer größeren rahmenden und gliedernde öffentlichen Grünfläche, die verschiedenen Aspekten wie Einbindung in die Landschaft, Grünzäsur zu anderen Nutzungen usw. Rechnung trägt. Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Zur Eingriffsminderung auf den einzelnen Parzellen dienen neben dem festgesetzten Maß der Bebauung, Wandhöhen usw. insbesondere auch die grünordnerischen Festsetzungen/ wie zur Geländegestaltung, Mindestbegrünung, Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie zum Wasserhaushalt z.B. durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge usw.

#### - **Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund des Gebietstyps, der Ausgangssituation und der berücksichtigten bzw. eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die vereinfachte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung möglich. Demnach sind hierfür keine gesonderten Ausgleichsflächen erforderlich.

#### - **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend berücksichtigt bzw. eingeplant.

## **2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung der Änderung des bisher. rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Marktgemeinde Ortenburg durch Deckblatt Nr. 53 wurde dieser Aspekt beurteilt. Der in Deckblatt Nr. 53 eingeplante Bereich eines allgemeinen Wohngebiets stellt einen Lückenschluss der bisher eingeplanten Wohnbauentwicklung in der Lage südlich des Ortsteils Neustift dar. Der Bereich nutzt auch die bisherige Infrastruktur (vorhandene Straßen und Erschließungsmaßnahmen) und entspricht auch mehr den Zielen der Innenentwicklung als eine Ausweisung an anderer Stelle. Die Entwicklung des in Deckblatt 53 eingeplanten Wohngebiets soll in 2 Umsetzungsschritten und bedarfsorientiert erfolgen. Als erster Schritt ist die hier geplante Wohnbauentwicklung vorgesehen, die die bereits vorh. Erschließung ausnutzt, so dass nur in geringem Umfang neue Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Ansonsten wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verschiedene Planungsüberlegungen angestellt. Insbesondere ist aus Gründen des Immissionsschutzes schon eine gewisse Abstands- und Pufferzone zum Sportplatzgelände erforderlich. Diese kann allerdings auch verschiedensten anderen Aspekten Rechnung tragen wie rahmende Eingrünung/ Grünzäsur; belebende dörfliche Grünstruktur, Maßnahme zur Reduzierung von Erosionserscheinungen, Ermöglichung de oberflächlichen Abflusses von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen, als wertvoller Lebensraum der Übergangszone zwischen Ort und Landschaft usw.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen (v.a. was die Bebauung/ Versiegelung betrifft) wären andere Varianten bezüglich Grundstücksaufteilung vergleichbar bzw. wurde versucht die Planung so weit wie möglich (aufgrund der natürl. Voraussetzungen und der sonst. Rahmenbedingungen) zu optimieren .

### 3) Zusätzliche Angaben

#### 3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung ggfs. erforderlicher Ausgleichmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003. Im vorliegenden Fall kann die vereinfachte Anwendung erfolgen (vgl. dazu weitere Ausführungen in Anhang 4)

Es wurden im Rahmen der vorliegenden Planung spezielle Gutachten/ Untersuchungen erstellt, zum einen bezüglich „Lärmschutz“ der Schalltechnische Bericht durch Büro GeoPlan (vgl. Anhang A3 zum BBP/GOP) erbaugearbeitet. Diese sind in die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eingeflossen.

#### 3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Es ist dabei auch besonderer Wert auf Information der künft. Bauwerber über die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und notwendiger Einhaltung der dort formulierten bzw. gesetzl. Auflagen zu richten, ergänzend zur Umsetzung der geplanten, öffentlichen Grünfläche.

#### 3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (v.a. Acker) ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering anzusehen.

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu befürchten. Aufgrund der gepl. Nutzung, des Ausgangszustands und der eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der vereinfachten Vorgehensweise möglich.

Es sind mit der geplanten Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das gepl. Wohngebiet „WA Neustift IV“ keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Wallersdorf, den 30.05.2014/ 17.07.2014







**GeoPlan**

---

**Umwelttechnischer Bericht  
Nr. SCH1402-007**

**Bebauungsplan WA Neustift**

Osterhofen, den 14.05.2014



**GeoPlan**

---

## **Umwelttechnischer Bericht**

**Nr. SCH1402-007**

**Auftraggeber:** Gemeindeverwaltung Ortenburg  
Am Stausee 1  
94496 Ortenburg

**Gegenstand:** **Bebauungsplan WA Neustift**

**Datum:** Osterhofen, den 14.05.2014

Dieser Bericht umfasst 5 Textseiten und 3 Anlagen.  
Die Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ohne unsere Zustimmung nicht zulässig.

**GeoPlan GmbH** Zertifiziert nach DIN EN ISO 14001:2005 und DIN EN ISO 9001:2000

Donau-Gewerbepark 5  
D-94486 Osterhofen  
Tel. +49 (0)99 32/95 44-0  
Fax +49 (0)99 32/95 44-77

Werkvolkstr. 37  
D-94447 Plattling  
Tel. +49 (0)99 31/89 40 62  
Fax +49 (0)99 31/89 40 63

Hechtseestr. 16  
D-83022 Rosenheim  
Tel. +49 (0) 80 31/2 22 74-20  
Fax +49 (0) 80 31/2 22 74-22

Geschäftsführer: Rainer Gebel, Johann Sepp  
Gerichtsstand: Deggendorf  
HRB Nr.: 1471  
USt-IdNr.: DE 162 493 294

[www.geoplan-online.de](http://www.geoplan-online.de), [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang .....	1
2. Beurteilungsgrundlagen .....	1
3. Berechnungsgrundlagen .....	2
3.1 Hindernisse/Höhen.....	2
3.2 Immissionsorte.....	2
4. Ergebnisse .....	3
5. Resümee und Textvorschlag.....	4
5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen .....	4
5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	4
6. Zusammenfassung.....	5

## Anlagen

- Anlage 1:   Übersichtslageplan  
Anlage 2:   Lageplan  
Anlage 3:   Tabellen

## 1. Vorgang

Die Gemeinde Ortenburg beabsichtigt in der Ortschaft Neustift, Landkreis Passau, ein Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen. Die Lage des Baugebietes ist der Anlage zu entnehmen.

Aus schalltechnischer Sicht ist vor allem der angrenzende Fußballplatz und die daraus resultierende Lärmbelastung von Interesse. Die Lage des Sportfeldes ist aus der Anlage 2 ersichtlich. Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen des Fußballplatzes auf das geplante Wohngebiet einschätzen zu können, wurde das IB Geoplan mit der Überprüfung der Lärmsituation beauftragt.

## 2. Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung des Freizeitlärms wurde die 18. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (18. BImSchV) und die VDI 3770 „Sport- und Freizeitanlagen“ verwendet. Für die Ausbreitungsrechnung wurde die ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ (1996) herangezogen.

Gemäß der 18. BImSchV gelten für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte (IRW) in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen:

### Werktag Tag

UHRZEIT	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
RUHEZEIT																	
IRW WA in dB(A)	50	50	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	50	50	

### Werktag Nacht

Kein Betrieb

### Feiertag bzw. Sonntag Tag

UHRZEIT	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
RUHEZEIT																
IRW WA in dB(A)	50	50	55	55	55	55	50	50	55	55	55	55	55	50	50	

### Feiertag bzw. Sonntag Nacht

Kein Betrieb

### 3. Berechnungsgrundlagen

Der Fußballplatz dient dem örtlichen Fußballverein für Trainingszwecke und Heimspiele.

Nach Angaben der Gemeinde ist von folgender Nutzung auszugehen:

1. Als tägliche Trainingszeit wurden 4 Stunden Werktags im Zeitraum von 17.00 Uhr bis 21.00 Uhr angenommen. Hierbei wurde, da es sich lediglich um Spielbetrieb mit 10 Zuschauern handelt (Training), von einem Schalleistungspegel von

$L_w = 94,0 \text{ dB(A)}$  je Spielstunde für die Fußballspieler sowie von

$L_w = 90,0 \text{ dB(A)}$  je Spielstunde für die Zuschauer ausgegangen.

2. Gemäß den vom Sportverein angegebenen Zeiten findet an Sonntagen der Spielbetrieb auf dem Feld von ca. 13.00 - 17.00 Uhr statt (Heimspiele). Hierbei wurde, da es sich um Spielbetrieb mit max. 250 Zuschauern handelt, von einem Schalleistungspegel von

$L_w = 94,0 \text{ dB(A)}$  je Spielstunde für die Fußballspieler,

$L_w = 104,0 \text{ dB(A)}$  je Spielstunde für die Zuschauer ausgegangen sowie von

$L_w = 104,0 \text{ dB(A)}$  je Spielstunde für den Schiedsrichter.

#### 3.1 Hindernisse/Höhen

Die auf dem Ausbreitungsweg des Schalls vorhandenen Hindernisse wurden falls relevant berücksichtigt.

#### 3.2 Immissionsorte

Die Lage der Immissionsorte IP1 bis IP 7 ist der Anlage zu entnehmen. Zur detaillierten Überprüfung der Lärmsituation wurde an jeder relevanten geplanten Wohnbebauung (Parzelle 1 - 7) an jeder Fassadenseite ein Immissionsort jeweils im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss angenommen. Ihre Höhe wurde mit 2,0 m (Erdgeschoss) und 4,5 m (Obergeschoss) über GOK angesetzt.

## 4. Ergebnisse

An den Immissionsorten IP1 - IP 7 errechneten sich, in den angegebenen Zeiträumen, verursacht durch die Sportaktivitäten, mit einer Immissionsorthöhe von 2 m bzw. 4,5 m Beurteilungspegel von:

Beurteilung nach 18. BImSchV								
	Werktag (8-20h)		Werktag RZ (20-22h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag RZ (13-15h)	
	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB
IP 1 EG Nord	55,0	37,2	50,0	39,6	55,0	47,5	50,0	54,0
IP 1 OG Nord	55,0	37,9	50,0	40,2	55,0	47,9	50,0	54,5
IP 1 EG Süd	55,0	27,2	50,0	29,6	55,0	37,3	50,0	43,8
IP 1 OG Süd	55,0	31,2	50,0	33,5	55,0	41,5	50,0	48,0
IP 1 EG Ost	55,0	32,8	50,0	34,8	55,0	42,8	50,0	49,4
IP 1 OG Ost	55,0	34,7	50,0	36,8	55,0	44,9	50,0	51,4
IP 1 EG West	55,0	37,2	50,0	39,5	55,0	47,4	50,0	54,0
IP 1 OG West	55,0	37,8	50,0	40,2	55,0	47,9	50,0	54,4
IP 2 EG Nord	55,0	35,8	50,0	38,1	55,0	46,3	50,0	52,8
IP 2 OG Nord	55,0	36,3	50,0	38,6	55,0	46,7	50,0	53,2
IP 2 EG Süd	55,0	29,8	50,0	31,9	55,0	41,5	50,0	48,1
IP 2 OG Süd	55,0	33,6	50,0	35,8	55,0	45,1	50,0	51,6
IP 2 EG Ost	55,0	26,7	50,0	29,0	55,0	37,2	50,0	43,8
IP 2 OG Ost	55,0	29,9	50,0	32,2	55,0	40,5	50,0	47,0
IP 2 EG West	55,0	35,8	50,0	38,1	55,0	46,3	50,0	52,8
IP 2 OG West	55,0	36,4	50,0	38,7	55,0	46,7	50,0	53,3
IP 3 EG Nord	55,0	33,8	50,0	36,1	55,0	44,6	50,0	51,1
IP 3 OG Nord	55,0	34,4	50,0	36,6	55,0	45,0	50,0	51,5
IP 3 EG Süd	55,0	27,7	50,0	29,5	55,0	37,6	50,0	44,1
IP 3 OG Süd	55,0	33,2	50,0	35,3	55,0	43,9	50,0	50,4
IP 3 EG Ost	55,0	24,5	50,0	26,7	55,0	35,4	50,0	41,9
IP 3 OG Ost	55,0	28,6	50,0	30,8	55,0	39,5	50,0	46,0
IP 3 EG West	55,0	33,7	50,0	35,9	55,0	44,6	50,0	51,1
IP 3 OG West	55,0	34,4	50,0	36,6	55,0	45,0	50,0	51,5
IP 4 EG Nord	55,0	31,2	50,0	33,4	55,0	42,5	50,0	49,0
IP 4 OG Nord	55,0	33,0	50,0	35,1	55,0	43,4	50,0	49,9
IP 4 EG Süd	55,0	23,7	50,0	25,8	55,0	36,4	50,0	42,9
IP 4 OG Süd	55,0	27,5	50,0	29,5	55,0	39,1	50,0	45,6
IP 4 EG Ost	55,0	27,1	50,0	29,6	55,0	33,1	50,0	39,6
IP 4 OG Ost	55,0	28,6	50,0	31,0	55,0	35,8	50,0	42,4
IP 4 EG West	55,0	32,5	50,0	34,5	55,0	43,6	50,0	50,2
IP 4 OG West	55,0	32,9	50,0	35,1	55,0	43,9	50,0	50,4
IP 5 EG Nord	55,0	31,1	50,0	33,1	55,0	42,4	50,0	48,9
IP 5 OG Nord	55,0	32,1	50,0	34,2	55,0	42,8	50,0	49,3
IP 5 EG Süd	55,0	20,0	50,0	22,3	55,0	27,8	50,0	34,3
IP 5 OG Süd	55,0	26,9	50,0	28,9	55,0	35,9	50,0	42,4
IP 5 EG Ost	55,0	19,3	50,0	20,3	55,0	30,8	50,0	37,4
IP 5 OG Ost	55,0	27,9	50,0	29,9	55,0	38,1	50,0	44,6
IP 5 EG West	55,0	31,2	50,0	33,2	55,0	42,5	50,0	49,0
IP 5 OG West	55,0	32,1	50,0	34,1	55,0	42,8	50,0	49,4
IP 6 EG	55,0	31,3	50,0	33,4	55,0	42,3	50,0	48,9
IP 6 OG	55,0	31,6	50,0	33,7	55,0	42,6	50,0	49,1
IP 7 EG	55,0	29,2	50,0	31,0	55,0	38,8	50,0	45,3
IP 7 OG	55,0	31,0	50,0	33,0	55,0	41,7	50,0	48,2

Der IRW wird außerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionsorten in der Höhe des Erdgeschosses sowie des Obergeschosses eingehalten.

Der IRW wird innerhalb der Ruhezeiten an den Immissionsorten IP 5 - IP 7 in der Höhe des Erdgeschosses sowie des Obergeschosses eingehalten.

Die Überschreitungen an den Immissionsorten IP 1 - IP 4 resultieren aus dem Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) an Sonntagen (Feiertagen).

## 5. Resümee und Textvorschlag

### 5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV (Sportanlagenverordnung) kann

"bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung baurechtlich genehmigt oder - soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war - errichtet waren, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte an den in § 2 Abs. 2 genannten Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden."

Diese Nebenbestimmung der 18. BImSchV kommt bei Überschreitungen von weniger als 5 dB(A) dem Verzicht der Forderung auf aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Genehmigungsbehörde gleich, im Falle einer Erbauung des Sportplatzes vor dem Jahr 1991.

Der bestehende Sportplatz wurde gem. Angaben der Gemeinde Ortenburg und des DJK-FC Neustift in den Jahren 1975/1976 erbaut. Da an keinem der Immissionsorte eine Überschreitung > 5 dB(A) vorliegt und aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand etc.) technisch an dieser Stelle nicht umsetzbar sind, kann somit in vorliegendem Fall auf solche Maßnahmen verzichtet werden. Ebenso wird von einer Einschränkung der Betriebszeiten des Sportplatzes abgesehen.

### 5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Durch geplante Lärmschutzmaßnahmen wie

für alle ruhebedürftigen Räume der Parzellen 1 - 4: der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III sowie zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung).

ist ein verträgliches Wohnen möglich.

#### **Textvorschlag**

*An den Parzellen 1, 2, 3 und 4 ist bei ruhebedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III erforderlich sowie zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftung. Bei nicht ruhebedürftigen Räumen ist von dieser Forderung abzusehen.*

## 6. Zusammenfassung

Es war zu prüfen, ob die Ausweisung des Bebauungsplans "WA Neustift" der Gemeinde Ortenburg, Landkreis Passau, aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

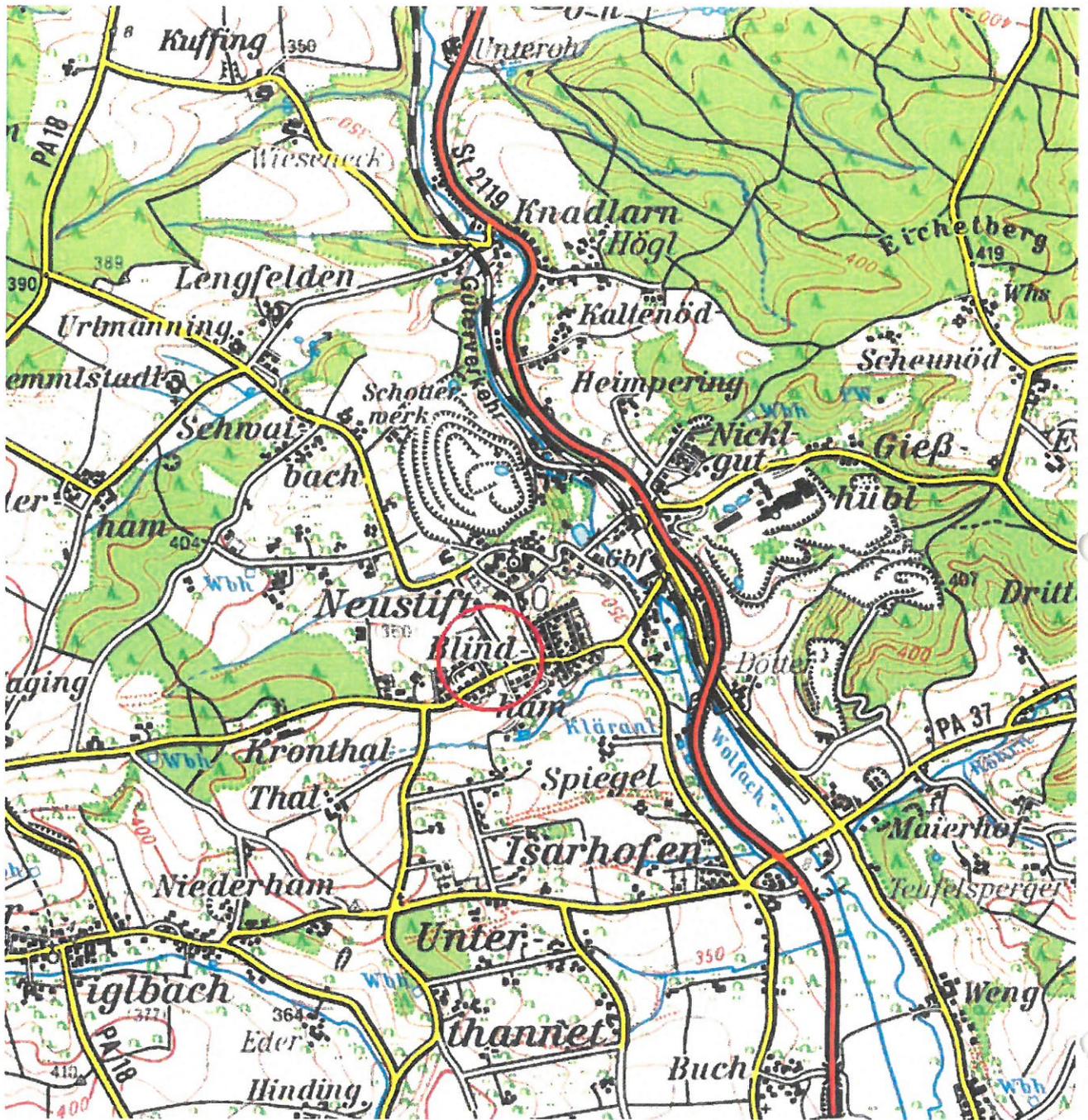
Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Trainings- und Spielzeiten, Textliche Festsetzungen) erscheint die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets "WA Neustift" in der Ortschaft Neustift, Landkreis Passau, aus schalltechnischer Sicht möglich.

Osterhofen, den 14.05.2014



Sabrina Sepp  
Techn. Umweltfachwirtin

**Anlage 1**



Lage des Untersuchungsgebiets

## Bebauungsplan WA Neustift

# Übersichtsplan

Auftraggeber:	Gemeinde Ortenburg
Bearbeitung:	SS
Datum:	09.05.2014
Maßstab:	1 : 50.000
Kartenvorlage:	TK Bayern



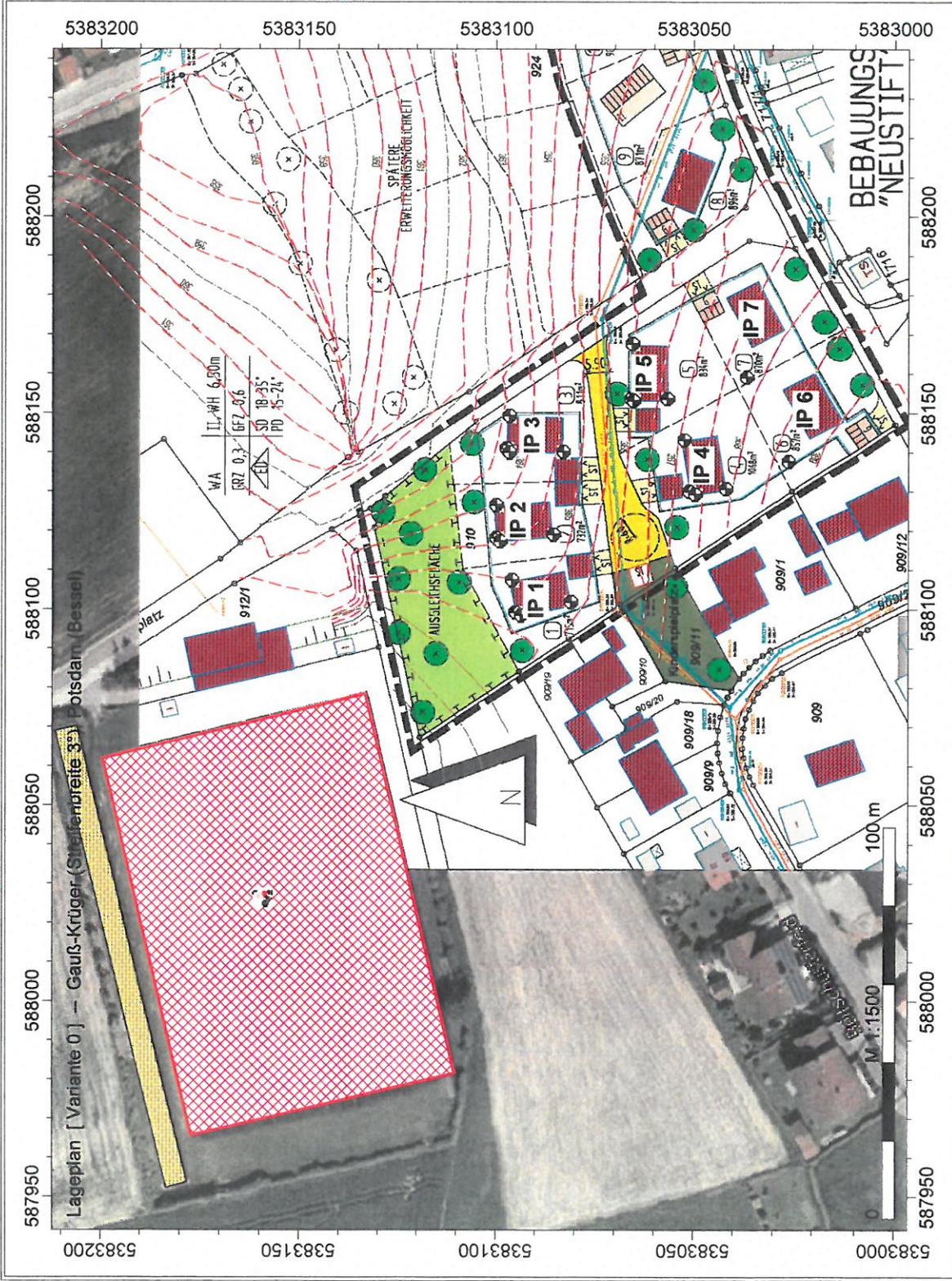
**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5  
 94486 Osterhofen  
 Tel.: +49 (0)9932 9544-0  
 Fax.: +49 (0)9932 9544-77

Anlage:	1
Blatt :	1
Projekt-Nr.:	SCH1402-007

**Anlage 2**

# Bebauungsplan WA Neustift



**Geoplan GmbH**  
**Donau-Gewerbepark 5**  
**94486 Osterhofen**



- Legende**
- Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Gebäude
  - Schiedsrichter (EZQi)
  - Spieler (FLQi)
  - Zuschauer (FLQi)

**Anlage 3**

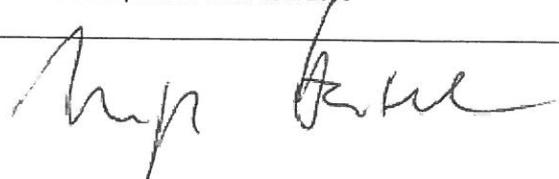
Firma:	Geoplan GmbH	
Bearbeiter:	Sabrina Sepp	
Projekt:	WA Neustift	

Kurze Liste		Punktberechnung							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Variante 0		Einstellung: Kopie von Referenz							
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 1 EG Nord	55,0	37,2	50,0	39,6	55,0	47,5	50,0	54,0
IPkt002	IP 1 OG Nord	55,0	37,9	50,0	40,2	55,0	47,9	50,0	54,5
IPkt020	IP 1 EG Süd	55,0	27,2	50,0	29,6	55,0	37,3	50,0	43,8
IPkt021	IP 1 OG Süd	55,0	31,2	50,0	33,5	55,0	41,5	50,0	48,0
IPkt028	IP 1 EG Ost	55,0	32,8	50,0	34,8	55,0	42,8	50,0	49,4
IPkt029	IP 1 OG Ost	55,0	34,7	50,0	36,8	55,0	44,9	50,0	51,4
IPkt036	IP 1 EG West	55,0	37,2	50,0	39,5	55,0	47,4	50,0	54,0
IPkt037	IP 1 OG West	55,0	37,8	50,0	40,2	55,0	47,9	50,0	54,4
IPkt003	IP 2 EG Nord	55,0	35,8	50,0	38,1	55,0	46,3	50,0	52,8
IPkt004	IP 2 OG Nord	55,0	36,3	50,0	38,6	55,0	46,7	50,0	53,2
IPkt024	IP 2 EG Süd	55,0	29,8	50,0	31,9	55,0	41,5	50,0	48,1
IPkt025	IP 2 OG Süd	55,0	33,6	50,0	35,8	55,0	45,1	50,0	51,6
IPkt030	IP 2 EG Ost	55,0	26,7	50,0	29,0	55,0	37,2	50,0	43,8
IPkt031	IP 2 OG Ost	55,0	29,9	50,0	32,2	55,0	40,5	50,0	47,0
IPkt038	IP 2 EG West	55,0	35,8	50,0	38,1	55,0	46,3	50,0	52,8
IPkt039	IP 2 OG West	55,0	36,4	50,0	38,7	55,0	46,7	50,0	53,3
IPkt006	IP 3 EG Nord	55,0	33,8	50,0	36,1	55,0	44,6	50,0	51,1
IPkt007	IP 3 OG Nord	55,0	34,4	50,0	36,6	55,0	45,0	50,0	51,5
IPkt026	IP 3 EG Süd	55,0	27,7	50,0	29,5	55,0	37,6	50,0	44,1
IPkt027	IP 3 OG Süd	55,0	33,2	50,0	35,3	55,0	43,9	50,0	50,4
IPkt032	IP 3 EG Ost	55,0	24,5	50,0	26,7	55,0	35,4	50,0	41,9
IPkt033	IP 3 OG Ost	55,0	28,6	50,0	30,8	55,0	39,5	50,0	46,0
IPkt040	IP 3 EG West	55,0	33,7	50,0	35,9	55,0	44,6	50,0	51,1
IPkt041	IP 3 OG West	55,0	34,4	50,0	36,6	55,0	45,0	50,0	51,5
IPkt008	IP 4 EG Nord	55,0	31,2	50,0	33,4	55,0	42,5	50,0	49,0
IPkt009	IP 4 OG Nord	55,0	33,0	50,0	35,1	55,0	43,4	50,0	49,9
IPkt022	IP 4 EG Süd	55,0	23,7	50,0	25,8	55,0	36,4	50,0	42,9
IPkt023	IP 4 OG Süd	55,0	27,5	50,0	29,5	55,0	39,1	50,0	45,6
IPkt034	IP 4 EG Ost	55,0	27,1	50,0	29,6	55,0	33,1	50,0	39,6
IPkt035	IP 4 OG Ost	55,0	28,6	50,0	31,0	55,0	35,8	50,0	42,4
IPkt042	IP 4 EG West	55,0	32,5	50,0	34,5	55,0	43,6	50,0	50,2
IPkt043	IP 4 OG West	55,0	32,9	50,0	35,1	55,0	43,9	50,0	50,4
IPkt010	IP 5 EG Nord	55,0	31,1	50,0	33,1	55,0	42,4	50,0	48,9
IPkt011	IP 5 OG Nord	55,0	32,1	50,0	34,2	55,0	42,8	50,0	49,3
IPkt046	IP 5 EG Süd	55,0	20,0	50,0	22,3	55,0	27,8	50,0	34,3
IPkt047	IP 5 OG Süd	55,0	26,9	50,0	28,9	55,0	35,9	50,0	42,4
IPkt048	IP 5 EG Ost	55,0	19,3	50,0	20,3	55,0	30,8	50,0	37,4
IPkt049	IP 5 OG Ost	55,0	27,9	50,0	29,9	55,0	38,1	50,0	44,6
IPkt044	IP 5 EG West	55,0	31,2	50,0	33,2	55,0	42,5	50,0	49,0
IPkt045	IP 5 OG West	55,0	32,1	50,0	34,1	55,0	42,8	50,0	49,4
IPkt012	IP 6 EG	55,0	31,3	50,0	33,4	55,0	42,3	50,0	48,9
IPkt013	IP 6 OG	55,0	31,6	50,0	33,7	55,0	42,6	50,0	49,1
IPkt014	IP 7 EG	55,0	29,2	50,0	31,0	55,0	38,8	50,0	45,3
IPkt015	IP 7 OG	55,0	31,0	50,0	33,0	55,0	41,7	50,0	48,2

F1 drücken, um Hinweise zu weiteren Features zu erhalten.

Anhang 4

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

<p>PROJEKT:</p>	<p><b>Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA NEUSTIFT IV“ in Neustift, Markt Ortenburg</b></p>
<p>Kurzbeschreibung:</p>	<p>Für den südlichen Teil der neu im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg eingeplanten Allgemeinen Wohngebiets soll als erster Schritt der Umsetzung der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „WA Neustift IV“ aufgestellt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha, davon ca. 1,09 ha für Bauflächen und neue Erschließung bzw. ca. 0,14 ha die öffentliche Grünfläche.</p> <p>Es handelt sich um einen bisher landwirtschaftlich größtenteils als Acker genutzten Bereich. Die Fläche ist nach Nordosten geneigt. Es sind 11 Grundstücke mit Einzelhäusern eingeplant. Die Straßenerschließung ist größtenteils über die bereits vorhandenen Straßen „Kronthalstraße“ bzw. „Am Sportplatz“ vorgesehen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg wird der Bereich parallel durch Deckblatt 53 geändert und als allgemeines Wohngebiet und als rahmende und gliedernde Grünflächen eingetragen. Diesem wird in der vorliegenden Konkretisierung Rechnung getragen.</p>
<p>Ergebnis:</p>	<p>Es ist eine vereinfachte Vorgehensweise möglich; es ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf über die geplanten Festsetzungen hinaus und insbesondere die größere eingeplante öffentliche rahmende und gliedernde Grünfläche.</p>
<p>Inhalte</p>	<p>- Übersicht Anwendung der Eingriffsregelung - Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</p> <p>Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ BayStMLU München September 1999/ Jan. 2003</p>
<p>Wallersdorf, den 30.05.2014/ 17.07.2014</p> <p style="text-align: right;"></p> <p><b>Planungsbüro Inge Haberl</b> <b>Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin</b> <b>Deggendorfer Str. 32</b> <b>94522 Wallersdorf</b> Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014 E-mail: Inge.Haberl@t-online.de</p> <p style="text-align: right;"></p>	

## **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA NEUSTIFT IV“ in Neustift Markt Ortenburg - entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ 2003**

---

**Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):**

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt  
laut Checkliste (Abb.2)

demnach Entscheidung,

ob

→ **vereinfachte Vorgehensweise** möglich

oder

→ „**Regelverfahren**“ erforderlich

### Weitere Schritte bei Regelverfahren:

- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes  
sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der  
Auswirkungen der geplanten Vorhaben
- Bestandserfassung, -bewertung
  - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum  
Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

# I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

		zutreffend/ ja Begründung/ Beschreibung	nicht zutreffend/ nein
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	x ja	
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
1.1	Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	x ja	
1.2	Maß der baulichen Nutzung  neu überbaute/ versiegelte Fläche weniger als 40% des Plangebiets	X ja GRZ max. 0,30 , GFZ max. 0,60	
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;  Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen lt. Listen 1b und 1c</li> <li>• Schutzgebiete nach BayNatSchG bzw. BNatSchG</li> <li>• gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG) bzw. geschützte Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul>	X bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen; überplanten Flächen und neu zu bebauende Bereiche tragen keine wertvollen Gehölze oder Lebensraumstrukturen	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum- verbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	x größere eingeplante, rahmende und gliedernde, öffentliche Grünfläche mit extensiver Obstwiese am Ortsrand/ in der Übergangszone zum Sportgelände; außerdem dörtl. Grünstrukturen über Pflanzgebote im Inneren (Mindestbepflanzung, Baum im Vorgarten)	

<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>x</p> <p>Art der Maßnahmen: Beschränkung auf durchlässige Beläge; Geringhalten der Neuversiegelung durch Ausnutzung der bereits vorhandenen Straßen</p>	
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor: die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>(kein Eindringen in Grundwasser/ Überschwemmungsbereiche)</p> <p>x</p> <p>Art der Maßnahmen: Größere Grünfläche in Übergangszone zu Sportgelände eingeplant ; außerdem Gartenflächen, in denen empfohlen wird das Regenwasser zu nutzen; Beschränkung der privaten Verkehrsflächen und Stellplätze auf durchlässige Beläge;; Maßnahmen zur Förderung der Versickerung/ Verdunstung in der Fläche soweit möglich</p>	
<p><b>5 Schutzgut Luft/ Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet: durch die Bebauung werden diese nicht maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>x</p> <p>nicht relevant, eingeplante lockere Bebauung mit Einzelhäusern (und gliedernden, rahmenden Grünflächen um das Gebiet vgl. FNP-/LP Deckblatt, bzw. offener Landschaft)</p>	

**6. Schutzgut Landschaftsbild**

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

x  
die neu eingeplante Bebauung schließt direkt an den Bestand an entlang der Kronthalstraße nach Norden bzw. der Alten Dorfstraße im Osten und der bisher. Bebauung entlang der Straße Reitschusterfeld; der Lückenschluss wird im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 53 parallel beplant mit einer abschließenden Grünzone nach Norden

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente /z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

x  
Baugebiet bleibt abgerückt vom Bereich Kloster/ Schule wie sonstige neuere Wohngebiete und beeinträchtigt die Blickbeziehungen z.B. auf das Baudenkmal nicht, die gepl. Bebauung stellt einen Lückenschluss dar zur bisher. Wohnbauentwicklung in Neustift, keine weithin sichtbare Kuppenlage o.ä., Erholungsräume wie Spielplatz/ Sportplatz in räumlicher Angrenzung werden berücksichtigt und ergänzt durch öffentl. Grünfläche (extensive Obstwiese)

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes vgl. z.B. Liste 4).

x  
größere eingeplante gliedernde und rahmende öffentliche nutzbare Grünflächen mit Wiesen , Obstbäumen, heimischen Laubäumen am Rand des gepl. Wohngebiets zur freien Landschaft (weitere Fortsetzung entspr. FNP-/LP-Deckblatt 58 geplant), darüber hinaus auf privaten Flächen im Zuge der Gartengestaltung zur Ein- und Durchgrünung (Pflanzgebote)

Insbesondere aufgrund der eingeplanten größeren öffentlichen, gliedernden und rahmenden Grünfläche,

die sowohl dem Naturhaushalt dient mit Lebensräumen der Ortsrandzone v.a. als extensive Obstwiese, Laubbäume, Wiese , mit Flächen, in denen ein Teil des Wassers Oberflächenwasser aus Hanglage abfließen und tw. versickern und verdunsten kann, was zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas beiträgt,

als auch das Landschaftsbild aufwertet (Einfügung des Baugebiets durch rahmende, in den landschaftsraum passende Grünstrukturen) bzw. eine Grünzäsur zum Sportgelände schafft bzw. die darüber hinaus auch der Erhöhung der Wohn- und Lebensraumqualität dient

kann hier auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise entsprechend Beurteilung nach der vorherigen Checkliste mitgetragen werden.

Da alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet sind besteht **kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

Eine weitere Behandlung im sogenannten Regelverfahren ist nicht erforderlich.