

Mißberger + Wiesbauer Architekten
Tel.: 08679-81013

Mozartstraße 19

84508 Burgkirchen a.d.Alz
Fax: 08679-5737

Stadt Neuötting
Bebauungsplan Nr. 46 mit integriertem Grünordnungsplan
„Michaelifeld Süd II“

Begründung

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat in seiner Sitzung am 07.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 46 für das Allgemeine Wohngebiet „Michaelifeld Süd II“ aufzustellen. Der Beschluss war erforderlich, da im Stadtgebiet von Neuötting ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht.

Das neue Wohngebiet dient der zentrumsnahen Wohnraumversorgung und soll insbesondere junge Familien zur Ansiedlung motivieren, aber auch seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen ermöglichen. Deshalb ist die Errichtung von Einzelhäusern geplant. Der Standort ist als familienfreundlich einzustufen, da sich westlich des neuen Baugebietes das Schulzentrum und das Hallenbad befinden sowie der Neubau einer Montessori-Schule geplant ist.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert, mit der hier vorliegenden gemeinsamen Begründung.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde das Büro

Mißberger + Wiesbauer Architekten
84508 Burgkirchen

beauftragt.

Auftraggeber für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist die Stadt Neuötting.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, das Baufenster auf der Parzelle 1 zu erweitern und zusätzlich die Dachform „Walmdach“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Bebauungsplan wird mit Verfahrensstand 12.03.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

B. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flur-Nrn. 1323, 1326/T und 1330/T der Gemarkung Neuötting. Für die Ausweisung einer Lärmschutzwand wird außerdem eine Fläche auf Altöttinger Gemeindegebiet benötigt, da sich diese Wand nur in Teilbereichen auf Neuöttinger Gebiet erstreckt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 20.081 m².

Die überplante Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Das Planungsgebiet schließt sich südlich an den bestehenden Ortsrand von Neuötting mit Wohnbebauung an und reicht im Süden bis zur Staatsstraße St 2550 (ehemals B 12) mit der Aus- und Einschleifung der Staatsstraße 2107 in bzw. aus Richtung Burgkirchen/Kastl mit unmittelbarem Anschluss zum Stadtgebiet von Neuötting und Altötting. Im Westen grenzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Montessori-Schule“ an. Die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Art. 6a BayNatSchG) werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt. Es erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Neuötting (s. Punkt G. 4.3).

C. Beschreibung des Planungsgebiets

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Räumliche Situation

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum „Inn-Isar-Schotterplatten“ und zur naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“. Die Gletscher der Risseiszeit formten das heutige Erscheinungsbild der glazialen und postglazialen Schotterterrassen-Ebenen.

Die folgende Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgte nach Maßgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, München 2003).

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die gesamte Fläche der geplanten Bebauung ist intensiv landwirtschaftlich genutzt (derzeit Maisacker), Kraut- oder Strauchsäume fehlen fast überall.

Geschützte Biotop- sowie Arten der Roten Listen wurden nicht kartiert.

→ Zuordnung zu Kategorie I/oberer Wert (geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume)

Schutzgut Boden

Die zu bebauende Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Es handelt sich damit um anthropogen überprägten Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Die Böden im Untersuchungsgebiet haben eine sehr hohe natürliche Ertragsfunktion.

→ Zuordnung zu Kategorie II/oberer Wert (mittlere Bedeutung für Boden)

Schutzgut Wasser

Wegen des Fehlens von Oberflächenwasser und eines hohen Flurabstands zum Grundwasser

→ Zuordnung zu Kategorie I/unterer Wert (geringe Bedeutung für Wasser)

Schutzgut Klima/Luft

Überwiegend herrschen Westwinde vor. Daneben bedingen Föhnlagen häufige Südwinde. Aufgrund der nördlich und weiter westlich angrenzenden dicht bebauten Siedlungsflächen sind die Luftaustauschbahnen im Untersuchungsgebiet beeinträchtigt.

→ Zuordnung zu Kategorie I/oberer Wert (geringe Bedeutung für Klima/Luft)

Schutzgut Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet ist eine ausgeräumte, strukturarme Kulturlandschaft, teilweise im Anschluss an den bestehenden Ortsrand.

→ Zuordnung zu Kategorie I/oberer Wert (geringe Bedeutung für das Landschaftsbild)

Gesamtbewertung

Aufgrund der Zustandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird das Planungsgebiet insgesamt der Kategorie I, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet.

Im Sinne der „Abschichtung“ wird auf eine ausführliche Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen im Umweltbericht (s. Punkt G) verwiesen.

D. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Im zukünftigen Baugebiet werden 23 Parzellen ausgewiesen, die durch die Verlängerung der Feldstraße (Flur-Nr. 698/3) in südlicher Richtung erschlossen werden. Die nördliche Einfahrtssituation ist durch einen trapezförmigen Platz geprägt, der an seinem südlichen Ende in die neue Erschließungsstraße übergeht. In der Baugebietsmitte teilt sich diese in eine südlichen und einen westlichen Straßenast auf, deren Enden jeweils durch Wendeanlagen definiert sind.

Durch die Straßenführung entstehen innerhalb des Baugebietes drei Teilbereiche. Der Straßenraum in der nördlichen Einfahrtssituation ist geprägt durch zwei große Grundstücke mit traufständiger Bauweise und unmittelbar daran anschließend kleinere Grundstücke in giebelständiger Bauweise – Stellung des Baukörpers jeweils als Vorschlag. Die größeren Grundstücke übernehmen eine vermittelnde Funktion zwischen der Grundstücksstruktur der vorhandenen Bebauung im Norden und der verdichteten Bebauung im Planungsgebiet. Im südlichen Abschnitt wird die giebelständige Bauweise vorgeschlagen, im westlichen die traufständige. Der Abschluss der westlichen Raumsituation wird durch den gedrehten Baukörper auf Parzelle 1 gebildet. Durch die vom Stadtrat am 12.03.2015 beschlossene Erweiterung des Baufensters wird auf Parzelle 1 die freie Wahl der Firstrichtung erleichtert.

Insbesondere bei den kleineren Grundstücken (Parzellen 4, 5, 9 bis 12) mit ca. 500 m² Grundstückfläche wird sich im Regelfall nur eine Einzelgarage bzw. ein Einzelcarport realisieren lassen. Bei den anderen Grundstücken ist auch die Errichtung von Doppelgaragen möglich. Nicht überdachte Stellplätze können unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. vor den Garagen und Carports erstellt werden. Die Mindestdtiefe muss im letzteren Fall 5 Meter betragen.

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage werden nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Überwiegend handelt es sich um maximal zweigeschossige Hauptbaukörper, die als Einfamilienhäuser für alle Altersgruppen gedacht und hinsichtlich der Zweigeschossigkeit für Familien und generationenübergreifendes Wohnen geeignet sind. Die eingeschossigen Hauptbaukörper auf den Parzellen 13 bis 17 sollen hingegen bevorzugt dem Wohnen im Alter sowie dem barrierefreien Wohnen dienen.

Die Stadt Neuötting möchte im Planungsgebiet eine große Vielfalt und Flexibilität hinsichtlich der Dachformen anbieten. Um dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es unabdingbar, eindeutige Festsetzungen – von denen auch keine Befreiungen erteilt werden sollten - zu Wandhöhen, Lage der Baukörper etc. zu treffen:

- Maximal zweigeschossige Hauptgebäude mit zulässiger Wandhöhe von 4,80 m bis 6,30 m zur Gewährleistung einer verträglichen Höhenentwicklung
- Bei Ausbildung eines Zeltdachs wird die Höhenentwicklung mit 6,00 m +/- 0,30m eng gefasst, um im Obergeschoss übliche Fensterhöhen zu erreichen. Diese Regelung gilt ebenfalls für die mit Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2015 zusätzlich aufgenommene Dachform „Walmdach“.
- Zwingend eingeschossige Hauptgebäude mit zulässiger Wandhöhe von 3,80 m +/- 0,30 m zur Erzielung einer gleichmäßigen Höhenentwicklung am südöstlichen Ortsrand
- Begrenzung der Dachneigung in Abhängigkeit von der gewählten Dachform
- Verbot von Dachgauben und -einschnitten sowie Zwerch- und Standgiebeln, um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen

Festsetzungen zu den Firstrichtungen erfolgen nicht, da diese durch die zugelassene Vielfalt an Dachformen nicht zielführend wären. Durch Grundstückszuschnitte, Festsetzungen zu Firsten i.V.m. Festsetzungen zu Baukörpern und vorgegebene Baugrenzen besteht für die Auswahl der Firstrichtung ohnehin wenig Spielraum.

Zumeist sind mittels Baugrenzen die Bauräume über mehrere Parzellen hinweg gezogen. Innerhalb dieser Bauräume sind auch erdgeschossige Anbauten für Wintergärten o.ä. zulässig.

Die Abstandsflächen werden aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Ausbildung größerer Wohngärten) teilweise reduziert. Die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden dadurch nicht eingeschränkt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der betroffenen Baukörper bleibt gewährleistet.

E. Erschließung

Der Planungsbereich wird über das bestehende Straßennetz im Süden des Neuöttinger Stadtgebietes erschlossen. Dies erfolgt über die Verlängerung des östlichen Sticks der Feldstraße (Flur-Nr. 698/3) in südlicher Richtung.

Der neue Straßenzug wird als Sammelstraße mit einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgewiesen und führt in dieser Breite bis zu einer Straßenkreuzung in der Baugebietsmitte. Von dieser Kreuzung zweigen in südlicher und westlicher Richtung Anliegerstraßen mit einer Breite von jeweils 5,50 m ab. Der Abschluss dieser Anliegerstraßen erfolgt in Form von Wendeanlagen. Am südlichen Wendehammer sind neben dem geplanten Spielplatz öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Daneben führt ein kurzer Fuß- und Radweg zu dem im Süden verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, der im Westen in die Badstraße einmündet.

Über den westlichen Wendehammer führt der bereits existierende Fuß- und Radweg vom Michaelifeld zum Schulzentrum. Dieser wird im Bereich der Parzellen 1 und 2 von der nördlichen Grundstücksgrenze nach Süden verschoben, wobei er hier über die westliche Anliegerstraße geführt ist.

Östlich der Straßenkreuzung befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Bei einer späteren Baugebietserweiterung in Richtung Osten wird diese Grünfläche aufgelöst und die Sammelstraße in östlicher Richtung weitergeführt. Langfristig ist hierbei an einen Ringchluss mit dem bestehenden Straßensystem der Michaelisiedlung, z.B. in Form einer Anbindung an die Martin-Luther-Straße, sowie an eine Weiterführung der Haupterschließung bis zur Burghauser Straße (St 2108) gedacht.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Schulzentrums, der geplanten Montessori-Schule, des Hallenbades sowie der Stadtmitte über das Michaelifeld und den Friedhof weist die gewählten Flächen als idealen Standort aus.

Die Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung werden durch die Stadt Neuötting gewährleistet.

Für die Stromversorgung ist die Bayernwerk AG zuständig.

Die Fernwärmeversorgung für das neue Baugebiet wird geprüft.

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Ziel des Grünordnungsplanes in einem Baugebiet ist es, das Gleichgewicht des Landschaftshaushalts mit zu fördern, das Ortsbild in seinem Charakter zu pflegen sowie ausreichende Freiflächen und Begrünung des Siedlungsgebietes zu sichern.

Dies soll durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Gleichmäßige Durchgrünung der Erschließungsstraßen durch Pflanzung von Baumreihen.
- An der Anschlussstelle zum östlichen Stich der Feldstraße Aufweitung der Erschließungsstraße zu einem kleinen öffentlichen Freiraum und Raumbildung durch Baumgruppe mit fünf Großbäumen.
- Auf den Parzellen 1 bis 8 bzw. 18 bis 23 Pflanzung von mind. ein, zwei oder drei Laub-/Obstbäumen je Garten (abhängig von der Grundstücksgröße). Die Angabe des Standortes ist dabei als Planungshilfe gedacht und im Rahmen der Bauausführung veränderbar.
- Als Ortsrandeingrünung nach Osten Anlage eines 5 m breiten privaten Grüntreifens mit geschlossener freiwachsender Baum-/Strauchhecke. Wegen des Anschlusses an die offene Landschaft sind nur heimische und standortgerechte Arten zulässig. Im Falle einer späteren Erweiterung der Bebauung bleibt der Streifen als zusammenhängender Grünzug bestehen.
- Ebenso Anlage einer Ortsrandeingrünung nach Süden, jedoch als öffentliches Grün mit 7 bis 11 m Breite.
- In der Südost-Ecke des Geltungsbereichs Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz mit geschlossener mind. 2-reihiger Heckenbepflanzung nach Osten und Süden.

Empfehlungslisten zu Pflanzenarten siehe Anhang zur Begründung.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen gleichzeitig der Vermeidung des Eingriffs (siehe Punkt 4.1 des Umweltberichts).

G. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll das neue Baugebiet der Wohnraumversorgung insbesondere junger Familien dienen, aber auch seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen ermöglichen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Schulzentrums, der geplanten Montessori-Schule, des Hallenbades sowie der Stadtmitte über das Michaeliefeld und den Friedhof weist die gewählten Flächen als idealen Standort aus.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, wurden wegen der Ortsrandlage auch Aussagen aus dem Landschaftsplan (Gesellschaft für Landeskultur GfL, München 1979) berücksichtigt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde das Planungsgebiet bei einer Ortsbesichtigung am 26. Mai 2014 auf das Vorkommen von Feldbrütern (z.B. Kiebitz, Feldlerche) überprüft. Eine weitergehende saP ist nicht erforderlich, da eine Betroffenheit saP-relevanter Arten auf Grund der aktuellen Nutzung im Planungsgebiet ausgeschlossen werden kann.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut BODEN

Beschreibung: Der Untergrund weist typische Eigenschaften der postglazialen Niederterrassen auf: mittelschwere, sehr fruchtbare Böden in ebener Lage mit guter Drainage durch tiefer liegende Kiesschichten. Diese Eigenschaften, insbesondere Bodenwertzahlen >50, führten im Agrarleitplan zur Einstufung als landwirtschaftliche Vorrangfläche.

Auswirkungen: Baubedingt wird die gesamte Eingriffsfläche verändert und Oberboden abgetragen. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ max. 0,35), Straßen sowie Park- und Zufahrtsflächen werden ca. 40 - 45 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Nutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Boden sind auf Grund des Untergrunds und der Versiegelung Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut WASSER

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand ist hoch (ca. 20 bis 25 m), so dass Einschwemmungen ins Grundwasserausgeschlossen werden können. Tieferliegende Kiesschichten gewährleisten eine gute Drainage.

Auswirkungen: Anlagebedingt wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (s. Punkt 4.1) können die Auswirkungen reduziert werden. Bau- und betriebsbedingt entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser ist bau- und betriebsbedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen; anlagebedingt ergeben sich mittlere Umweltauswirkungen, die durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgut KLIMA/LUFT

Beschreibung: Durch die Lage am Ortsrand weist das Untersuchungsgebiet eine gute Durchlüftung auf. Kleinklimatisch wirkt die Eingriffsfläche als Kaltluftentstehungsgebiet, hat aber wegen ihrer Strukturarmut keine Bedeutung für Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung).

Auswirkungen: Anlagebedingt wird ein Kaltluftentstehungsgebiet verbaut, das aber am Rand zur offenen Landschaft kaum relevant ist. Nach Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben sind für die Lufthygiene eher günstige Auswirkungen zu erwarten. Bau- und betriebsbedingt entstehen keine nennenswerten Auswirkungen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Die Fläche der geplanten Bebauung ist intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Kraut- und Strauchsäume fehlen bis auf einen schmalen Grasstreifen entlang der westlichen Nordgrenze. Biotop gemäß BayNatSchG sowie Arten der Roten Listen sind nicht kartiert. Das Vorkommen von Feldbrütern wie z.B. Kiebitz oder Feldlerche sind potentiell möglich. Andere saP-pflichtige Arten sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Eine Ortseinsicht zur Überprüfung von Feldbrüter-Vorkommen erfolgte am 26.5.2014. Dabei wurden auf der mit Mais angebauten Fläche keine einschlägigen Arten festgestellt. Die baubedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen. Anlage- und betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis: Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut MENSCH/ERHOLUNG

Beschreibung: Durch das neue Baugebiet schiebt sich der Siedlungsrand weiter in die freie Landschaft. Das Untersuchungsgebiet hat als ausgeräumte Agrarlandschaft derzeit kaum Bedeutung für die Naherholung. Die bestehende Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Feldstraße und Schulzentrum wird geringfügig verlegt, bleibt aber durchgängig erhalten.

Auswirkungen: Bau-, anlage- und betriebsbedingt ergeben sich geringe bzw. keine Beeinträchtigungen.

Ergebnis: Das Schutzgut Mensch/Erholung ist durch das Bauvorhaben gering betroffen.

Schutzgut MENSCH/LÄRM

Beschreibung: Die Geräuscentwicklung im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung war bisher ohne Bedeutung.

Auswirkungen: Baubedingt ergeben sich für die Nachbarn im nördlich gelegenen Wohngebiet an der Feldstraße kurzzeitige Beeinträchtigungen, die jedoch das Maß der ortsüblichen Nutzung nicht überschreiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 "Michaelifeld Süd II" durch die Stadt Neuötting wurde durch das Sachverständigenbüro

"hook farnyingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 30.05.2014 Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf den Staatsstraßen St 2550 und St 2107 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" auf Grundlage der im Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Verkehrszählungen 2010) für die jeweiligen Zählstellennummern angegebenen Verkehrsbelastungen sowie einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 vorgenommen.

Die ermittelten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebenden Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird aufgrund der Abschirmwirkung der entlang der Staatsstraße St 2550 auf einer Länge von rund 230 Metern und mit einer Höhe von 5 Metern geplanten Lärmschutzwand nahezu flächendeckend eingehalten bzw. großteils sogar deutlich unterschritten. Lediglich auf den Parzellen 14 – 16 im Süden der Planungsfläche ist mit Orientierungswertüberschreitungen um 1 – 4 dB(A) zu rechnen, weil die Wand aus verschiedenen Gründen nicht entlang der Auffahrrampe zur Staatsstraße St 2107 fortgeführt wird, sondern an der Südwestecke des Geltungsbereichs endet und der Verkehrslärm deshalb ungehindert aus Westen in das Baugebiet eindringen kann. Die von den Lärmimmissionen am stärksten betroffenen Bereiche müssen jedoch nicht zwingend als schutzbedürftige Außenwohnbereiche dienen. Statt dessen können jeweils unmittelbar südöstlich bzw. südwestlich der auf diesen Parzellen geplanten Wohnbaukörper ausreichend ruhige Außenwohnbereiche verwirklicht werden. Weil zusätzliche Berechnungen weiterhin gezeigt haben, dass ein Wall mit einer vergleichbaren Höhe im Süden bzw. Westen der Parzellen 14 und 15 eine geringere Pegelminderung bewirkt, als die Wand, wird von einer Festsetzung zusätzlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Aufgrund der naturgemäß nachlassenden Abschirmwirkung der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit wesentlich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Der Großteil des Planungsgebiets ist hier von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um bis zu 8 dB(A) betroffen. Mit der Festsetzung der 5 Meter hohen Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße St 2550 werden aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen, die in ihrer Dimension bereits als beträchtlich einzustufen sind. Eine nochmalige Erhöhung der Wand wäre aus städtebaulicher Sicht nicht mehr vertretbar und würde aufgrund der vorliegenden geometrischen Entfernungsverhältnisse zwischen der Staatsstraße als maßgeblicher Schallquelle und dem zu schützenden Baugebiet auf Höhe der Obergeschosse ohnehin keine relevanten Pegelminderungen mehr bewirken. Aufgrund der an den geplanten Gebäuden zum Teil allseitig auftretenden Orientierungswertüberschreitungen und weil die Staatsstraße im Süden der geplanten Wohnbebauung verläuft, wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume zurückgegriffen werden. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der entstehenden

Wohnhäuser (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.[1]

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm (Emission – von der neuen Wohnbebauung ausgehend) sind baubedingt sowie anlagen- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm (Immission – auf die neue Wohnbebauung einwirkend) sind anlagen- und betriebsbedingt hohe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut LANDSCHAFT

Beschreibung: Das neue Baugebiet schließt sich östlich an Schul- und Sportbauten und südlich an bestehende Wohnbebauung an. Die zu bebauende Fläche ist völlig eben und weist keine landschaftsprägenden Elemente auf. Das Landschaftsbild ist durch die im Süden angrenzend verlaufende aufgeböschte Einschleifung zur ST 2550 beeinflusst.

Auswirkungen: Der direkte Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung sowie die verdichtete Bauweise wirken sich landschaftsschonend aus. Durch Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand ergeben sich anlagebedingt eher positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, zusätzlich reduziert die Durchgrünung im öffentlichen und privaten Raum die Auswirkungen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Landschaft sind bau- und betriebsbedingt geringe, anlagebedingt nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (s. Punkt 4.1) ebenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der überplanten Fläche keine Bodendenkmäler bekannt. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege liegen jedoch in der Nähe zum Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler: Nr. 1-7742-0187 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung und Bestattungsplatz der römischen Kaiserzeit“. Es ist mit einer Ausdehnung bis in das Planungsgebiet zu rechnen.

Auswirkungen: Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Ergebnis: Nachdem sich die bestehenden Bodendenkmäler nicht auf der überplanten Fläche, jedoch in der Nähe zu dieser befinden, werden für die Planung mittlere Umweltauswirkungen angenommen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Eingriffsfläche wie bisher weiterhin landwirtschaftlich intensiv als Acker genützt würde. Eine Änderung des Arteninventars, z.B. in der Art einer natürlichen Sukzession, wäre daher nicht zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut BODEN und WASSER:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die verdichtete Bauweise gewährleistet.

Das nicht oder schwach belastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Stellplätzen) von privaten Grundstücken ist über eine Oberbodenpassage oder über geeignete linienförmige Sickeranlagen dezentral auf dem eigenen Grundstück in den Untergund zu leiten bzw. zu verdunsten.

Schutzgut ARTEN UND LEBENSÄÄUME:

Auswahl eines Planungsgebiets mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume). Hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Zur Lebensraumverbesserung besonders für Insekten und Vögel ist die Anlage von Baumreihen/-gruppen im öffentlichen Straßenraum sowie die Pflanzung von Obst- bzw. Laubbäumen im privaten Grün vorgesehen.

Anlage einer freiwachsenden gemischten Hecke am Siedlungsrand mit heimischen und standortgerechten Arten soll die Wechselbeziehungen zwischen Siedlung und freier Landschaft fördern.

Schutzgut LANDSCHAFT:

Eine Ortsrandeingrünung entlang der Ost- und Südgrenze durch die Anlage einer geschlossenen Heckenbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen trägt zur landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes bei.

4.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Wohnbebauung im vorliegenden Bebauungsplan ist eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt, weshalb das Gebiet dem Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad zuzuordnen ist. Die Gesamtbewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergab für das Untersuchungsgebiet eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Der erforderliche Kompensationsfaktor liegt damit bei 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der unter 4.1 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Die Eingriffsfläche errechnet sich aus dem Geltungsbereich abzüglich des vorhandenen und durch die Planung nicht veränderten Wiesenweges (landwirtschaftliche Zufahrtsmöglichkeit zwischen der geplanten Lärmschutzwand und südlicher Ortsrandeingrünung). Da sich die zu errichtende Lärmschutzwand ausschließlich auf dem gehölzfreien Straßenrandstreifen der Staatsstraße 2550 befindet, wird die dafür benötigte Fläche ebenfalls nicht in die Eingriffsfläche miteinbezogen.

Eingriffsfläche: $18.984 \text{ m}^2 \times 0,3$ (Kompensationsfaktor) = **5.695 m²**

4.3 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein Ausgleichskonzept unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Der Eingriff kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Der erforderliche Ausgleich von 5.695 m² erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Neuötting auf folgenden Flächen:

Flur-Nr. 1225/Teilfl	Gemarkung St. Anna	Ökokonto-Fläche „St. Anna 1“
Flur-Nr. 343	Gemarkung Neuötting	Ökokonto-Fläche „Stadtweiherweg“
Flur-Nr. 348	Gemarkung Neuötting	Ökokonto-Fläche „Stadtweiherweg“
Flur-Nr. 295/Teilfl.	Gemarkung Alzgern	Ökokonto-Fläche „Alzgern 2“

Für die Flächen aus dem Ökokonto wurde eine jährliche Verzinsung von 3% ab dem Aufwertungsjahr berücksichtigt. Zusammen mit einer Aufwertung einzelner Flächen um Faktor > 1,0 verringert sich der Kompensationsbedarf um insgesamt 2.308 m².

Wie die Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden, ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Flur-Nr.	Gem.	eingebuchte Fläche	Faktor Aufw.	Beginn Verzinsung	Zins	Flächenwert nach Aufwertung	Fläche Ausbuchung
1225/T	St. Anna	185 m ² (Rest)	1,0	7/2007	21%	223 m ²	185m ²
343	Neuötting	550 m ²	1,5	12/2003	30%	1.072 m ²	550 m ²
348	Neuötting	606 m ²	1,5	12/2003	30%	1.182 m ²	606 m ²
295/T	Alzgern	4.043 m ²	1,3	5/2007	21%	3.218 m ²	2.046 m ²
	davon benötigte Teilfläche 2.046 m ²						
gesamt						5.695 m²	3.387 m²

5 Alternative Bauleitplanungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans hat die Stadt Neuötting geprüft, welche Flächen im Stadtgebiet für die Realisierung der Planungsziele in Frage kommen. Es wurde festgestellt, dass die im Stadtgebiet von Neuötting ausgewiesenen Wohnbauflächen bereits weitgehend bebaut sind bzw. aus den unterschiedlichsten Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Nicht zuletzt wegen der Knappheit an adäquaten Wohnbauflächen wurde im Jahr 2006 eine Machbarkeitsstudie für Neuötting Süd in Auftrag gegeben [2]. Die nun angestrebte Wohngebietsausweisung liegt im Bereich der damals untersuchten Flächen und stellt derzeit die einzige Möglichkeit für die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet dar.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend des Bayerischen Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen von Wohnbauflächen im Bebauungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Baugebiet wurde eine Fläche im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet gewählt. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Aufgrund des äußerst fruchtbaren Bodens (Bodenwertzahl > 50) ist als einziger Flächenkonflikt der Nutzungsanspruch der Landwirtschaft zu nennen.

Durch angemessene Maßnahmen wie gleichmäßige Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft entsprechend des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann der Eingriff zum Teil vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch(Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Lärm) Emission	gering	gering	gering	gering
Mensch (Lärm) Immission	nicht betroffen	hoch	hoch	hoch
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

Neuötting, den 12.03.2015

Burgkirchen a.d.Alz, den 12.03.2015

.....
Peter Haugeneder
1. Bürgermeister

.....
Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner

.....
Elisabeth Simmet
Dipl.Ing. Landespflege

Anhang 1: Auswahlliste für Gehölze im öffentlichen und privaten Raum
Anhang 2: Auswahlliste für Obstsorten im privaten Raum

Grundlagen:

- [1] hoockfarnyingenieure, Schalltechnisches Gutachten:Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Michaelifeld Süd II“ durch die Stadt Neuötting, Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm, Projekt-Nr. NOE-2696-01, 30.05.2014
- [2] KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen / hoockfarnyingenieure, Machbarkeitsstudie: Siedlungsentwicklung Neuötting Süd, 15.09.2006

Anhang 1

PFLANZENLISTE (Empfehlungsliste)

Straßenbäume im öffentlichen Raum:

(Auswahl nach Empfehlungen der GALK-Straßenbaumliste, Stand 12/2013)

Acer platanoides `Cleveland´	Spitzahorn
Acer platanoides `Emerald Queen´	Spitzahorn
Aesculus x carnea `Briotii´	Scharlachkastanie
Carpinusbetulus	Hainbuche
Coryluscolumna	Baumhasel
Prunusavium `Plena´	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbusaria	Mehlbeere
Sorbusintermedia `Brouwers´	Schwedische Mehlbeere
Tiliacordata `Roelvo´	Winterlinde

Bäume (im Bereich der Ortsrandeingrünung):

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Juglansregia	Walnuss
Prunusavium	Vogelkirsche
Quercusrobur	Stieleiche
Sorbusaucuparia	Eberesche
Tiliacordata	Winterlinde

Sträucher (im Bereich der Ortsrandeingrünung):

Amelanchierovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornusmas	Kornelkirsche
Corylusavellana	Haselnuss
Crataeguslaevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegusmonogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunuspadus	Traubenkirsche
Prunusspinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salixaurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucusnigra	Holunder
Sorbusserotina	Späte Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus und Sambucusnigra dürfen wegen giftiger Bestandteile nicht im Bereich des Spielplatzes gepflanzt werden.

ANHANG 2

Auswahlliste für Obst im Garten (Empfehlung)

Bewährte Apfelsorten

Alkmene	Jakob Fischer
Berlepsch	James Grieve
Boskoop	Klarapfel
Elstar	Melrose
Goldparmäne	Ontarioapfel

Empfehlenswerte Apfelsorten-Neuheiten

Ariwa	Reglindis
Florina	Renora
Pilot	Resi
Rebella	Topaz

Bewährte Birnensorten

Alexander Lucas	Gute Luise
Bosc´s Flaschenbirne	Köstliche von Charneu
Clapps Liebling	Philippsbirne
Conference	Vereinsdechantsbirne
Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Gräfin von Paris	

Empfehlenswerte Birnensorten-Neuheiten

Harrow Sweet	Novemberbirne
Isolda	Uta

Bewährte Zwetschgensorten

Bühler Frühzwetschge	Schönberger Zwetschge
Czar und Czarpflaume	Wangenheimer Zwetschge
Hauszwetschge	

Empfehlenswerte Zwetschgensorten-Neuheiten

Katinka-Zwetschge
Hanita-Zwetschge

Empfehlenswerte Süßkirschen-Sorten

Burlat	Kordia
Kassins Frühe	Große schwarze Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe	Regina