

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Mitterfeld“**



Fassung vom 19.03.2018

Gemarkung Langenisarhofen  
Gemeinde Moos  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	5
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) .....	5
1.1.2.	Örtliche Planungen .....	5
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	5
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	6
1.1.3.1.	Anlass der Planung.....	6
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung .....	6
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung .....	7
1.1.3.4.	Infrastruktur .....	9
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	10
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	10
1.2.2.	Gelände.....	10
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	10
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	11
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept .....	11
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	11
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung .....	11
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung .....	11
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	12
1.2.5.	Immissionsschutz .....	13
1.3.	Umweltbericht.....	16
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	16
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	16
1.3.1.2.	Baugesetzbuch.....	16
1.3.2.	Allgemeines .....	16
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	16
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	18
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	18
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	20
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung.....	29
1.3.5.2.	Ausgleich .....	29
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	31
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	31
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	31
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31

---

2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	33
2.1.	Textliche Festsetzungen .....	33
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	33
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	33
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	33
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	33
2.1.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	33
2.1.2.2.	Anzahl der Wohneinheiten .....	33
2.1.2.3.	Abstandsflächen .....	33
2.1.2.4.	Geschosszahl .....	33
2.1.3.	Gebäudegestaltung .....	33
2.1.3.1.	Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich .....	33
2.1.3.2.	Gebäudeform .....	34
2.1.3.3.	Dachform und Dachdeckung .....	34
2.1.3.4.	Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel .....	35
2.1.3.5.	Fassadengestaltung .....	35
2.1.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	36
2.1.5.	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen .....	36
2.1.6.	Geländeveränderung im Planungsgebiet .....	37
2.1.7.	Einfriedungen .....	37
2.1.8.	Sichtdreiecke .....	37
2.1.9.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft .....	37
2.1.9.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück .....	37
2.1.9.2.	Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen .....	38
2.1.9.3.	Schmutzwasser .....	38
2.1.9.4.	Wassergefährdung .....	38
2.1.9.5.	Brauchwassernutzung/Heisanlagen .....	38
2.1.9.6.	Wasserversorgung .....	38
2.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung .....	39
2.1.10.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen .....	39
2.1.10.2.	Zu verwendende Gehölze .....	39
2.1.10.3.	Unzulässige Pflanzenarten .....	40
2.1.10.4.	Private Grünflächen .....	40
2.1.10.4.1.	Baumpflanzungen .....	40
2.1.10.4.2.	Ortsrandeingrünung .....	40
2.1.10.5.	Öffentliche Grünflächen .....	40
2.1.10.6.	Grenzabstände .....	41
2.1.10.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	41
2.1.10.8.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens .....	41
2.1.10.9.	Energieversorgung/Beleuchtung .....	41
2.1.10.10.	Ausgleich .....	41
2.1.11.	Bodendenkmäler .....	42
2.1.12.	Löschwasser .....	43
2.1.13.	Brandschutz .....	43
2.1.14.	Immissionsschutz .....	43

---

2.2.	Textliche Hinweise.....	45
2.2.1.	Landwirtschaft.....	45
2.2.2.	Verunreinigungen des Untergrundes.....	45
2.2.3.	Anmerkungen der Bayernwerk AG.....	45
2.2.4.	Telekommunikationsleitungen .....	45
2.2.5.	Behindertengerechter Ausbau.....	45
2.2.6.	Abfallentsorgung .....	46
2.2.7.	Gestaltung von Spielplätzen.....	46
2.2.8.	Brandschutz.....	46
2.2.9.	Wild abfließendes Niederschlagswasser und Sturzfluten .....	46
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	47
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000).....	47
3.2.	Bestandsplan (M 1:1000) .....	47
3.3.	Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise .....	47
3.4.	Schalltechnischer Bericht Nr. S1611091 .....	47

1. Begründung zum Bebauungsplan
  - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
    - 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)

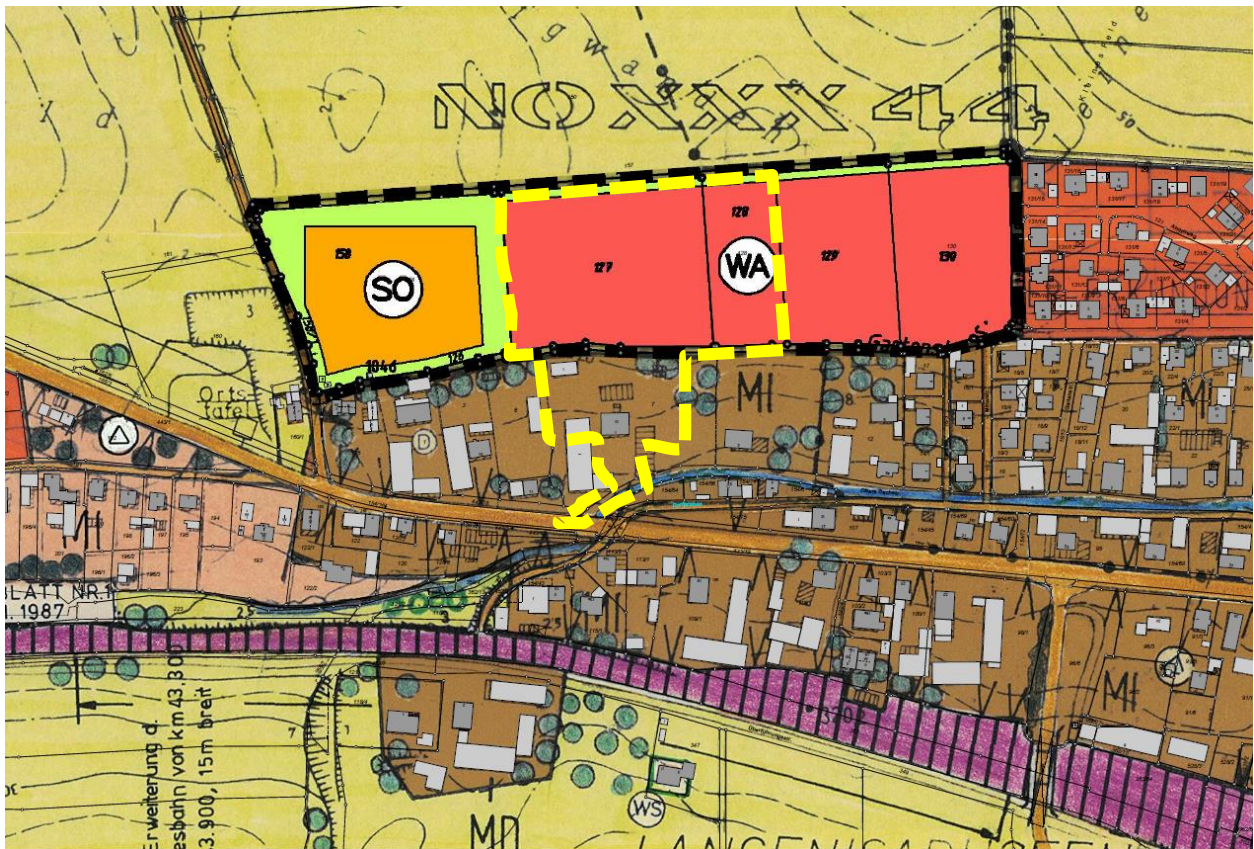


- 1.1.2. Örtliche Planungen
  - 1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moos als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ortsrandeingrünung und Mischgebiet (MI) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben. Die Fläche im Westen an das Planungsgebiet angrenzend ist als Sondergebiet (Photovoltaik) gekennzeichnet.

Die im Osten angrenzende Fläche ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet. Im Süden befinden sich ein Mischgebiet und die B 8. Nördlich des Planungsgebietes grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



Gelb = Geltungsbereich

### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

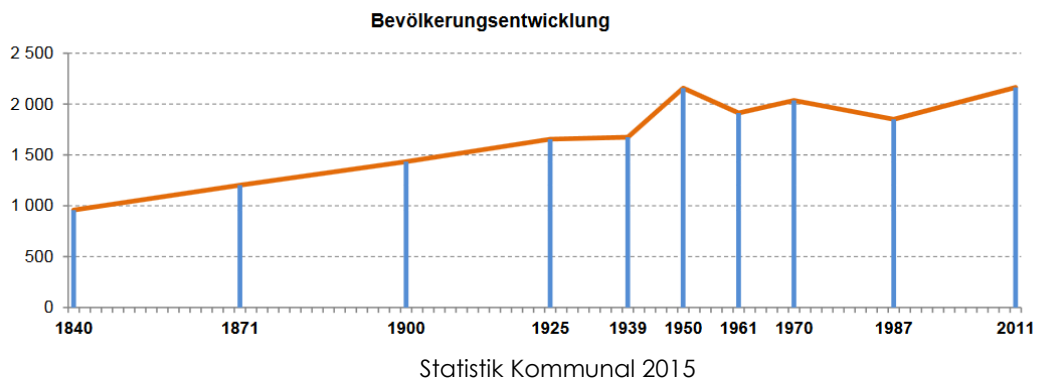
#### 1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Moos hat am 19.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Mitterfeld“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl. Nr. 7 TF, Fl. Nr. 126 TF, Fl. Nr. 127, Fl. Nr. 128, Fl. Nr. 154/60 TF und Fl. Nr. 157 TF in der Gemarkung Langenisarhofen. Die Flurnummer 7 TF ist als Mischgebiet und die Flurnummern 127 und 128 sind als Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moos dargestellt.

#### 1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes in der Gemeinde Moos ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "Am Mitterfeld", den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauf Flächen für junge Familien innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken. Die Gemeinde hat derzeit ca. 2.221 Einwohner (31.12.2015).



### 1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich konkretisiert. Die Ausweisung erweitert die bestehende Bebauung im Norden und ermöglicht es im Osten das Wohngebiet zu erweitern. Die bestehende Zäsur wird weiter gefüllt, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisungen am Ortsrand vermieden wird.

Für die Gemeinde Moos stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Ort Moos in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in geringer Entfernung am Kirchplatz in Moos, Gemeindeteil Kurzenisarhofen.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist nördlich der Oberen Bachstraße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird. Im Osten grenzen die Flurstücke 129 und 130 an, die später für eine Erweiterung des Wohngebietes angedacht sind und mit der Gartenwegsiedlung einen durchgehenden Ortsrand schaffen. Nördlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Westen grenzt ein Sondergebiet mit einer Photovoltaikanlage an. Diese befindet sich in 25 m Entfernung von der Bebauung und ist mit einer 4 m breiten Hecke eingegrünt. Außerdem befindet sich um das Gelände eine 14 m breite Streuobstwiese als Ausgleichsfläche. Südlich des Planungsgebietes befinden sich die B 8 und die Obere Bachstraße über die das Gebiet erschlossen wird. Als Verbindung zum Ort Moos dienen die Kreisstraße DEG 21 und der Kirchenweg, sowie die Kreisstraße DEG 18 im Osten. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Blick vom Feldweg Richtung Nordosten

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Auf dem Flurstück 7 TF befinden sich noch Gebäude und Betonflächen die rückgebaut werden. Auf dem Flurstück 7 TF befinden sich außerdem Kiesflächen und Brachflächen, die bereits eine Versiegelung des Bodens darstellen.



Blick von Obere Bachstraße Richtung Norden

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.  
Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.



Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 29 Parzellen durch eine Stichstraße mit Ringerschließung von der Oberen Bachstraße her erschlossen. Diese Straße soll in Zukunft in die Flurstücke 129 und 130 erweitert werden und an die Mitterstraße anbinden. Somit entsteht eine Ringstraße, durch die Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.4. Infrastruktur

Standortvorteil des Ortes Langenisarhofen ist die Lage zwischen Osterhofen und Plattling und die gute Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße B8. Die B 8 führt über Plattling auf die Bundesautobahn A 92 (München-Deggendorf) in ca. 10 km Entfernung. Die Bundesautobahn A 3 Passau – Regensburg kann über Osterhofen und Hengersberg zügig erreicht werden. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die an den Ortsenden gelegenen Bushaltestellen gegeben. In der Gemeinde bestehen 80 Plätze in Kindertageseinrichtungen, davon waren im Jahr 2015 73 Plätze belegt. Somit stehen genügend Einrichtungen zur Verfügung.

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2010**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2010	1	70	59	2	48	9	—	8
2011	1	70	55	7	41	7	—	7
2012	1	70	60	11	43	6	—	6
2013	1	70	72	15	47	10	—	8
2014	1	80	79	14	60	5	—	9
2015	1	80	73	8	54	11	—	9

Statistik Kommunal 2015

In der Gemeinde Moos befindet sich eine Grundschule. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden, stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung.

Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung. In der neuesten Friedhofserweiterung ist lediglich die Hälfte der Fläche belegt. Hinzu kommt, dass immer mehr Urnenbestattungen stattfinden und somit weniger Grabflächen notwendig werden.

Die Gemeinde Moos betreibt gemeinsam mit der Gemeinde Aholming eine Kläranlage (Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung), die auf 19.990 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt ist.

Die Gemeinde Moos hat derzeit ca. 2.221 Einwohner und die Gemeinde Aholming 2.310. Hinzu kommt der Abwasseranfall der örtlichen Brauerei (ca. 14.000 EW), so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, nördlich der Bundesstraße B8. Über die Kreisstraßen DEG 18 (Mooser Straße) und DEG 21, und den Kirchenweg ist das Gebiet an den Ortsteil Moos angebunden.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Ort Moos in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in geringer Entfernung am Kirchplatz in Moos, Gemeindeteil Kurzenisarhofen.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist nördlich der Oberen Bachstraße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird. Im Osten grenzen die Flurstücke 129 und 130 an, die in Zukunft ebenso als Wohngebiet entwickelt werden sollen (vgl. FNP) und mit der Gartenwegsiedlung einen durchgehenden Ortsrand schaffen. Nördlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Westen grenzt ein Sondergebiet mit einer Photovoltaikanlage an. Diese befindet sich in 25 m Entfernung von der Bebauung und ist mit einer 4 m breiten Hecke eingegrünt. Außerdem befindet sich um das Gelände eine 14 m breite Streuobstwiese als Ausgleichsfläche. Südlich des Planungsgebietes befinden sich die B 8 und die Obere Bachstraße über die das Gebiet erschlossen wird. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Auf dem Flurstück 7 TF befinden sich noch Gebäude, Brachflächen, Kiesflächen und Betonflächen die zurückgebaut werden. Angrenzend besteht Mischgebietsbebauung.

### 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Süden geneigte Fläche (ca. 321,00 m ü.NN - 316,00 m ü.NN).

### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Der nördliche Teil des Geländes (Fl. Nr. 127, 128) wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Im südlichen Teil (Fl. Nr. 7 TF) befinden sich noch Gebäude und Betonflächen des ehemaligen Saller-Hofes, die im Jahr 2017 abgebrochen werden. Auf dem Flurstück 7 TF befinden sich auch zum Hof zugehörige Kies- und Brachflächen. Im Süden verläuft die obere Bachstraße.

#### 1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

###### 1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 29 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 375 m<sup>2</sup> - 892 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Langenisarhofen zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,30 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an die Obere Bachstraße angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage.

###### 1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einer im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) ausgewiesenen Areal, Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt. Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Langenisarhofen entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, weshalb die vereinfachte Vorgehensweise im nördlichen Bereich (Ackerfläche) möglich ist. Für den südlichen Bereich (ehemalige Hofstelle) wird die Ausgleichserfordernis ermittelt und eine geeignete Ausgleichsfläche bereitgestellt.

###### 1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Obere Bachstraße (Stichstraße). Diese Straße endet an der Grenze zum Flurstück 129 und kann bei Ausweisung des Wohngebietes in den Flurstücken 129 und 130 erweitert werden und an die Mitterstraße anschließen, womit eine Ringstraße entsteht. Ebenso sind Fußwegverbindungen (West-Ost und Süd) als Verbindung zu bestehenden Feldwegen vorgesehen. Durch diese wird eine schnellere Verbindung zum naheliegenden Kirchenweg gegeben, der nach Moos führt.

#### 1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

##### **Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen**

Die Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

##### **Telekommunikationsnetz**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso unterirdisch mit Erdkabel.

##### **Oberflächenwasser**

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten, als auch den öffentlichen Flächen erfolgt in den Regenwasserkanal, welcher das Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken führt. Das Wasser wird gedrosselt dem angrenzenden Bach zugeleitet.

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Moos.

##### **Stromversorgung**

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt unterirdisch mit Erdkabel.

##### **Gasversorgung**

Eine Gasleitung verläuft in der Mitterstraße, eine Anbindung über die Gartenstraße bzw. den Feldweg auf Flurnummer 157 ist möglich. Die Erschließung ist mit dem Gasversorger abzustimmen.

### 1.2.5. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 8 wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1611091 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt. Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden mehrere Varianten aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) überprüft. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, konnte allerdings keine relevante Verbesserung, die eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV gewährleisten, erzielt werden. Gleiches gilt für Aufenthaltsbereiche im Freien.

Im Zuge dessen, werden im Folgenden anhand der Berechnungsergebnisse und Isophonenkarten textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet:

#### **Angepasste Planung/Grundrissorientierung**

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen auf der von der Lärmquelle (Straße, Bahnstrecke) abgewandten Seite hin bzw. auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Straße orientiert werden. (Grundrissorientierung)

Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume – ein ausreichend lärmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ vorgebaut werden.

Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit direkter Sichtverbindung zur Straße nicht offenbar sein, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Gibt es nicht mindestens ein offenbares Fenster ohne direkte Sichtverbindung, müssen die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

#### **Aufenthaltsbereiche Außen (Terrasse, Balkon)**

Erdgeschoss: Auf Parzelle 28 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Erdgeschosebene auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin orientiert werden. Auf Parzelle 29 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien im Erdgeschoss in dem Bereich errichtet werden, in dem der Tag-Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Dies ist anhand der Isophonenkarte in Anlage 5 des schalltechnischen Berichtes ersichtlich.

1. Obergeschoss: Auf den Parzellen 24 – 29 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 1. Obergeschosses auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin orientiert werden. Auf Parzelle 23 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 1. Obergeschosses in dem Bereich errichtet werden, in dem

der Tag-Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Dies ist anhand der Isophonenkarte in Anlage 5 des schalltechnischen Berichtes ersichtlich.

2. Obergeschoss(zur Wohnnutzung ausgebauter Dachboden): Auf den Parzellen 14 – 17 und 22 – 29 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 2. Obergeschosses auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin orientiert werden bzw. auf Parzellen 14, 16, 17 und 22 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 2. Obergeschosses in dem Bereich errichtet werden, in dem der Tag-Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Dies ist anhand der Isophonenkarte in Anlage 5 des schalltechnischen Berichtes ersichtlich.

Hinweis: Im gesamten Plangebiet wird im Erdgeschossbereich der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 überschritten. Aufgrund der topografischen Gegebenheit der Planfläche erzielen aktive Schallschutzmaßnahmen an dieser Stelle keine Verbesserung. Deshalb wurde – nach Rücksprache mit der Gemeinde Moos – hilfsweise die 16. BImSchV bei der Festlegung der Außenbereiche herangezogen.

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

R'w, Wand = 35 dB

R'w, Dach = 35 dB

Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719

Soll von den hier genannten bewerteten Schalldämmmaßen der Außenbauteile abgewichen werden, so ist ein Nachweis über die Einhaltung von max. 35 dB(A) tags und max. 25 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern, zu erbringen.

#### **Luft-Wärme-Pumpen, etc.**

Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schallleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

45 dB(A) à mind. Abstand 1,4 m

51 dB(A) à mind. Abstand 3,4 m

57 dB(A) à mind. Abstand 7,6 m

63 dB(A) à mind. Abstand 15,6 m

69 dB(A) à mind. Abstand 27,3 m

75 dB(A) à mind. Abstand 44,6 m

81 dB(A) à mind. Abstand 79,2 m

Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigen-gutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann. Außerdem muss darauf geachtet werden,

dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.

**Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Moos zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.**

Auf den Flurstücken Fl. Nr. 3, Fl. Nr. 6 und Fl. Nr. 158 findet derzeit Beweidung durch einige Rinder statt. Die Stallung befindet sich in ca. 75 m Entfernung zur ange-dachten Wohnbebauung. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 3, Fl. Nr. 6 und Fl. Nr. 158 weidenden Rindern um weniger als 25 GV (Großvieheinheiten) handelt. Gemäß Bild 3 der Abstandsregelung für Rinderhaltung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissions-schutz in der Landwirtschaft“ ist ab einem Abstand von 50 m zur Wohnbebauung (WA) mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen, weshalb dies hier aufgrund der Ortsstruktur hinzunehmen ist.

Weitere Viehhaltungen befinden sich nicht im Umkreis.

## 1.3. Umweltbericht

### 1.3.1. Rechtliche Grundlagen

#### 1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

#### 1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Wohngebiet ist ein Vorgehen nach der vereinfachten Vorgehensweise im Bereich der Ackerfläche möglich – siehe hierzu Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

Da alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Für das Areal der ehemaligen Hofstelle wird der Ausgleichsbedarf ermittelt und eine ausreichende Ausgleichsfläche zugeordnet.

### 1.3.2. Allgemeines

#### 1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich (23.947 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, nördlich der Bundesstraße B8. Über die Kreisstraßen Mooser Straße (DEG 18) und DEG 21 und dem Kirchenweg ist das Gebiet an den Ortsteil Moos angebunden.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Ort Moos in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in geringer Entfernung am Kirchplatz in Moos, Gemeindeteil Kurzenisarhofen.

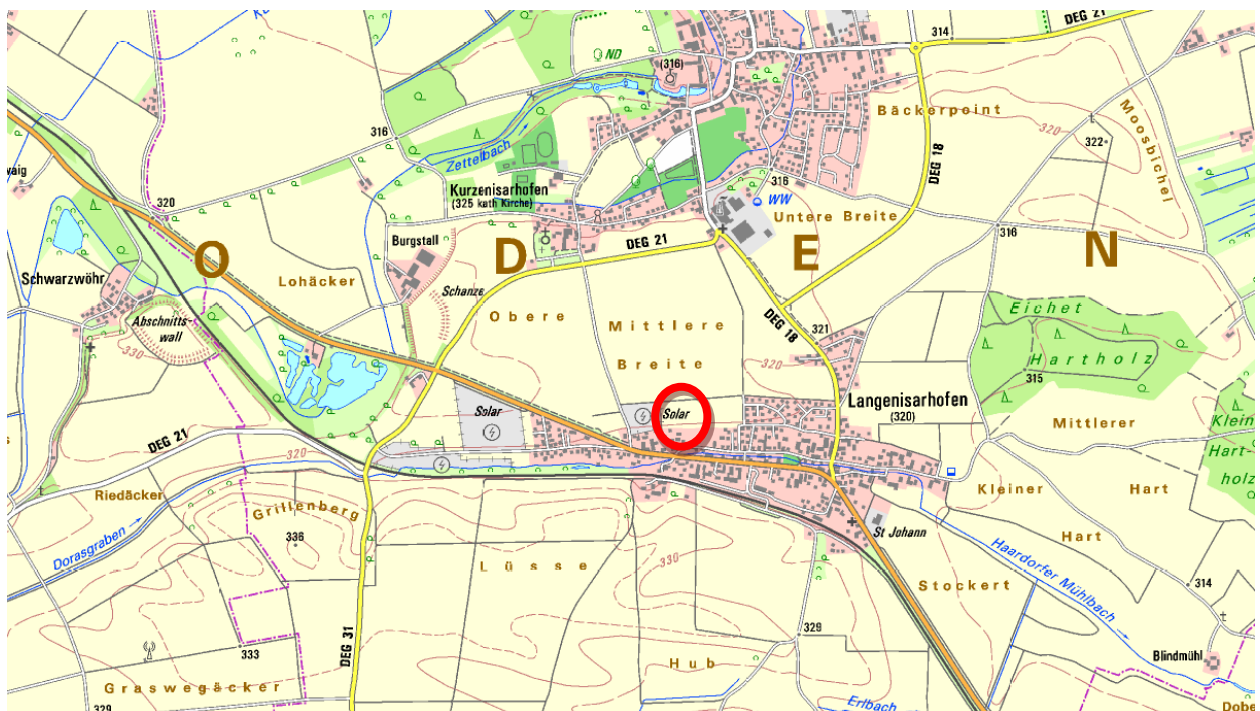
Der geplante Standort für das Wohngebiet ist nördlich der Oberen Bachstraße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird. Im Osten grenzen die Flurstücke 129 und 130 an, die in Zukunft ebenso als Wohngebiet entwickelt werden sollen (vgl. FNP) und mit der Gartenwegsiedlung einen durchgehenden Ortsrand schaffen. Nördlich des geplanten Geländes befinden



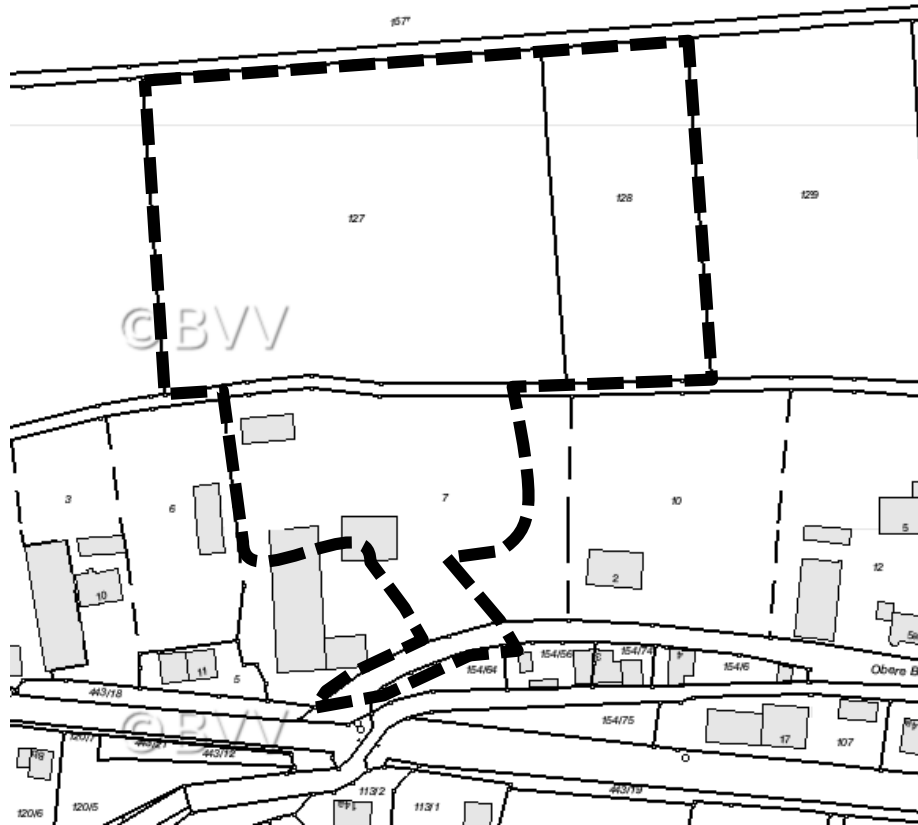
sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Westen grenzt ein Sondergebiet mit einer Photovoltaikanlage an. Diese befindet sich in 25 m Entfernung von der Bebauung und ist mit einer 4 m breiten Hecke eingegrünt. Außerdem befindet sich um das Gelände eine 14 m breite Streuobstwiese als Ausgleichsfläche. Südlich des Planungsgebietes befinden sich die B 8 und die Obere Bachstraße über die das Gebiet erschlossen wird. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Auf dem Flurstück 7 TF befinden sich noch Gebäude, Brachflächen, Kiesflächen und Betonflächen die zurückgebaut werden. Angrenzend besteht Mischgebietsbebauung.

### Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



## Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)



### 1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und Gewerbeflächen und deren Erschließung geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

### 1.3.2.3. 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, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

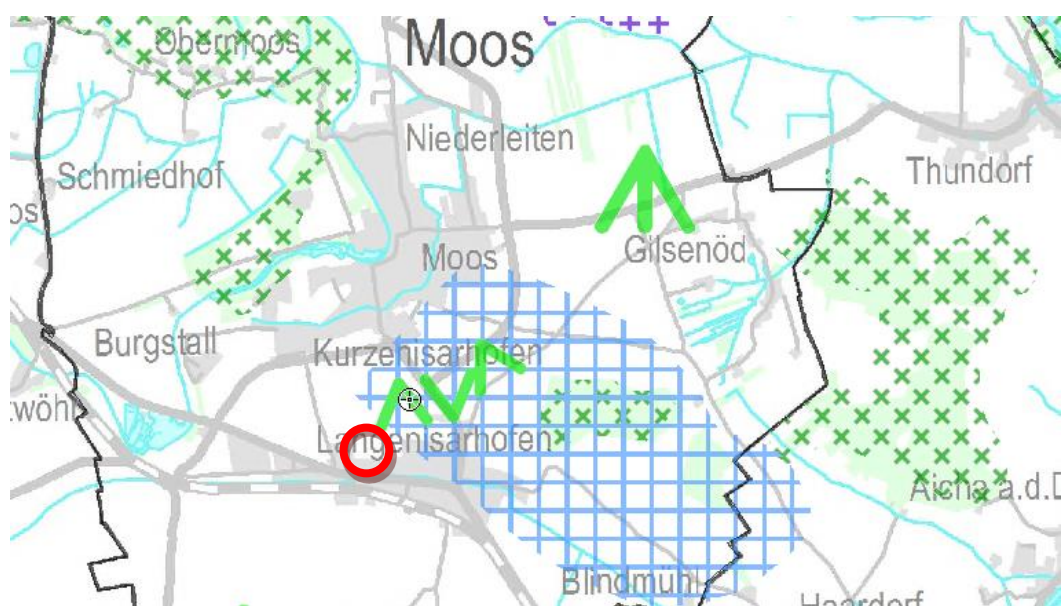
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

#### Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Die Gemeinde Moos befindet sich ca. 8 km südöstlich von Plattling das als Oberzentrum im Regionalplan der Region Donau-Wald gekennzeichnet ist. Außerdem verläuft die Entwicklungsachse Straubing - Passau durch die Gemeinde. Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Im Nordwesten grenzen das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung, sowie eine Flurdurchgrünung als landschaftspflegerische Maßnahme an.



Regionalplan Donau-Wald

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Moos belegt.

- Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung
- Mischgebiet

**1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

**A. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist nördlich der Oberen Bachstraße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird. Im Osten grenzen die Flurstücke 129 und 130 an, die in Zukunft ebenso als Wohngebiet entwickelt werden sollen (vgl. FNP) und mit der Gartenwegsiedlung einen durchgehenden Ortsrand schaffen. Nördlich des geplanten Geländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen die über einen Feldweg von der Fläche getrennt sind. Im Westen grenzt ein Sondergebiet mit einer Photovoltaikanlage an. Diese befindet sich in 25 m Entfernung von der Bebauung und ist mit einer 4 m breiten Hecke eingegrünt. Außerdem befindet sich um das Gelände eine 14 m breite Streuobstwiese als Ausgleichsfläche. Südlich des Planungsgebietes befinden sich die B 8 und die Obere Bachstraße über die das Gebiet erschlossen wird. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Auf dem Flurstück 7 TF befinden sich noch Gebäude, Brachflächen, Kiesflächen und Betonflächen die zurückgebaut werden. Angrenzend besteht Mischgebietsbebauung. Auf den Bestandsplan im Anhang wird verwiesen.



Blick nach Nordwesten

Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben somit nicht beeinträchtigt.

Die Potentielle Natürliche Vegetation ist als Hexenkraut- oder Zittergrassegge-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

„Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind entsprechend drastisch. In den Ackerlagen kann sich nur ein stark eingeschränktes Spektrum meist weit verbreiteter Pflanzen- und Tierarten behaupten. Auf weite Strecken präsentieren sich die Gäulandschaften als vollständig ausgeräumte Gebiete. Selbst Hecken und Feldgehölze sind weitgehend auf das Umfeld der Dörfer und Weiler beschränkt.“ (ABSP Deggendorf)

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerfläche
- Ehem. Hofstelle (Gebäude, Brachfläche, Kiesfläche, Betonfläche,...)
- Wiesenweg

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ in 2 km Entfernung).

Potentielle Strukturen für Amphibien und Reptilien sind nicht vorhanden. Auf dem Flurstück 7 TF ist bereits eine Versiegelung der Fläche, durch Bebauung gegeben.

Durch das Vorhaben werden also keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt. Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhandener Daten (ASK, Biotopkartierung, ABSP,...). Durch die Umsetzung im Offenlandbereich ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang häufig verbreiteter Arten weiterhin erfüllt bleibt.

Auswirkungen:

*Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen und Flächen der ehem. Hofstelle
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

*Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Straßen (minimal)

*Nutzungsbedingt*

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen und Bebauung bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden Bereich entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung)

Ergebnis:

Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

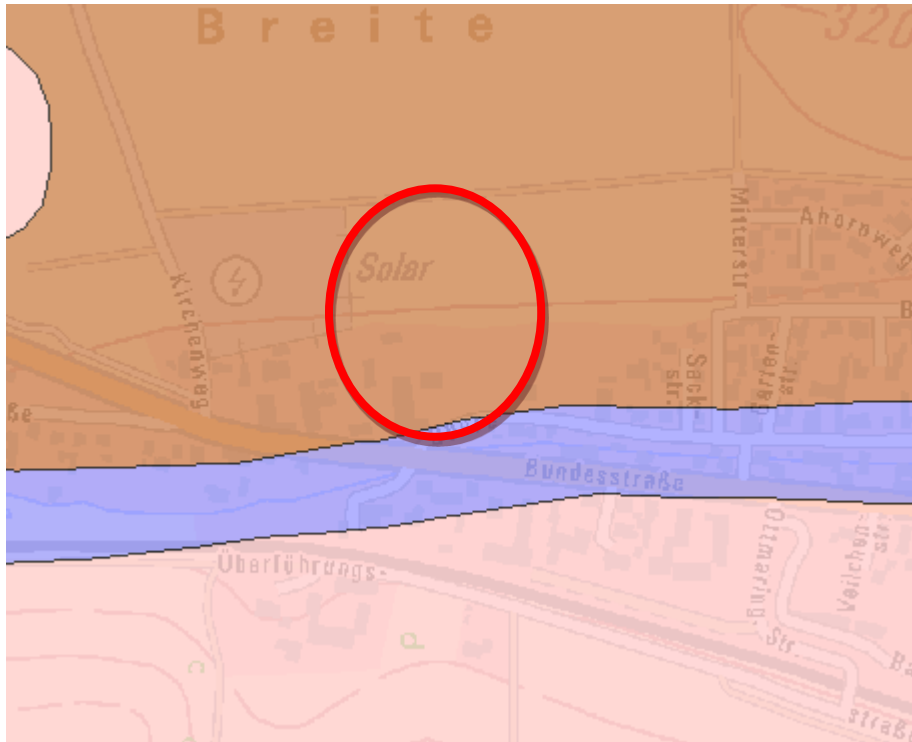
## **B. Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit Dungau zuzuordnen. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab (ca. 321,00 m ü. NN - 316,00 m ü. NN).

„Das Osterhofener Gäu ist eine weithin waldfreie, lößbedeckte Terrassenplatte zwischen 350 und 320 m und lässt sich in ein Oberes und ein unteres Osterhofener Gäu untergliedern. Langenisarhofen liegt auf der Unteren Gäuplatte. Die Lößdecke über den Terrassenschottern ist 2 bis 4 m mächtig. Aus dem Löß haben sich zumeist tiefgründige Parabraunerden hoher Sättigung entwickelt, die vor allem im Weizen- Gersten- und Zuckerrübenanbau genutzt werden.“ (ABSP Deggendorf)

Die Ertragsfähigkeit kann als hoch eingestuft werden. Ein hohes Nitratrückhaltevermögen kann festgestellt werden. Das Retentionsvermögen wird als hoch eingestuft.



Übersichtsbodenkarte Bayern ([www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de))

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung (30 %) im Bereich des Wohngebietes vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen).

Ergebnis:

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

**C. Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100). Wassersensible Bereiche sind nur im Bereich der Oberflächenableitung in den Haardorfer Mühlbach zu finden.

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Quartäre Schotter zugeordnet.



geodaten.bayern.de

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich bei der Arcobräu GmbH in Moos in 800 m Entfernung (2210724300144). Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt.

Auf dem Flurstück 7 TF bestehen bereits Versiegelungen des Bodens. Auf Grund dessen wird für die neue Bebauung in diesem Bereich keine Verschlechterung des Wasserhaushaltes erwartet.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert oder in gepufferter Form dem nahen Haardorfer Mühlbach zugeleitet wird.

### **D. Schutzgut Klima**

#### Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen fehlen. Der offene Boden mit seiner Ansaugfunktion trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum



Kleinklima bei. Aufgrund der Lage an der Oberen Bachstraße, B8 und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage im Ort wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben. Großflächige Rodungen finden nicht statt.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (großer Grünflächenanteil). Baubedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

## **E. Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D65 (Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte“. Die Untereinheit wird im ABSP von Deggendorf als „Osterhofener Gäu (064-E)“ bezeichnet. Im Zuge einer neuen Einteilung der Untereinheiten befindet sich nun das Gebiet in der Untereinheit „Donauauen (064-A)“.

Die weiten Ebenen werden hauptsächlich als Acker- oder Grünland genutzt. Gehölze befinden sich auf angrenzenden Flurstücken.

Die Fläche selbst ist im Süden und Westen von verschiedenartiger Bebauung umgeben. Im Osten soll zukünftig (vgl. FNP) eine Wohngebietserweiterung erfolgen. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Auf der Flurnummer 7 TF befinden sich bereits Bebauungen und Betonflächen des „Saller-Hofes“.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der verschiedensten Bauformen und Baumassen im Umgriff entsprechend drastisch.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso entsteht ein abgerundeter Ortsrand.

Der im Westen angrenzende Solarpark besitzt eine dichte Eingrünungsstruktur.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in den östlich befindlichen Wohngebieten, höchstens mit 2 oberirdischen Geschossen ausgeführt, sodass eine harmonische Abstufung in Richtung Ortsrand entsteht.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können

aufgrund des angrenzenden Bestandes und der Anpassung an diesen als gering eingestuft werden.

## **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

### **Erholung**

#### Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. An das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Feldwege, die der Erholung dienen. Durch die Anlage der Fuß- und Radwege im Baugebiet wird die Verbindung zu den umliegenden Feldwegen und damit die Verbindung nach Moos verbessert. Durch die Fuß- und Radwege entsteht eine kürzere Verbindung vom Ortszentrum über das Wohngebiet zum Kirchenweg und damit nach Moos.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend. Ein Spielplatz befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Zudem soll ein neuer Spielplatz geschaffen werden.

#### Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen. Die vorhandenen Feldwege werden durch Fuß- und Radwege verbunden und erleichtern die Verbindung vom Ortszentrum nach Moos.

#### Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Durch die geplanten Geh- und Radwege sowie den Spielplatz wird die Situation sogar verbessert.

### **Lärm**

#### Beschreibung:

Durch die Nähe zur B 8 und der parallel laufenden Bahnlinie ist mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

Deshalb wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1611091 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt, weshalb auf diesen verwiesen wird.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden mehrere Varianten aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) überprüft. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, konnte allerdings keine relevante Verbesserung, die eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV gewährleisten, erzielt werden. Gleiches gilt für Aufenthaltsbereiche im Freien.

Auf den Flurstücken Fl. Nr. 3, Fl. Nr. 6 und Fl. Nr. 158 findet derzeit Beweidung durch einige Rinder (max. 10) statt. Die Stallung befindet sich in ca. 75 m Entfernung zur angedachten Wohnbebauung.

Weitere Viehhaltungen befinden sich nicht im Umkreis.

Auswirkungen:

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein schalltechnischer Bericht Nr. S1611091 angefertigt, welcher im Anhang beiliegt. Durch weitere Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Gemäß Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ bezieht sich die dort angegebene Kurve auf den Emissionsschwerpunkt, als welcher die Stallung (Unterstand) angesehen werden kann.

Bei einem Abstand von ca. 50 m zu dieser ist von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen.

Ergebnis:

Aufgrund des eingehaltenen Abstandes und der Maßnahmen bei den südlichen Parzellen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm, durch die Anlage des Gebietes) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

## **G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind ebenso keine Bodendenkmäler ausgewiesen. Das nächstgelegene Baudenkmal ist ein Wohnstallhaus im Kirchenweg 2 und ein Bodendenkmal westlich des Planungsgebietes.

<b>Baudenkmal</b>	
Denkmalnummer	D-2-71-135-31
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Funktion	Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude
Adresse	Kirchenweg 2
Beschreibung	Wohnstallhaus, erdgeschossiger hakenförmiger Blockbau mit Satteldach, Giebelschrot und westlich abgewalmtem Stallteil über gemauertem Sockel, 17.Jh.

<b>Bodendenkmal</b>	
Denkmalnummer	D-2-7243-0385
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
Beschreibung	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.



<http://geoportal.bayern.de>

#### Auswirkungen:

Das Wohnstallhaus im Kirchenweg 2 wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes randlich zu dem eingetragenen Bodendenkmal D-2-7243-0385 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) befindet, muss das Areal als Verdachtsfläche angesehen werden. Hin zur Kirche entstehen keine Verschlechterungen, da zukünftig ein geschlossener Ortsrand entsteht. Aufgrund der Lage und der noch nicht erfolgten Untersuchungen (Bodendenkmäler) können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

#### Ergebnis:

Es können noch keine Aussagen bezüglich Bodendenkmäler getroffen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bauvorgreifende Sondagegrabungen für das gesamte Areal werden in Absprache mit der Kreisarchäologie empfohlen. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

### **H. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen.

1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Flächenausweisung auf im FNP als WA und MI ausgewiesenen Flächen
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung (Lückenschluss innerhalb der Ortschaft).
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand, Spielplatz, Regenrückhaltebecken)
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich oder ortsnahe, gepufferte Ableitung
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Straßenbegleitende Gehölze auf den Privatflächen mit Bäumen
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>
Flurnummern:	127, 128
Gemarkung:	Langenisarhofen
Größe:	ca. 24.422 m <sup>2</sup>
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,30

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Bedeutung der im Gebiet vorkommenden Flächen kann für die Ackerfläche im Norden die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden, weshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Vgl. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

Für die südlichen Bereiche wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Bei den Hangkanten handelt es sich um künstliche Kanten, welche durch ehemalige Abbaumaßnahmen entstanden sind.

Flächen des Geltungsbereiches, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden:

Nutzung	Fläche/m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor
1. Gebäude/Beton (positiv)	30	-1
2. Schotterfläche (positiv)	44	-0,5
3. Schotterfläche	51	0,1
4. Wiesenweg	702	0,2
5. Hofffläche/Brachfläche	2.725	0,2

Die Umwandlung von Gebäudeflächen in öffentliche Grünflächen (Spielplatz/RRB) wird positiv angerechnet. Gebäude zu befestigten Flächen bzw. Bauflächen wird ohne Eingriff gewertet. Schotterflächen zu öffentlichen Grünflächen werden mit einem geringeren Faktor positiv angerechnet. Da das Regenrückhaltebecken und der Spielplatz kaum technische Einrichtungen benötigen, wird dieses ebenso ohne Eingriff gewertet.

Die Zusammensetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß dem Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

2 Schotterfläche: **Kategorie I, 0,1**

Arten und Lebensräume	Kategorie I
Boden	Kategorie I
Wasser	Kategorie II
Klima und Luft	Kategorie I
Landschaftsbild	Kategorie II

4 Wiesenweg: **Kategorie I, 0,2**

Arten und Lebensräume	Kategorie I
Boden	Kategorie I
Wasser	Kategorie II
Klima und Luft	Kategorie I
Landschaftsbild	Kategorie III

5 Brachfläche: **Kategorie I, 0,2**

Arten und Lebensräume	Kategorie I
Boden	Kategorie I
Wasser	Kategorie II
Klima und Luft	Kategorie I
Landschaftsbild	Kategorie III

### Zusammenfassung

Fläche	Größe/ m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleich/ m <sup>2</sup>
Gebäude/Beton (positiv)	30	-1	- 30
Gebäude/Beton (neutral)	98	0	0
Schotterfläche (positiv)	44	-0,5	- 22
Schotterfläche	51	0,1	5
Wiesenweg	702	0,2	140
Hofffläche/Brachfläche	2.725	0,2	545
<b>Flächenbedarf für Ausgleich</b>			<b>638</b>

Die Ausgleichsflächen werden auf Fl.Nr. 710 Gemarkung Langenisarhofen, Gemeinde Moos über ein Ökokonto der Gemeinde Moos erbracht (vgl. textliche Festsetzungen).

#### 1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließung über eine Stichstraße mit anschließender Ringerschließung erscheint aufgrund der Erreichbarkeit von Räumdiensten, Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen und der möglichen Erweiterung um die Flurstücke 129, 130 als geeignetste. Fußwegverbindungen in südlicher, östlicher und westlicher Richtung lassen kurze Wegstrecken ins Ortszentrum und zu Freizeiteinrichtungen zu. Die Lage des Regenrückhaltebeckens orientiert sich am vorhandenen Gelände. Ein Spielplatz durchgrünt das Areal zusätzlich. Die Straßenbreiten orientieren sich an der zukünftigen Nutzung.

#### 1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

#### 1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

#### 1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Moos beabsichtigt nord-westlich des Zentrums von Langenisarhofen ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen einer ehemaligen Hofstelle werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter, weshalb die vereinfachte Vorgehensweise im Bereich der Ackerfläche angewandt wird. Für den Bereich der Hofstelle werden Ausgleichsflächen ermittelt und bereitgestellt (Fl.Nr. 710, Gemarkung Langenisarhofen, Gemeinde Moos, Ökokonto der Gemeinde Moos).

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die mögliche Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-



## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 2.1. Textliche Festsetzungen

#### 2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)**

##### 2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,30** festgesetzt.

##### 2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- offene Bauweise
- Parzelle 1 – 10, 17 – 29 :Einzelhäuser zulässig
- Parzelle 11 – 16: Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### 2.1.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig
- im Bereich der Ortsrandeingrünung keine baulichen Anlagen zulässig

##### 2.1.2.2. Anzahl der Wohneinheiten

maximal 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig

##### 2.1.2.3. Abstandsflächen

Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten

##### 2.1.2.4. Geschosszahl

maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig

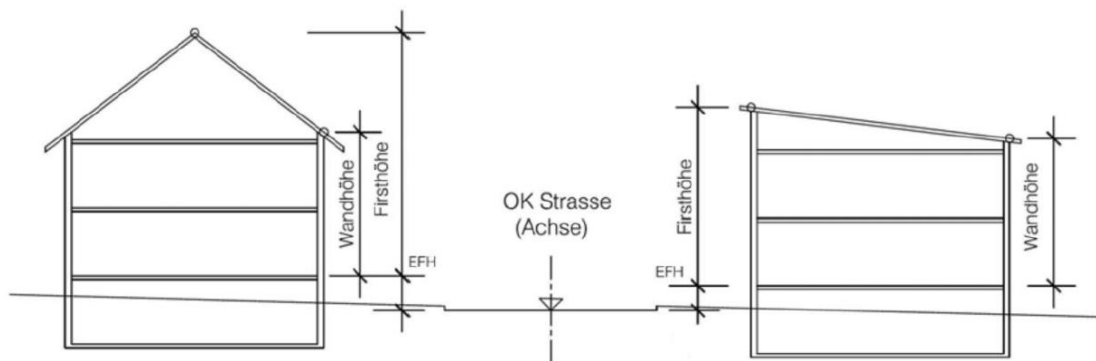
### 2.1.3. Gebäudegestaltung

#### 2.1.3.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

- seitliche Wandhöhe maximal 6,50 m
- firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 8,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen. Bezugspunkte für die erlaubten Höhen sind die im Plan gekennzeichneten Höhen über NN. Als Bezugspunkt für die im Plan befindlichen Höhen kann der bestehende Kanaldeckel in der Oberen Bachstraße (316,57 m ü.NN) genannt werden.



### 2.1.3.2. Gebäudeform

- Rechteckiger oder quadratischer Baukörper
- Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten, Erker, Vordächer) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

### 2.1.3.3. Dachform und Dachdeckung

#### Dachformen:

regelmäßiges Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach, gegengeneigtes Pultdach

Pultdächer von Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können entgegen der Hauptdachrichtung geneigt sein. Anbauten können auch als Flachdach ausgeführt werden.

#### Dachneigung:

SD	Satteldach
E+D	25 – 40°
E+I	18 – 30°
ZD	Zeltdach
	10 – 22°
gPD	gegengeneigtes Pultdach
	10 – 20°
PD	Pultdach
	10 – 20°
WD	Walmdach
	15 – 30°

Dachdeckung:

- kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz
- Bei Solaranlagen auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig
- begrünte Dächer
- nichtspiegelnde Metaldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung (keine negativen Auswirkungen auf das abzuleitende Wasser)
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen unzulässig.

Dachüberstände:

Dachüberstände von Grenzgaragen sind unzulässig

2.1.3.4. Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

Dachgauben:

- Dachaufbauten nur bei E+D ab einer Dachneigung von 30° zulässig
- Dacheinschnitte nicht zulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,0 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Gaube
- stehendes Fensterformat
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- First min. 3 m vom Ortgang entfernt

Quergiebel:

- Dachneigung min. wie Hauptdach, max. 45 °
- max. 2 Quergiebel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Quergiebeln min. 5,00 m
- First unter Hauptfirst min 50 cm zurückbleibend
- Breite max. 4,00 m Außenmaß
- Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m

2.1.3.5. Fassadengestaltung

**Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

**Farbgestaltung**

- harmonische Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen
- grelle Farben sind zu vermeiden

#### 2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- fassadenintegrierte Anlagen senkrecht (fassadenbündig) zulässig
- Erhabene und abstehende Anlagen unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz zulässig.

#### 2.1.5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer

traufseitige Wandhöhe: max. 3,00 m

Pulldach max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pulldächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen. Bezugspunkte für die erlaubten Höhen sind die im Plan gekennzeichneten Höhen über NN.

Bei Grenzbebauung sind die Garagen jeweils zweier Nachbarn zusammenzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Aufstellraum vor Garagen ist nicht anrechenbar.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt. Versickerungsfreundliche Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen werden empfohlen.

#### 2.1.6. Geländeveränderung im Planungsgebiet

- Geländeveränderungen pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig
- Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

#### 2.1.7. Einfriedungen

- Einfriedungen sind mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (ohne Sockel, Tierwanderungen)
- Höhe zum Straßenraum max. 1,00 m
- Höhe seitlich und rückwärtig max. 1,20 m
- Einfriedungsmauern unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Tore können gemauert und verputzt sein.
- Einfriedungen angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen ab einem Abstand von 0,50 m innerhalb der Grundstücksgrenze zulässig.
- Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wegen ab einem Abstand von 0,30 m innerhalb der Grundstücksgrenze zulässig
- Zwischenbereiche sind durch den Grundstückseigentümer zu pflegen

#### 2.1.8. Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

#### 2.1.9. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

##### 2.1.9.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken
- Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden
- Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Anschluss an den Regenwasserkanal zulässig

**2.1.9.2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen**

- Sammlung des Niederschlagswassers
- Ableitung über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken
- gedrosselte Ableitung in den Haardorfer Mühlbach (genaue Dimensionierung, werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, evtl. Wasserrechtsverfahren)
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (Vermeidung technischer Anlagen soweit möglich)

**2.1.9.3. Schmutzwasser**

- Kanalerschließung im Trennsystem
- Anschluss der Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz
- Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen

**2.1.9.4. Wassergefährdung**

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

**2.1.9.5. Brauchwassernutzung/Heizanlagen**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude die Vorgaben 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 (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen.

Eine Grundwassernutzung durch Wärmepumpenanlagen (Entnahme-/Schluckbrunnen) ist grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Tiefbohrungen) ist im Bereich des Grundstücks nicht zustimmungsfähig bzw. auf das Quartär zu beschränken.

**2.1.9.6. Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Moos gewährleistet.

## 2.1.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

### 2.1.10.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

#### Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

#### Pflanzenqualitäten

**Bäume:**     **heimische Laubbäume**     Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm  
                  **in Hecken**                     Heister, 2xv, 100/150  
                  **Obstbäume**                     Halbstamm oder Hochstamm

**Sträucher:**                                     v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

### 2.1.10.2. Zu verwendende Gehölze

Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

#### Bäume:

##### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche

##### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

##### Heimische Obstbäume:

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

#### 2.1.10.3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 2.1.10.4. Private Grünflächen

##### 2.1.10.4.1. Baumpflanzungen

- Pflanzung von min. 2 heimischen Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle
- Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste
- Pflanzung im Plan kenntlich gemachter standortgebundener Bäume im Vorgartenbereich/straßennahen Teil des Grundstückes
- Abweichungen um bis zu 5 m zulässig
- Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug

##### 2.1.10.4.2. Ortsrandeingrünung

- Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke (1 Strauch pro m<sup>2</sup>) auf 2/3 der Länge des Grundstückes (Baumeinstreuungen möglich) durch die Grundstückseigentümer
- min. 3 unterschiedliche Arten
- Pflanzauswahl gemäß Artenliste
- Pflege der Pflanzungen von den Grundstückseigentümern
- bei Ausfall Ersatz durch Neubepflanzung der gleichen Art

#### 2.1.10.5. Öffentliche Grünflächen

- Baumpflanzungen gemäß Planeintrag
- Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste
- Strauchgruppenpflanzung um das Regenrückhaltebecken (min. 4 Gruppen von 8 Sträuchern, 1 Strauch pro m<sup>2</sup>)
- Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme



#### 2.1.10.6. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze.

#### 2.1.10.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

#### 2.1.10.8. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

Die Bauzeiten sind auf potentielle Ackerbrüter anzupassen. U.a. sind daher die Baumaßnahmen (u.a. Abschiebung von Oberboden) außerhalb der Brutzeit der Wiesenbrüter (Anfang März bis Ende Juli) zwischen August und Februar auszuführen, sowie evtl. Vergrümmungsmaßnahmen vorzunehmen um eine Neu- bzw.- Wiederansiedlung zu vermeiden.

#### 2.1.10.9. Energieversorgung/Beleuchtung

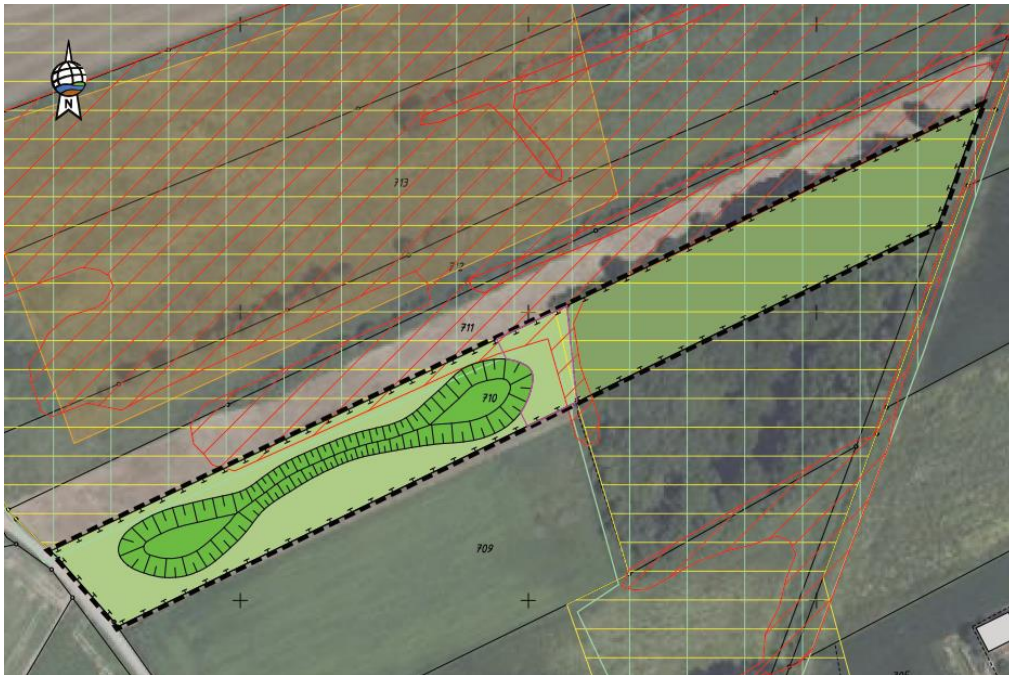
Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Auf eine Insektenfreundliche Beleuchtung im Straßenraum ist zu achten.

#### 2.1.10.10. Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" unter Punkt 3 durchgeführt.

Der erforderliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Moos (derzeit in Aufstellung) auf Fl.Nr. 710, Gemarkung Langenisarhofen erbracht.

Hier ist die Entwicklung einer Flachlandmähwiese/Pfeifengraswiese sowie einer großen Flachmulde vorgesehen.



Maßnahmenplan (unmaßstäblich)

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich von 638 m<sup>2</sup> für das „WA Am Mitterfeld“ ist somit erbracht.

Die Gemeinden haben alle Ausgleichs- und Ersatzflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Die Meldung erfolgt spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans.

#### 2.1.11. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bauvorgreifende Sondagegrabungen für das gesamte Areal werden in Absprache mit der Kreisarchäologie empfohlen. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### 2.1.12. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h (Grundschatz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit, 96 m<sup>3</sup> Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Grundschatz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei 100 m<sup>3</sup> (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden). Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 120 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

#### 2.1.13. Brandschutz

Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen.

#### 2.1.14. Immissionsschutz

Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

#### **Angepasste Planung/Grundrissorientierung**

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen auf der von der Lärmquelle (Straße, Bahnstrecke) abgewandten Seite hin bzw. auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Straße orientiert werden. (Grundrissorientierung)

Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume – ein ausreichend lärmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ vorgebaut werden.

Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit direkter Sichtverbindung zur Straße nicht offenbar sein.

Gibt es nicht mindestens ein offenbares Fenster ohne direkte Sichtverbindung, müssen die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

#### **Aufenthaltsbereiche Außen (Terrasse, Balkon)**

Erdgeschoss: Auf Parzelle 28 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Erdgeschossesebene auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin orientiert werden. Auf Parzelle 29 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien im Erdgeschoss in

dem Bereich errichtet werden, in dem der Tag-Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Dies ist anhand der Isophonenkarte in Anlage 5 des schalltechnischen Berichtes ersichtlich.

1. Obergeschoss: Auf den Parzellen 24 – 29 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 1. Obergeschosses auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin orientiert werden. Auf Parzelle 23 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 1. Obergeschosses in dem Bereich errichtet werden, in dem der Tag-Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Dies ist anhand der Isophonenkarte in Anlage 5 des schalltechnischen Berichtes ersichtlich.

Obergeschoss(zur Wohnnutzung ausgebauter Dachboden): Auf den Parzellen 14 – 17 und 22 – 29 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 2. Obergeschosses auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin orientiert werden bzw. auf Parzellen 14, 16, 17 und 22 müssen Aufenthaltsbereiche im Freien auf Ebene des 2. Obergeschosses in dem Bereich errichtet werden, in dem der Tag-Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Dies ist anhand der Isophonenkarte in Anlage 5 des schalltechnischen Berichtes ersichtlich.

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

R'w, Wand = 35 dB

R'w, Dach = 35 dB

Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719

Soll von den hier genannten bewerteten Schalldämmmaßen der Außenbauteile abgewichen werden, so ist ein Nachweis über die Einhaltung von max. 35 dB(A) tags und max. 25 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern, zu erbringen.

#### **Luft-Wärme-Pumpen, etc.**

Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schallleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

45 dB(A) à mind. Abstand 1,4 m

51 dB(A) à mind. Abstand 3,4 m

57 dB(A) à mind. Abstand 7,6 m

63 dB(A) à mind. Abstand 15,6 m

69 dB(A) à mind. Abstand 27,3 m

75 dB(A) à mind. Abstand 44,6 m

81 dB(A) à mind. Abstand 79,2 m

Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigen-gutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.

**Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Moos zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.**

## 2.2. Textliche Hinweise

### 2.2.1. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

### 2.2.2. Verunreinigungen des Untergrundes

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Deggendorf zu melden.

### 2.2.3. Anmerkungen der Bayernwerk AG

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Errichtung einer möglicherweise notwendigen Transformatorstation wird durch die Gemeinde ein passendes Grundstück zur Verfügung gestellt.

### 2.2.4. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

### 2.2.5. Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

#### 2.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der Parzelle 1, 2, 12, 28 und 29 sind auf Grund fehlender direkter Anfahrmöglichkeit an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

#### 2.2.7. Gestaltung von Spielplätzen

Die Gestaltung von Spielplätzen und deren Ausstattung ist gemäß der DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ durchzuführen.

#### 2.2.8. Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.

Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.

#### 2.2.9. Wild abfließendes Niederschlagswasser und Sturzfluten

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

## Planung:



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan  
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
- 3.2. Bestandsplan  
(M 1:1000)
- 3.3. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
- 3.4. Schalltechnischer Bericht Nr. S1611091