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

Z U M

BEBAUUNGSPLAN NR. 97
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"WOHNEN WEST,
SÜDLICH HOLZHAUSER STRASSE /
NÖRDLICH MÜHLDORFER STRASSE"

Gemarkung Altötting
Stadt Altötting

Landkreis:	**Altötting**
Regierungsbezirk:	**Oberbayern**

Inhaltsverzeichnis

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 6
1.1 Lage 6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes 6
1.3 Derzeitige Nutzung 6
1.4 Umgebende Bebauung 8
1.5 Topographie 10
1.6 Kultur- und Sachgüter 10
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 11
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan 11
2.2 Flächennutzungsplan 16
3. PLANUNGSANLASS 18
3.1 Aufstellungsbeschluss 18
3.2 Ziel und Zweck der Planung 18
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 19
4.1 Städtebauliches Ziel 19
4.2 Art der baulichen Nutzung 23
4.3 Gemeinbedarfsfläche 23
4.4 Maß der baulichen Nutzung 23
4.5 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Nebenanlagen 25
4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen 27
4.7 Grünordnung 29
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 31
5.1 Straßen- und Wegeverbindungen 31
5.2 Kindergarten / Spielplatz 32
5.3 Wasserversorgung 32
5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung 32
5.5 Abwasserentsorgung 33
5.5.1 Schmutzwasser 33
5.5.2 Oberflächenwasser 33
5.6 Wassergefährdende Stoffe 33
5.7 Stromversorgung 33
5.8 Erneuerbare Energien / Fernwärme 34
5.9 Telekommunikation 34
5.10 Abfallentsorgung 34
5.11 Altlasten / PFAS 34
6. IMMISSIONSSCHUTZ 35
6.1 Lärm 35
6.2 Staub / Geruch 36
6.3 Lichtemissionen 36
6.4 Elektromagnetische Felder 37
7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 37
7.1 Kommunale Klimaschutzplanungen 40
7.2 Klimatische Verhältnisse 40
7.3 Innenverdichtung, Umnutzung, städtebauliche Dichte 40
7.4 Versiegelung 41
7.5 Lage, Infrastruktur und Mobilität 41
7.6 Aktive und passiver Sonnenenergienutzung 42
7.7 Niederschlag und Starkregen 43
7.8 Energie 43

7.9 Graue Energie 44
7.10 Grünkonzepte 44
7.11 Natur- und Artenschutz 45
7.12 Ausgleich 45
7.13 Fazit 45
8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 46
9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN 46
10. UMWELTBERICHT 47
10.1 Einleitung 47
10.1.1 Grundlagen 47
10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen 47
10.1.1.2 Fachliche Grundlagen 47
10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung 48
10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 50
10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung 52
10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation 53
10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes 54
10.1.3.4 Schutzgebiete 55
10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete 59
10.1.3.6 Wassersensibler Bereich 61
10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 62
10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) 64
10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 65
10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 65
10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 65
10.2.1.2 Schutzgut Boden 70
10.2.1.3 Schutzgut Wasser 70
10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft 71
10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 71
10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 72
10.2.1.7 Schutzgut Fläche 72
10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter 72
10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete 72
10.2.1.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 73
10.2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 73
10.2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 74
10.2.1.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 74
10.2.1.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..75
10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung 76
10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 77
10.2.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung 77
10.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 77

10.2.5 Schutzgut Boden 78
10.2.6 Schutzgut Wasser 79
10.2.7 Schutzgut Klima / Luft 79
10.2.8 Schutzgut Landschaftsbild 80
10.2.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 80
10.2.10 Schutzgut Fläche 81
10.2.11 Kultur- und Sachgüter 81
10.2.12 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 81
10.3 Ausgleichsbedarf nach Leitfaden 82
10.3.1 Methodik 82
10.3.2 Berechnung 82
10.4 Ausgleichsbedarf 85
10.5 Nachweis der Ausgleichsflächen 85
10.6 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall 86
10.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 92
10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen 93
10.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen 93
10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten 94
10.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 94
10.12 Zusammenfassung 95
Literaturverzeichnis 97
Abbildungsverzeichnis 98

Übersichtslageplan ohne Maßstab

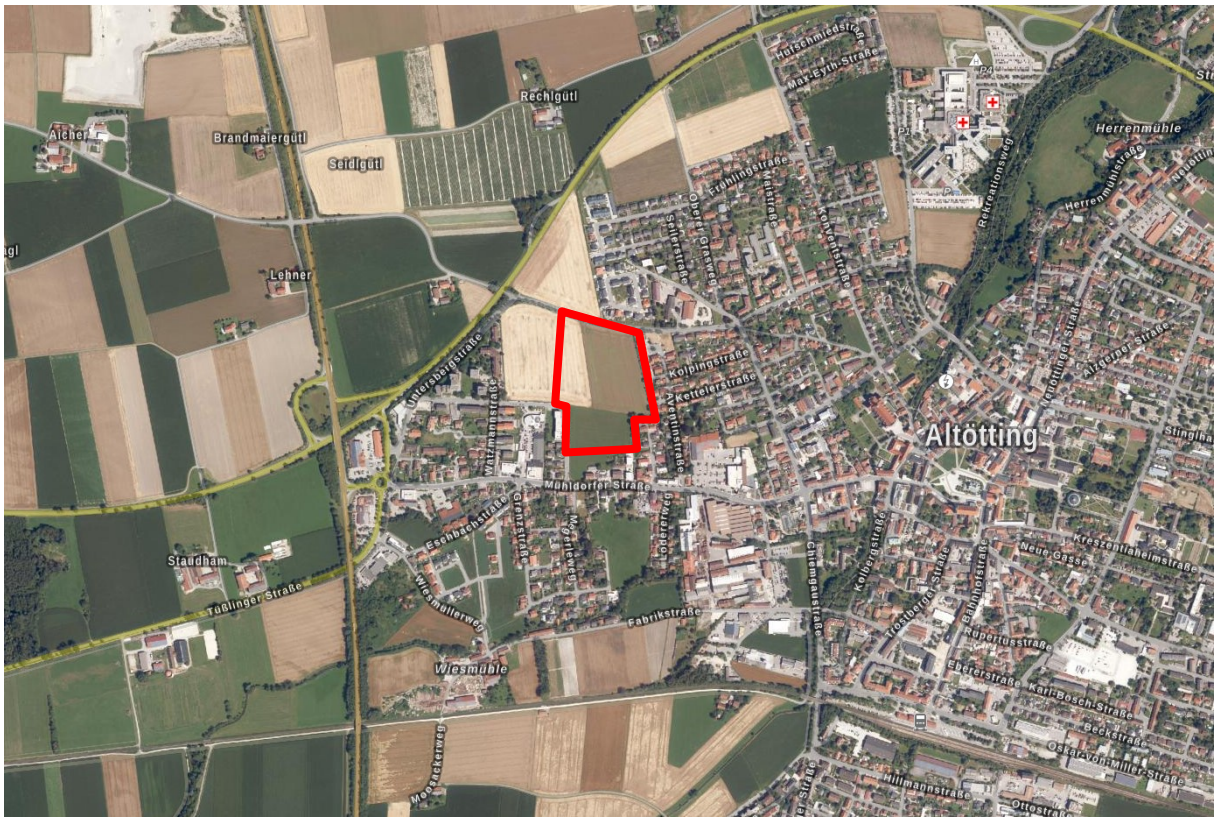


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rote Fläche); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan Nr. 97
mit integrierter Grünordnung
"Wohnen West,
südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting und wird im Norden durch die Holzhauser Straße, einer Ortsstraße mit einem Rad- und Gehweg, der durch eine Baumreihe baulich getrennt ist, begrenzt.
Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.
Die geplante Bebauung schließt im Osten und im Nordosten (nördlich der Holzhauser Straße) an Wohnsiedlungen an. Auch im Süden grenzt Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und auch kleineren Wohngebäuden an.
Nach Nordwesten hin ist die nähere Umgebung durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 49.619 m².

Dabei werden die Flächen der Flur-Nrn. 658, 659, 660 und 673/8 und Teilflächen der Flur-Nr. 621/1 der Gemarkung Altötting überplant.

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Auf diesen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich keine Biotope oder schützenswerte Grünstrukturen. Entlang der Holzhauser Straße, zwischen der Straße und dem Rad- und Gehweg befinden sich Straßenbäume als Baumreihe in dem Straßenbegleitgrün. Für die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz im Norden muss ein Baum gerodet werden.

Abb. 2: Ansicht von Nordwesten – Ackerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

Abb. 3: Ansicht von Norden – Ackerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

Abb. 4: Ansicht von Westen – Ackerfläche und Holzhauser Straße mit Baumreihe, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

Abb. 5: Ansicht von Westen – Holzhauser Straße mit Baumreihe, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

1.4 Umgebende Bebauung

Zur Erarbeitung der Festsetzungen und der Höhenentwicklung zum Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" wurde auch die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet.

Westlich und südwestlich der Planungsfläche befindet sich bis zu 4-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Flach- und Satteldächern. Auch das hier befindliche Autohaus weist überwiegend Flachdächer auf.

Abb. 6: Ansicht von Norden – Bebauung entlang Schneibsteinstraße und Hochkalterstraße, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

Im südlichen Teil der Hochkalterstraße befindet sich 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern. Im Norden entlang der Mühldorfer Straße sind wiederum 3-geschossige Mehrfamilienhäuser angeordnet.

Abb. 7: Ansicht von Westen – Bebauung entlang Mühldorfer Straße,
Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

Das östlich gelegene Baugebiet entlang der Feldstraße, der Aventinstraße, der Kettelerstraße und Kolpingstraße ist überwiegend geprägt von bis zu 2-geschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit eingewachsenen Hausgärten.

Abb. 8: Ansicht von Süden – Bebauung entlang Aventinstraße,
Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)

1.5 Topographie

Das Planungsgebiet ist mit ca. 398 m ü. NHN relativ eben. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.6 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.[1]

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

[1] *(BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)*

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Altötting im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.[2]

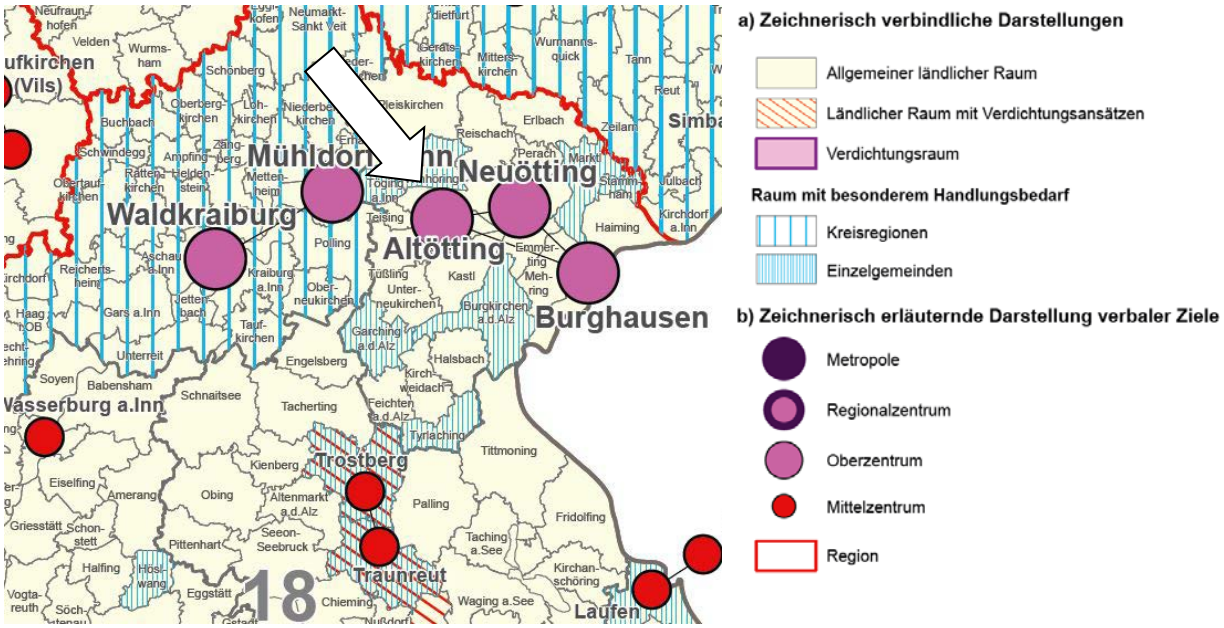


Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
1. 2 Demographischer Wandel
1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert.
Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.
Auf der westlichen, nördlichen und südlichen Geltungsbereichsfläche soll überwiegend Geschosswohnungsbau entstehen. Der überwiegende ruhende Verkehr soll in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Als städtebaulich harmonischer Übergang zur östlich gelegenen 2-geschossigen Wohnbebauung wird im Osten eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, gereihten Häusern und Doppelhäusern geplant.
Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen. Neben der Verpflichtung von Gründächern liegt ein besonderer Augenmerk auf einem hohen Flächenanteil an qualitativ hochwertigem öffentlichem Grün. So werden zentral großzügige parkähnliche Grünzüge geschaffen, die neben der Grün- und Wegevernetzung, dem Angebot an dezentral angeordneten Spielbereichen, auch eine Erholungsfunktion übernehmen. Zudem sollen diese Flächen der Regenrückhaltung und -versickerung dienen.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden. Durch die Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes im Norden soll der Hol- und Bringverkehr nicht in die Wohnsiedlungen geleitet werden.

Der aktuell überplante Bereich ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting als Wohnnutzung dargestellt. Somit kann im Wesentlichem dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen werden. Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan ein der nördliche Bereich des Geltungsbereichs neu als Wohnnutzung dargestellt. Zum Ausgleich wird dafür in einem Parallelverfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) eine nicht verfügbare aber dargestellte Wohnbaufläche in

einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnnutzung der Stadt Altötting nicht.
Aus diesem Grund wurde auf eine zusätzliche Bedarfsanalyse in der parallel aufgestellten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

Abb. 10: Geplante Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 38, Stadt Altötting, Darstellung unmaßstäblich

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Altötting an. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Im Bebauungsplanverfahren soll in dieser Fläche vor allem verdichtetes Bauen in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen.
Somit entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

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

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Zudem bildet Altötting mit Burghausen und Neuötting ein Mehrfachzentrum.[3]

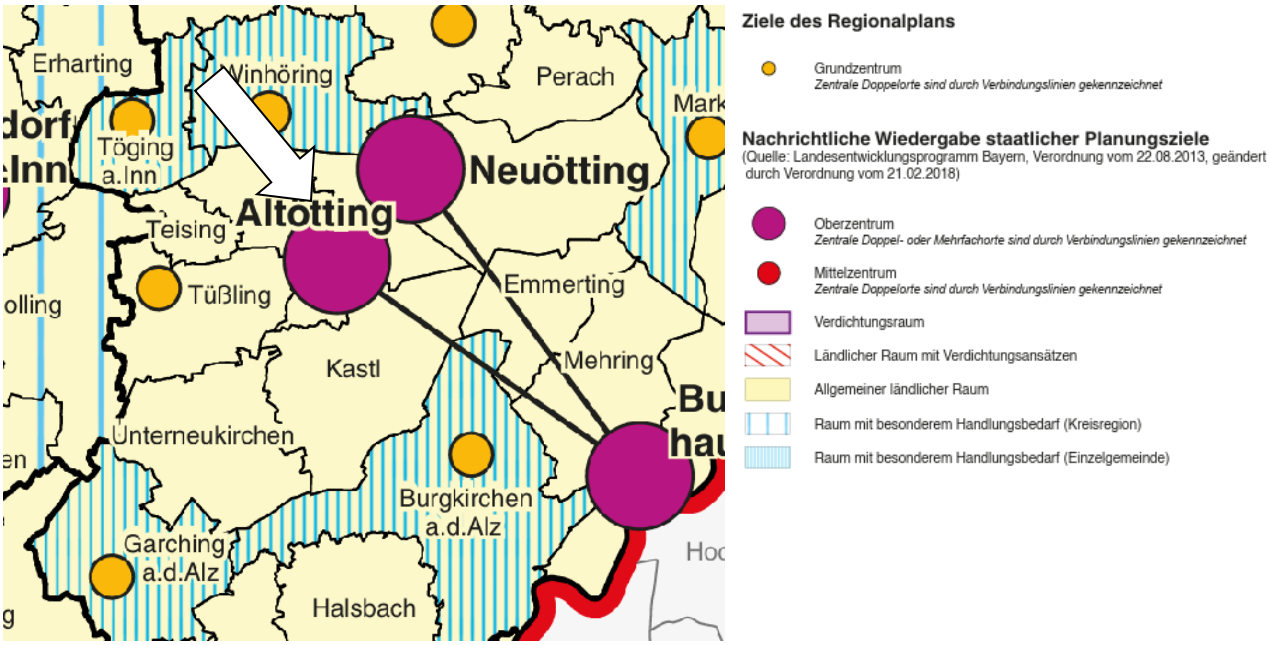


Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Konzentration der Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Klimaschonende Raumentwicklung und Nutzung der Potentiale der erneuerbaren Energien (G)

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden.

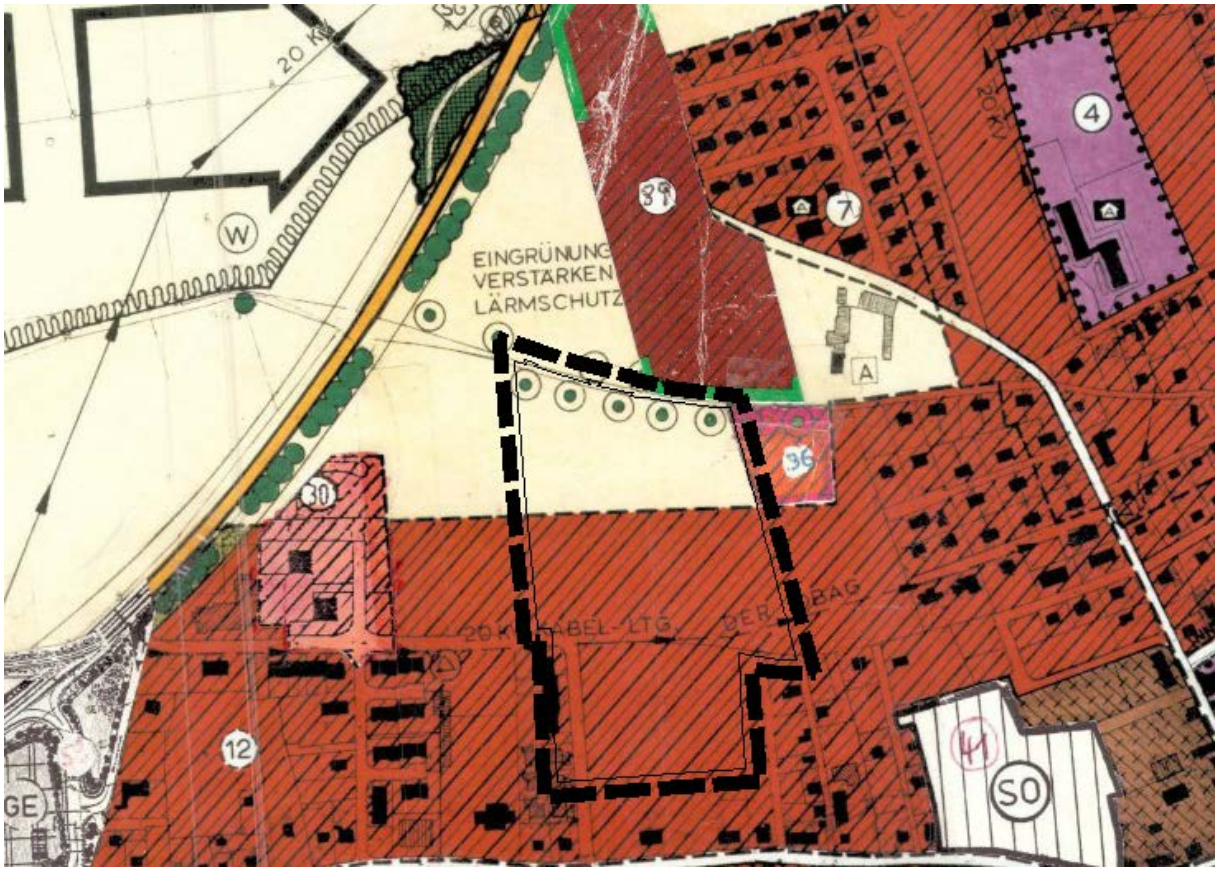
[3] *(Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)*

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal[4] der Stadt Altötting vom Januar 2022 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel[5] ist die Bevölkerungsentwicklung steigend, zudem ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg der über
65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen Haushalten.
Die Nähe zur zentralen Infrastruktur wird als positiv gewertet.
Durch die Erweiterung und Verdichtung der Wohnbauflächen werden zusätzliche Kindergartenplätze benötigt.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche (nördlicher Bereich) und Wohnnutzung (südlicher Bereich) dar. Die zum Erhalt dargestellten schützenswerten Bäume befinden sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße und bleiben erhalten. Lediglich ein Baum muss im Zuge der Neuanlage einer Parkplatzzufahrt entfernt werden.



[4] *(Statistik kommunal 2022 - Stadt Altötting 09 171 111, 2023)*
[5] *(Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Altötting - Berechnungen bis 2039, 2021)*

Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 45 im nördlichen Geltungsbereich durchgeführt.
Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten darzustellen.

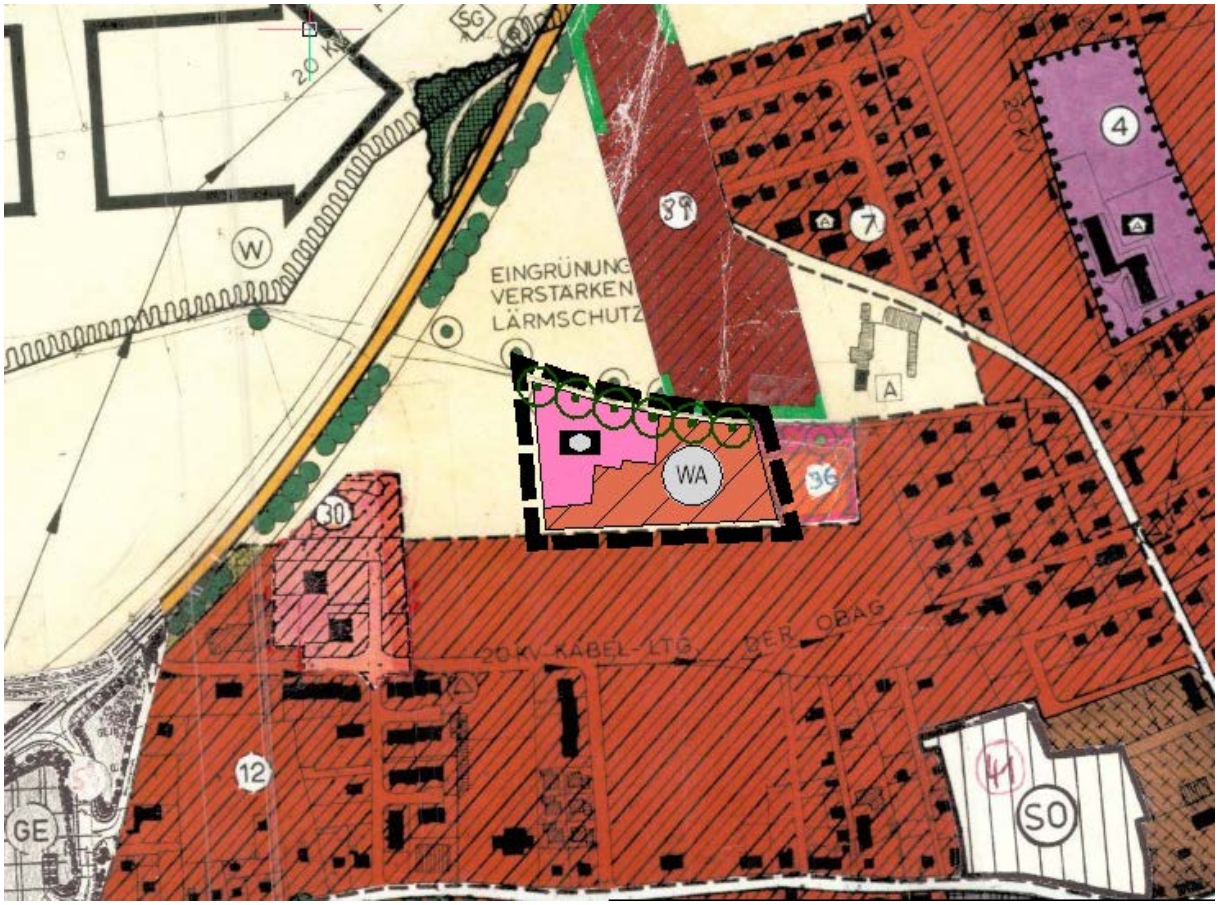


Abb. 13: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 45 (Parallelverfahren) der Stadt Altötting; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Altötting hat am 14.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" beschlossen.

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

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Altötting, insbesondere ein Bedarf an Wohnungen. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Autobahnabfahrt Altötting der A 94 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Umfang zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

Der aktuell überplante Bereich ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting als Wohnnutzung dargestellt. Somit kann im Wesentlichem dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen werden. Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan der nördliche Bereich des Geltungsbereichs neu als Wohnnutzung dargestellt. Zum Ausgleich wird dafür in einem Parallelverfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) eine nicht verfügbare aber dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnnutzung der Stadt Altötting nicht.
Aus diesem Grund wurde auf eine zusätzliche Bedarfsanalyse in der parallel aufgestellten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

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

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

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

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

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Planungsfläche sieht eine Änderung von einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vor. Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung im Westen, Süden und Nordosten und Osten als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung der bestehenden Wohnbauflächen in Altötting dar.
Dabei soll eine funktionale Ortserweiterung entwickelt werden.

Mehrere Konzeptentwürfe, die die gestellten Rahmenbedingungen beinhalteten, wurden im Vorfeld mit der Stadt Altötting erarbeitet.
Die Abwägung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten, der Lage der Gemeinbedarfsfläche, der Abstufung der Baumasse im Übergang zur bereits bestehenden Bebauung, dem Anteil an Öffentlichem Grün und nicht zuletzt der Wirtschaftlichkeit erfolgte im Vorfeld zur Rechtsplanung.

Abb. 14: Städtebauliches Konzept – Variante 3-2, Planung Jocham + Kellhuber (04.10.2023)

Folgende Grundsatzüberlegungen wurden dabei berücksichtigt:

- Konzept „Schwammstadt“ für Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Regenwasser (Gründächer, Retentionsflächen), Verbesserung des Stadtklimas (großflächige Grünflächen)
- Schaffung von Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Reduzierung der Versiegelung (hoher Flächenanteil an öffentlichen Grünflächen und Reduzierung der Versiegelung durch ruhenden Verkehr (Tiefgaragen)
- Neubau eines Kindergartens mit Berücksichtigung des Hol- und Bringverkehrs
- Städtebauliche Höhenentwicklung, Staffelung der Gebäudehöhen
- „autofreies Quartier“, Verkehrsberuhigung mit Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

- keine Durchgangsstraßen, um die Belastung der angrenzenden Wohnsiedlungen im Osten und Nordosten nicht durch zusätzlichen PKW-Verkehr zu belasten
- Ausgedehnte Grünflächen zur Naherholung (z.B. dezentrale Spielflächen, Begegnungsflächen), für Wegeverbindungen und zum Klimaschutz und für Klimaanpassung
- Wirtschaftlichkeit (z.B. Verringerung der Erschließungsflächen) und Nachhaltigkeit
- Nutzung von regenerativen Energien (z.B. Fernwärme, PV-Anlagen, Energiespeicher)

Auf der westlichen, nördlichen und südlichen Geltungsbereichsfläche soll überwiegend Geschosswohnungsbau, der sich in der Höhe nach Westen entwickelt, entstehen. Die Gebäudehöhen fallen von Westen und Süden mit max. 13,0 m über 10,0 m auf 6,5 m im Osten bzw. Norden ab. Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs soll in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden.
Als städtebaulich harmonischer Übergang zur östlich gelegenen 2-geschossigen Wohnbebauung wird im Osten eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, gereihten Häusern und Doppelhäusern geplant.

Für den Geschosswohnungsbau und die Gemeinbedarfsfläche werden begrünte Flachdächer bzw. begrünte flachgeneigte Dächer zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt. Um das Ziel der verdichteten Bauweise zu erreichen, werden für alle Wohnbereiche gleichzeitig Mindest-Wandhöhen festgesetzt.

Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen. Neben der Verpflichtung von Gründächern als Regenwasserpuffer werden zentral parkähnliche Grünzüge vorgesehen, die größtenteils auch die Funktion von Regenrückhaltung und -versickerung übernehmen können. Ein Entwässerungskonzept wird dazu erstellt.

Die Lage der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten wurde im Nordwesten als optimal angesehen. Durch die Anordnung eines öffentlichen Parkplatzes an der Holzhauser Straße wird das Baugebiet vom Hol- und Bringverkehr entlastet. Die öffentlichen Grünflächen mit Wegen vernetzt die Bauflächen und die angrenzenden Siedlungsgebiete fußläufig.

Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen auf ein nötiges Maß kann dem Wunsch eines „autofreien Quartiers“ nicht ganz entsprochen werden. Jedoch wird der ruhende Verkehr überwiegend in Gemeinschaftstiefgaragen verlagert. Durch die fehlende Durchgängigkeit der Erschließungsstraßen wird der Durchgangsverkehr ausgeschlossen und eine deutliche Verkehrsberuhigung erreicht. Die 7 Parzellen im Osten sind ausschließlich für Einfamilienhäuser, gereihte Häuser und Doppelhäuser vorgesehen, so dass über den Anschluss an die Kettelerstraße nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Das angrenzende Wohngebiet wird dadurch kaum mehr belastet.

Zentraler Kern der „Schwammstadt“ bilden die zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen, die die einzelnen Quartiere einfasst und miteinander vernetzt. Diese Grünfläche nimmt umfangreiche Aufgaben wahr:

- Naherholung mit Begegnungsflächen
- Durchgrünung des Baugebietes zum Klimaschutz und Klimaanpassung
- fußläufige Vernetzung
- dezentrale Spielflächen, Begegnungsflächen
- Flächen zur Regenwasserretention und -versickerung („Schwammstadt“)

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe (TH) und die traufseitige Mindest-Wandhöhe bei den festgesetzten Flachdächern bzw. leicht geneigten Dächern ausreichend begrenzt.

Um das Baugebiet ausreichend einzugrünen, wird als Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine freiwachsende 3- bis 6- reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insgesamt 5%) auf der gesamten Länge festgesetzt. Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße bereits eingegrünt. Die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes erhalten im Bereich des Mehrzweckstreifens straßenbegleitende Baumreihen. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet. Die zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen werden mit Großbäumen überstellt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet und für eine Gemeinbedarfsfläche, um verschiedene Wohnmodelle und einen Neubau eines Kindergartens realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen traufseitigen Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Verkehrs
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbaufläche werden aufgeteilt in WA 1 bis WA 4 für Geschosswohnungsbau, WA 5 für kleinere Einzelhäuser und Doppelhäuser und WA 6 für Hausgruppen mit einer Begrenzung von max. 2 Hausgruppen mit je max. 4 gereihten Häusern.

Für die Wohnbebauung WA 1 bis WA 6 ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser Lage stark verringern könnten.

4.3 Gemeinbedarfsfläche

Das Baugesetzbuch regelt in § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf in Bebauungsplänen. Demnach können Flächen, die der Öffentlichkeit dienen, als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt werden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier einem Kindergarten, entsprechend des festgestellten Bedarfs der Stadt Altötting festgesetzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe (TH) und die traufseitige Mindest-Wandhöhe bei den festgesetzten Flachdächern bzw. leicht geneigten Dächern ausreichend bestimmt.

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

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 und auf 0,5 in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 darf nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung darf nur für befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis 0,9 sind für Flächen für Stellplätze / Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, zulässig, wenn diese von mind. 0,8 m natürlichem Boden überdeckt werden.

Die Überschreitung ist erforderlich um der Fläche für die internen Wohnwege und Quartiersflächen gerecht zu werden. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen um die geplanten Objekte ein- und durchgegrünt werden. Für die Überschreitung wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 sichergestellt, dass eine Versickerung möglich ist.
Durch die Festsetzung einer Überschreitung der GRZ bis max. 0,9 bei mindestens 0,8 m Überdeckung der unterirdischen Anlagen kann gewährleistet werden, dass bei einer Anlage von Vegetationsflächen auf der Tiefgarage die durchwurzelbare Schicht für eine Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung ausreichend ist. Weiterhin kann dadurch auch in diesen Flächen ausreichend Versickerungsraum bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

maximale traufseitige Wandhöhe (TH)
Um die Höhenstaffelung innerhalb des Baugebietes sicherzustellen, werden die Wandhöhen der einzelnen Quartiere textlich festgesetzt. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (gem. Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach. Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Firsthöhe (Oberkante Attika) gleichzusetzen.

Daher werden die traufseitigen Wandhöhen (TH) in Metern bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt für die Hauptgebäude folgendermaßen festgesetzt:

WA 1 + 2 + 4:	max. 13,0 m
WA 3:	max. 10,0 m
WA 5 + 6:	max. 6,5 m
Gemeinbedarfsfläche:	max. 7,5 m

Für Nebenanlagen gilt:

Nebenanlagen:	max. 3,5 m

traufseitige Mindest-Wandhöhe
Um das Ziel der verdichteten Bauweise zu erreichen, werden für die Geschosswohnungsbauten Mindest-Wandhöhen festgesetzt.

Daher werden folgende traufseitige Mindest-Wandhöhe in Metern bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt:

WA 1 + 2 + 4:	11,5 m
WA 3:	8,0 m
WA 5 + 6:	5,5 m

Hausformen und zulässige Wohneinheiten
Um dem städtebaulichen Konzept gerecht zu werden und im Osten die Bestandsbebauung in ihrer Form weiterzuführen, werden in den einzelnen Quartieren die Hausformen und zulässigen Wohneinheiten festgelegt.

Die Hausform für den Geschosswohnungsbau im WA 1 bis WA 4 und in der Gemeinbedarfsfläche wird als Einzelhaus (E) festgesetzt. Eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten erfolgt in den WA 1 bis WA 4 nicht, da die Investoren in der Flächennutzung nicht eingeschränkt werden sollen und sich die Anzahl der Wohnungen über die benötigten Flächen für die erforderlichen PKW-Stellplätze regelt.
Im Osten des Geltungsbereiches im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung werden im WA 5 nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) und im WA 6 nur Hausgruppen (H) zugelassen. Hier sind max. 2 Hausgruppen mit je max. 4 gereihten Häusern möglich.

Aus städtebaulichen Gründen sind im WA 5 beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Im WA 6 ist je gereihtes Haus max. 1 Wohneinheit zulässig.

4.5 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Nebenanlagen

Bauweise
Für die Flächen WA 1 bis WA 6 im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, dh. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m. Dadurch werden langgezogene Blockbauten, die eine Riegelwirkung darstellen, vermieden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausform für den Kindergarten 50 m übersteigen kann.

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

Baugrenzen werden für die Hauptgebäude, die unterirdischen Gemeinschaftstiefgaragen und für Flächen für Garagen und Nebenanlagen, speziell in den WA 5 und WA 6 planlich festgesetzt.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

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

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

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenfestpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt, entspricht der jeweils festgesetzte Höhenfestpunkt in etwa dem natürlichen Gelände. Dadurch werden große Aufschüttungen innerhalb der Bauflächen vermieden.

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen nach BayBO ist die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, die Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes gegeben.

Nebenanlagen

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

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- oberirdische Stellplätze,
- Zufahrten zu Gebäuden und zu den Stellplätzen,
- befestigte Wege,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Müllabstellplätze,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 50 m²,
- Servicestationen für Elektro-Mobilität mit ihren Überdachungen für Kfz und Rad bis max. 50 m² gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO,
- Terrassen, auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² und mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Zusätzlich sind in den Flächen WA 5 und 6 außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:

- Carports mit einer Fläche bis zu 50 m²
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in der Summe mit einem max. Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³.

Zusätzlich sind in der Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:

- Spielhäuschen und Gerätehütten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³
- Anlagen, die der Nutzung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Kindergarten dienen, ausgenommen Gebäude.

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

4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen

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

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

Bei den Gründächern sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansaatmischung mit standortheimischen Arten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gründachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch mindestens 2,0 Meter von der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt sein.

Dachform und Dachneigung
Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden und sich in das geplante städtebauliche Konzept einpassen.

Daher sind für Hauptgebäude und Nebenanlagen in den Bereichen WA 1 - 4 und in der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich begrünte Flachdächer bis 5° und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° bis 10° zulässig.

Dies entspricht dem Konzept der „Schwammstadt“ und dient zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Mikroklimas.

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

In den Bereichen WA 5 und 6 soll sich die Dachform an der östlich anschließenden Wohnsiedlung orientieren. Daher sind hier ausschließlich Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers zulässig. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen, ein Versatz innerhalb der Dachfläche ist grundsätzlich nicht zulässig.
Für Hauptgebäude im WA 5 und 6 sind ausschließlich Satteldach mit einer Dachneigung von 27° bis 33° zulässig. Für Nebenanlagen sind zusätzlich dazu auch begrünte Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°, sowie begrünte flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° bis 10° zulässig.

Dachgauben
In den Bereichen WA 1 - 4 und der Gemeinbedarfsfläche sind Dachgauben unzulässig.
Dagegen sind im WA 5 und 6 Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben zulässig. Dabei gilt, dass der Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m betragen muss. Die Breite einer Gaube ist auf max. 2,2 m. Außerdem ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich zulässig. Der First des Quergiebels muss dann mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachaufbauten
In den Bereichen WA 1 - 4 und in der Gemeinbedarfsfläche sind Dachaufbauten und technische Aufbauten sind bis zu 15 % der Dachfläche erlaubt und damit von der Festsetzung zur Begrünung ausgenommen. Diese Aufbauten dürfen mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe errichtet werden. Die Aufbauten müssen von der Traufe mindestens 2,5 m zurückgesetzt errichtet werden. Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig.
In den Bereichen WA 5 und 6 sind technische Dachaufbauten auf geneigten Dächern (ausgenommen Kamine und Lüftungsschächte) unzulässig, ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Holzverschalungen sind ausdrücklich zulässig.

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

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

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

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

Stützmauern
Zur Geländegestaltung ist die Ausbildung von Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Diese sind nur als Natursteinmauern (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) auszuführen. Gabionenwände sind unzulässig.

4.7 Grünordnung

Um das Baugebiet ausreichend einzugrünen, wird als Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine freiwachsende 3- bis 6- reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insgesamt 5%) auf der gesamten Länge festgesetzt. Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße bereits eingegrünt. Im Osten und Süden ist eine Ortsrandeingrünung entbehrlich, da die Planungsfläche an Wohnbebauung anschließt.

Die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes erhalten im Bereich des Mehrzweckstreifens straßenbegleitende Baumreihen. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet.

Die zentral angeordneten öffentlichen parkähnlichen Grünflächen mit Wegen vernetzt die Bauflächen und die angrenzenden Siedlungsgebiete fußläufig. Die ausgedehnten Grünflächen dienen der Naherholung, der Retention und Versickerung von Regenwasser, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Hier werden dezentrale Spielflächen und Begegnungsflächen geplant. Die zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen werden mit Großbäumen überstellt. Um die Versiegelung der Grünfläche zu reglementieren ohne bereits im Vorfeld konkrete Gestaltungsplanungen vorzulegen werden die versiegelten Flächen begrenzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine Befestigung für Wege und Plätze bis max. 1.000 m² zulässig. Diese sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, Öko-Drain-Pflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen für Energie in einer max. Fläche von 100 m² zulässig, um bei Bedarf eine Fläche für die Energieversorgung zur Verfügung stellen zu können. Hierzu liegt noch keine konkrete Planung vor.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht. Dazu wird festgesetzt, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung 100 %) anzulegen sind. Kiesdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.
Mindestens 1/7 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern bepflanzt werden. Diese Sträucher sind als naturnahe Hecke bzw. Strauchgruppen von mind. 3 Sträuchern zu pflanzen.
Je angefangener 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung zusätzlich mindestens 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Um auch auf den unterbauten Bereichen der Gemeinschaftstiefgarage sicherzustellen, dass ein Bewuchs möglich ist, muss die Tiefgaragenüberdeckung für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

Ebenso wird für begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer festgesetzt, dass die begrünten Dachbereiche mit mindestens einer extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und so zu unterhalten sind.

In den Quartiersbereichen WA 1 bis WA 4 sind mindestens 10 % der zu begrünenden Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Die Wiesenansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz werden unter Punkt 10.1.4 beschrieben.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr
Die Planungsfläche soll zukünftig überwiegend von Westen her über die Schneibsteinstraße und von Süden her über die Hochkalterstraße erschlossen werden. Durch die fehlende Durchgängigkeit der Erschließungsstraßen wird der Durchgangsverkehr ausgeschlossen und eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Ein untergeordneter Teilbereich (WA 5 und WA 6) des Baugebietes "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" wird von Osten her über die Kettelerstraße erschlossen. Diese 7 Parzellen im Osten sind ausschließlich für Einfamilienhäuser, gereihte Häuser und Doppelhäuser vorgesehen, so dass über den Anschluss an die Kettelerstraße nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Das angrenzende Wohngebiet wird dadurch kaum mehr belastet.

Stellplätze
Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen auf ein nötiges Maß kann dem Wunsch eines „autofreien Quartiers“ nicht ganz entsprochen werden. Jedoch wird der ruhende Verkehr überwiegend in Gemeinschaftstiefgaragen verlagert. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch nachzuweisen. Zusätzlich werden noch einige öffentliche Stellplätze an den Erschließungsstraßen bzw. Wendehämmern angeordnet.

Die Lage der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten wurde im Nordwesten als optimal angesehen. Durch die Anordnung eines öffentlichen Parkplatzes an der Holzhauser Straße mit einer Zu- und einer Abfahrt wird das Baugebiet vom Hol- und Bringverkehr für den Kindergarten entlastet.

Rad- und Gehwege
Entlang der Holzhauser Straße verläuft, durch eine Baumreihe baulich getrennt, ein Rad- und Gehweg. Dieser wird im Bereich des nördlichen öffentlichen Parkplatzes umverlegt, so dass dieser nicht durch die Ein- und Ausfahrt des geplanten PKW-Parkplatzes gekreuzt wird.

Für das allgemeine Wohngebiet sind im Bebauungsplan keine straßenbegleitenden Gehwege geplant, da es sich hier um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt. Die zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen erhalten vernetzende fußläufige Verbindungen.

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

Wirtschaftswege
Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen können nach wie vor über die bestehenden Wirtschaftswege angefahren werden. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

ÖPNV
Die Stadt Altötting ist an den ÖPNV angeschlossen. Die derzeit nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 270 m östlich an der Raitenharter Straße.

5.2 Kindergarten / Spielplatz

Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ein Kindergarten errichtet werden.

Im Bebauungsplan sollen innerhalb der zentralen parkähnlichen Grünflächen verschiedene Spielmöglichkeiten dezentral angeboten werden. Zusätzlich sind für den Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Wohnungen gem. Art. 7 BayBO ausreichend große Kinderspielplätze anzulegen.

5.3 Wasserversorgung

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

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

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Altötting bereitgestellte Maß von 48 m^3/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m^3 in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal, der unter den neuen Erschließungsstraßen vorgesehen ist, zuzuführen. Die Schmutzwasserentwässerung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Fachbüro zu planen.

5.5.2 Oberflächenwasser

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.

„Schwammstadt“ ist ein Konzept, möglichst viel anfallendes Regen-bzw. Oberflächenwasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Dadurch sollen z.B. Überflutungen bei Starkregen-Ereignissen vermieden bzw. verringert, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen sowie die Resilienz von gesamten Stadtökosystemen gefördert werden, was im Zuge der Klima- und Biodiversitätskrise besonders wichtig ist. Darüber hinaus tragen Stadtpflanzen zur Verbesserung der „Grünen Infrastruktur“, der Stadthygiene sowie des Mikroklimas bei.

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

5.6 Wassergefährdende Stoffe

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

5.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Der zukünftige Bedarf sowie die benötigten Trafostationen und deren Lage ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Hauseinführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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

5.8 Erneuerbare Energien / Fernwärme

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

Ein Anschluss der Planungsfläche an das öffentliche Fernwärmenetz wird vorgesehen.

5.9 Telekommunikation

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

5.10 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt. Durch die geplanten Erschließungsstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendehämmern ist eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben. Die Mülltonnen des Baugebietes, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an den Abfuhrtagen an der nächstmöglichen durchgehenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

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

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

5.11 Altlasten / PFAS

Altlasten
Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen, bis auf PFAS. Auf eine mögliche PFAS-Belastung wird hingewiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

PFAS
Im Stadtgebiet Altötting finden sich Bereiche mit einer schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Innerhalb des Belastungsgebietes anfallendes Bodenaushubmaterial ist in der Regel stark mit PFOA verunreinigt. Eine Umlagerung von hoch belastetem Bodenmaterial in niedriger belastete oder unbelastete Bereiche ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten. Sie ist mit der Gefahr verbunden neue schädliche Bodenverunreinigungen und zusätzliche Grundwasserverunreinigungen zu schaffen.

Es wird empfohlen, die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenmaterials gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Juli 2022).

Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im uneingeschränkten Einbau (Zuordnungswert Z 0) nicht zulassen, wird empfohlen, vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen mit einem Abstand von mind. 150 m vorbeiführenden Staatsstraße St 2550 vorbelastet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Luftwärmepumpen jedoch folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten sind:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem Allgemeinen Wohngebiet
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32
70	49
75	80

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

6.2 Staub / Geruch

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

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

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

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.[6]

[6] *(LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)*

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.[7] Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 250 m südöstlich der Planungsfläche an der Estererstraße. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ von 22.07.2011 wird im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Das grundsätzliche Erfordernis für die Gemeinden, im Bereich Klimaschutz (und Klimaanpassung) aktiv zu werden, ergibt sich aus § 1 a Absatz 5 Satz 1 BauGB.

Ziel im Bereich vorbeugender Klimaschutz ist die Begrenzung des Klimawandels durch die Reduzierung von Treibhausgasemissionen (z.B. durch Wärmedämmung und regenerative Energieerzeugung).

Ziel der Klimaanpassung ist es, den besiedelten Bereich resilient, das heißt, widerstandsfähiger gegen die Folgen des Klimawandels zu machen.

Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der Abwägung.

Im Umweltbericht ist eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen „Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima“ abzuhandeln. Dabei kann zwischen anlagebedingten („graue Energie“) und betriebsbedingten Auswirkungen (Endenergiebedarf) unterschieden werden. Baubedingte Auswirkungen, also Freisetzungen von Treibhausgasen, die nur temporär während der Bauphase

[7] *(EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)*

auftreten, sind hingegen für den Klimaschutz im Allgemeinen nicht relevant. Weiterhin sind auch die durch den Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Treibhausgas-Emissionen (im Sinne von Anlage 1 Nummer 2 c zu BauGB) im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Auf vielen Ebenen wie z.B. dem Regionalplan, interkommunalen Rahmenplänen, Verkehrsentwicklungsplänen, Stadtentwicklung und Landschaftsplanung oder dem städtebaulichen Entwurf kann im Vorfeld dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene sind in § 9 BauGB und der BauNVO abschließend geregelt. Auch in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden sich Regelungsmöglichkeiten, die – jedenfalls mittelbar – für Zwecke des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aktiviert werden können (z.B. örtliche Bauvorschriften, Art. 81 Abs. 1 BayBO, Freiflächengestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Spielplatzsatzung, Einfriedungssatzung). Diese können auch in einen Bebauungsplan integriert werden (Art. 81 Abs. 2 BayBO).

Das BauGB stellt somit den Kommunen umfassende Möglichkeiten zur Festsetzung von klimawirksamen Eingriffen nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB zur Verfügung. Dadurch können Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

Regelungsmöglichkeiten und Rechtsgrundlagen gem. BauGB

RECHTSQUELLE	REGELUNGSINHALT	KLIMASCHÜTZENDER EFFEKT
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO	Art und Maß der baulichen Nutzung	- Schaffung von Planungsrecht für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Freiflächen-Solaranlagen, Windkraftanlagen) - Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden durch kompakte Siedlungsstrukturen und Optimierung Oberfläche zu Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis - solaroptimierte Orientierung von Gebäuden - Vermeidung gegenseitiger Verschattung von Gebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit BauNVO	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	s.o.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB	Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen	s.o.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	Größe, Breite und Tiefe von Grundstücken	s.o.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Flächen für unterirdische bauliche Anlagen	Möglichkeit einer Tiefgarage für Doppelnutzung von versiegelten Flächen, Verlagerung ruhender Verkehr unterirdisch
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (zum Beispiel Fuß- und Radwege)	- Förderung des ÖPNV, des Fuß- und Radverkehrs und der Elektromobilität - Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge - Flächen für das Abstellen von Fahrrädern
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	Versorgungsflächen	Sicherung von Flächen und Trassen für eine (klimaneutrale) Energieversorgung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 b BauGB	Versorgungsleitungen	s.o.
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	- Versickerungsfunktion - Verdunstungsfunktion - Rückhaltung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Öffentliche und private Grünflächen	- Bindung von CO2 (Kohlenstoffsenken) - Versickerungsfunktion - Verdunstungsfunktion - Vermeidung von Aufheizen von Oberflächen - Stadtklima und Stadtökologie - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Natur- und Artenschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	s.o.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- Förderung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehr - Sicherung von Trassen für eine (klimaneutrale) Energieversorgung
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Beschränkungen für die Verwendung von bestimmten, klimaschädlichen Brennstoffen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	Anlagen für erneuerbare Energien und die Kraft-Wärme-Kopplung	- Vorgaben zur Errichtung von Solaranlagen auf/an Gebäuden - Vorgaben zur Errichtung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

		Vorhaltung von Anlagen zum Anschluss an (lokale) Energienetze
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen	Bindung von CO2 (Kohlenstoffsenken)
§ 9 Abs. 4 BauGB	Von der gemeindlichen Satzung abweichende Vorgaben im Bebauungsplan	z.B. Stellplatzsatzung

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Potenziale beachtet:

7.1 Kommunale Klimaschutzplanungen

Für die Stadt Altötting liegen Planungen vor, die den Klimaschutz berücksichtigen. Der weitere Ausbau des Fernwärmenetzes ist geplant.

7.2 Klimatische Verhältnisse

Langfristiges Ziel ist großräumig die Erhaltung eines gesunden Stadtklimas. Vor diesem Hintergrund sind Kaltluftentstehungsgebiete zu sichern, Luftaustauschbahnen freizuhalten und Ausgleichsräume zu sichern bzw. zu schaffen.

Kleinräumig gesehen soll durch die Ausrichtung der Baukörper hinsichtlich der Lage in den Kaltluftbahnen die Sicherung der Versorgung von Wohngebieten mit nächtlicher Kaltluft aus höher gelegenen oder gleich hohen Kaltluftentstehungsgebieten in der Nähe erfolgen.

Die Frischluftversorgung ist nicht nur vor dem Hintergrund einer guten Durchlüftung, v.a. an Hitzetagen, sondern auch zur Verbesserung der Luftreinheit (insb. in schadstoffbelasteten Bereichen) von Bedeutung.

Die Planungsfläche liegt in keiner Frischluftschneise. Durch die geplante parkähnliche Grünfläche wird die Frischluftbildung gefördert. Die geplanten Pflanzungen und Dachbegrünungen bei den Flachdächern tragen zur Frischluftneubildung und Abkühlung bei.

Somit kann der Eingriff in das Klima als positiv bewertet werden.

7.3 Innenverdichtung, Umnutzung, städtebauliche Dichte

Im Zusammenhang mit der Innenverdichtung wird der Heizwärmebedarf direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener Baukörper ist, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i.d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad.

Bezogen auf den Einzelbaukörper wird zusätzlich auch der Heizwärmebedarf durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Das A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) wird hinsichtlich der Bauweise, Gebäude- und Dachform, Vor- und Rücksprünge in der Fassade usw. gem. §§ 16 – 21 BauNVO definiert.

Durch die geplanten überwiegend großen, kompakten und mehrgeschossigen Gebäudekomplexe in ihrer städtebaulichen Dichte (zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, Baugrenzen und Höhe baulicher Anlagen) wird dem Ziel der Innenverdichtung, dem Grundsatz von sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen und zugleich durch die daraus entstehende Reduzierung des Heizwärmebedarfs dem Klimaschutz entsprochen. Der Versiegelungsgrad wird städtebaulich hinsichtlich der Aufgabenstellung und der vorhandenen Ortsbedingung optimiert.

Die Dämmstandards werden gem. GEG eingehalten. Durch die kompakten Fassadenflächen wird auch der solare Eintrag reduziert, was zu einer Reduzierung der Kühlleistung führt.

7.4 Versiegelung

Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen.

Dieses Klimaschutzziel entspricht im Baugebiet „Wohnen West“ den städtebaulichen Zielsetzungen. Es wird Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Reduzierung der Versiegelung (hoher Flächenanteil an öffentlichen Grünflächen) und Reduzierung der Versiegelung durch ruhenden Verkehr (Tiefgaragen) geschaffen.

Durch die Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen durch die Tiefgarage unter den Gebäudekomplexen wird der Effekt der Versiegelung reduziert.

Durch die Begrünung von unbebauten Flächen und überbauten Flächen durch Begrünung der Tiefgarage, der Flachdachflächen kann die Versiegelung teilweise kompensiert werden. Die Festsetzung der Aufbaustärken von durchwurzelbarem Substrat für die Bepflanzung von Flachdächern und Tiefgaragen regelt zusätzlich die Leistungsfähigkeit dieser Flächen.

7.5 Lage, Infrastruktur und Mobilität

Innenverdichtung und kompakte Baustrukturen führen zu einer hohen Dichte an Gebäuden und Einwohnern und dem Wegfall von innerstädtischen Freiräumen. Wohnraumnahe, fußläufig erreichbare Freiräume, die der Erholung auch an Hitzetagen dienen, gewinnen an Bedeutung. Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und

Fußwegenetz kann einerseits Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet andererseits einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete. Dies gilt auch für die Erreichbarkeit von Nahversorgern, Schulen und Kindergärten und sonstigen Einrichtungen.

Zusätzlich sollte ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität in einer fußläufigen Entfernung erreichbar sein.

Zahlreiche Möglichkeiten stellen eine Vermeidung bzw. Kompensation hinsichtlich des Klimaschutzes dar:
- Mobilitätskonzept
- Förderung ÖPNV oder Verkehrsverbund
- Förderung Radverkehr (Radwege, Fahrradabstellplätze, Lastenräder, Elektrifizierung)
- Förderung Fußgängerverkehr (Fußwege, Nutzungsmischung)
- Car-Sharing
- Anlage und Planung von Verkehrsflächen
- Anzahl der Stellplätze (Ladestationen)
- Parkraummanagement (Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen)

Die Planung „Wohnen West“ sieht durch die Anlage von Grünflächen innerstädtische Freiräume vor. Insbesondere zentral im Geltungsbereich ist eine parkähnliche Grünfläche vorgesehen. In der Einzelplanung ist die Grüngestaltung der unbebauten Quartiersflächen wesentlicher Aspekt für den Wohn- und Aufenthaltswert. Zudem können durch die kurzen fußläufigen Wege und durch die Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Natur die Verkehrsbewegungen bei der Freizeitgestaltung reduziert werden, was zu CO2-Einsparungen führt. Der Anschluss an das vorhandene Geh- und Radwegnetz ist gegeben.

Durch die zentrale Lage sind außerdem alle wichtigen Nahversorger, Schulen und sonstigen Einrichtungen wie z.B. das Rathaus und Banken in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufig zu erreichen. Ein Kindergarten innerhalb des Geltungsbereiches ist vorgesehen.

Zusätzlich ist die Verfügbarkeit von KFZ-Stellplätzen durch die Verlagerung der Parkplätze für den Geschosswohnungsbau ins Untergeschoss begrenzt, so dass die Anlieger und Nutzer des Areals zur Nutzung des ÖPNV angehalten werden.

Um die vergleichsweise ressourcenschonende Elektromobilität zu fördern, werden zu errichtenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge empfohlen.

7.6 Aktive und passiver Sonnenenergienutzung

Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade und die Dachneigung. Eine optimale Ausrichtung ist die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie. Auch auf den festgesetzten Gründächern ist die Errichtung von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen möglich.

Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode – möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren. Festsetzungen zur Verschattung können auf Bebauungsplanebene nicht getroffen werden. Durch die Durchgrünung innerhalb des Baugebietes kann die Verschattung untereinander reduziert werden. Im Rahmen der energetischen Prüfung des Einzelbauvorhabens werden gem. GEG die Wärmeeinträge ins Gebäude beachtet.

7.7 Niederschlag und Starkregen

Bei Starkregen kann die bestehende Kanalisation überlastet werden. Gefahren verursachen zudem Sturzfluten, die sich auch abseits von Gewässern oder Kanälen insbesondere in Hanglagen bilden können. Vor allem in topografisch exponierten Lagen (Mulden, Senken, Rinnen) drohen in diesem Fall erhebliche Schäden, aus denen wiederum ein Mehraufwand von Baumaterial und CO2 entsteht.

Bei einer wassersensiblen Stadtentwicklung stehen die Belange des natürlichen Wasserhaushaltes und des Überflutungsschutzes nebeneinander und können sich in ihren Maßnahmen ergänzen.

Trotz der Zunahme der Flächenversiegelung kann im Sinne einer wassersensiblen Bauweise auf Bebauungsplanebene eingegriffen werden. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches auf der Basis eines Entwässerungskonzepts breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.

Zusätzlich wird im Geltungsbereich die Begrünung von Flachdächern mit einem ausreichenden Retentionsvermögen festgesetzt, die gleichzeitig auch der Kühlung des Gebäudes und durch die Verdunstung dem Mikroklima dienen. Eine zentrale Grünfläche wird ausgeführt, die das Niederschlagswasser aufnehmen kann. Eine Regenwassernutzung im Rahmen der Einzelbauvorhaben wird empfohlen. Auf mögliche Hochwasser- und Sturzflutereignisse wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser, die Anlage von Dachbegrünungen und die Vermeidung von Schäden bei Hochwasser- und Sturzflutereignissen dem Klimaschutz dienlich sind.

7.8 Energie

Die Lage der Planungsfläche und der geplanten Gebäude beeinflusst im Allgemeinen die Nutzbarkeit von Solarenergie. Hierbei ist die mögliche Verschattung durch Topografie, Vegetation und vorhandener Baustruktur zu berücksichtigen. Weiterhin kann die Lage eines Baugebietes auf Grund örtlicher Gegebenheiten die spätere solare Ausrichtung von Gebäuden beeinflussen (z.B. Richtung möglicher Erschließungsstraßen, Straßenrandbebauung mit vorgegebener Richtung).

Durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen und insbesondere dem Abstand zur Bestandsbebauung ist im Geltungsbereich keine Verschattung aus den umgebenden Gebäuden gegeben. Die Form der Planungsfläche und Lage der geplanten Gebäude überwiegend in Ost-West-Richtung lässt eine gute solare Ausrichtung zu.

Auf das A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) hinsichtlich Bauweise, Gebäude- und Dachform, Vor- und Rücksprünge in der Fassade usw. wird unter Punkt städtebauliche Dichte eingegangen.

Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Das Baugebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Auf eine ausreichende Wärmedämmung zum sommerlichen Wärmeschutz und winterlichen Kälteschutz wird im Rahmen der GEG geachtet.

7.9 Graue Energie

Der Oberbegriff graue Energie umfasst den Erhalt und Weiternutzung von Bausubstanz, die Auswahl der Baumaterialien, Recycling, die Art der Baukonstruktion, den Technikanteil im Gebäude und die Energie- und Lebenszykluskosten. Das Baurecht ist in Bezug auf die Materialien neutral. Das gilt sowohl für das Bauplanungs- als auch das Bauordnungsrecht. Festsetzungen im Bebauungsplan können hierzu nicht getroffen werden. Auf die Verwendung von ökologisch verträglichen Baumaterialien wird hingewiesen.

7.10 Grünkonzepte

Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solardächer verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden). Mittels eines Grünflächenkonzeptes kann über eine strategische Anlage bzw. den Erhalt von Grünflächen das Kleinklima bei Hitze positiv beeinflusst werden, die Verdunstung, die Versickerung von Niederschlag, die CO2-Reduktion und die Feinstaubbindung erhöht werden.

Um das Maß der Grünausstattung festzulegen, sind klimaresiliente Arten und geeignete Wuchsklassen mit entsprechender Lebensdauer festzusetzen und die Pflanzräume zu definieren. Auf die Biodiversität und die Insektenfreundlichkeit ist zu achten.

Zentraler Kern der „Schwammstadt“ bilden die zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen. Dies verbessern die Frischluftzufuhr. Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Begrünung auf den Flachdächern wird der Hitzeschutz und das Microklima verbessert sowie die Retention des Niederschlagswassers erhöht. Die Durchgrünung mit Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen verstärkt

die Wirkung zusätzlich. Grundsätzlich wird die Außenbereichsgestaltung im Einzelbauvorhaben durch Grünflächen ergänzt, um die Aufenthaltsqualität zu verstärken.

Durch diese grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan werden neben dem Naturschutz sowohl klimaschützende Aspekte als auch Aspekte der Klimaanpassungsstrategie berücksichtigt.

7.11 Natur- und Artenschutz

Selbst Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB tragen zum Klimaschutz bei.

Die Festsetzung von Bäumen und Grünflächen trägt zur Bindung von CO2 bei. Maßnahmen an Gebäuden und im Außenbereich können hinsichtlich des Klimas und Artenschutz doppelt belegt werden. So sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht energiesparend und zugleich insektenfreundlich. Dachbegrünungen dienen dem Insektenschutz.

7.12 Ausgleich

Gem. § 1 a Abs. 3 BauBG ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen … sind … zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“

Im Rahmen des Ausgleiches werden externe Ausgleichsflächen bzw. Flächen in Ökokonten für den Bebauungsplan festgesetzt. Die darauf umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen stellen umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Klimaschutzes dar.

7.13 Fazit

Durch diese o.a. vielfältigen Maßnahmen, die im Rahmen des BauGB in Verbindung mit der BauNVO und Ortssatzungen möglich sind, werden die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

Die Konfliktpotentiale wie Versiegelung von Freiflächen im Innenbereich zu Gunsten der Innenverdichtung, Anforderung an die verkehrstechnische Erschließung und Verkehrssicherheit, Verkehrs- und Mobilitätsverhalten oder die Erwartung der Nachbarschaft werden städtebaulich abgewogen.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und von 0,5 auf der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten festgesetzt.

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 49.619 m²
abzüglich:	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.600 m²
öffentlicher Rad- und Gehweg	ca. 266 m²
öffentliche Parkplätze	ca. 1.472 m²
öffentliche Grünfläche	ca. 8.716 m²
Nettobaufläche WA	ca. 30.943 m²
Nettobaufläche Gemeinbedarfsfläche	ca. 4.619 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG[8].

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.[9] In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

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

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

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

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.
Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[10] (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte

---

[8] *(BNatSchG, 2022)*
[9] *(BauGB, 2023)*
[10] *(Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)*

Grünordnung werden im Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.
Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff (M 1:2.000), die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

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

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Altötting, insbesondere ein Bedarf an Wohnungen. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Autobahnabfahrt Altötting der A 94 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnungen und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden. Durch die Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes im Norden wird der Hol- und Bringverkehr nicht in die Wohngebiete geleitet.

Der aktuell überplante Bereich ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting als Wohnnutzung dargestellt. Somit kann im Wesentlichem dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen werden. Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan ein der nördliche Bereich des Geltungsbereichs neu als Wohnnutzung dargestellt. Zum Ausgleich wird dafür in einem separaten Verfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) eine nicht verfügbare aber dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung

mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnnutzung der Stadt Altötting nicht.
Aus diesem Grund wurde auf eine zusätzliche Bedarfsanalyse in der parallel aufgestellten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Altötting an. An die bestehenden Infrastrukturen kann angeschlossen werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 49.619 m².

Dabei werden die Flächen der Flur-Nrn. 658, 659, 660 und 673/8 und Teilflächen der Flur-Nr. 621/1 der Gemarkung Altötting überplant.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Auf diesen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich keine Biotope oder schützenswerte Grünstrukturen. Entlang der Holzhauser Straße, zwischen der Straße und dem Rad- und Gehweg befinden sich Straßenbäume als Baumreihe in dem Straßenbegleitgrün. Für die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz im Norden muss ein Bestandsbaum gerodet werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 45 im nördlichen Geltungsbereich durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:
- städtebauliche Ordnung des geplanten allgemeinen Wohnbaugebietes und der Gemeinbedarfsfläche
- Schaffung von Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Reduzierung der Versiegelung (hoher Flächenanteil an öffentlichen Grünflächen und Reduzierung der Versiegelung durch ruhenden Verkehr (Tiefgaragen)
- Entwicklung einer „Schwammstadt“ für Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Regenwasser (Gründächer, Retentionsflächen), Verbesserung des Stadtklimas (großflächige Grünflächen)
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern

- Ausgedehnte öffentliche Grünflächen zur Naherholung (z.B. dezentrale Spielflächen, Begegnungsflächen), für Wegeverbindungen und zum Klimaschutz und für Klimaanpassung
- sinnvolle und flächensparende Erschließung mit Verkehrsberuhigung

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche (Geschosswohnungsbau). Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Durch die Festsetzung von Gründächern wird Regenwasser gepuffert. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung und Kindergartennutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Es befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein. Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung und der Kindergartennutzung ist nicht auszugehen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen, bis auf PFAS. Auf eine mögliche PFAS-Belastung wird hingewiesen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Durch die Festsetzung von Gründächern wird Regenwasser gepuffert. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße eingegrünt. Nach Osten und Süden erfolgt ein Anschluss an Bestandsbebauung. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Ausweisung einer zentralen, vernetzenden park-ähnlichen öffentlichen Grünfläche auf Bebauungs-planebene werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Zudem bildet Altötting mit Burghausen und Neuötting ein Mehrfachzentrum.[11]

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Konzentration der Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Klimaschonende Raumentwicklung und Nutzung der Potentiale der erneuerbaren Energien (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Altötting.
Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen und die Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten zu schaffen.

[11] *(Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)*

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald in Erscheinung.[12]

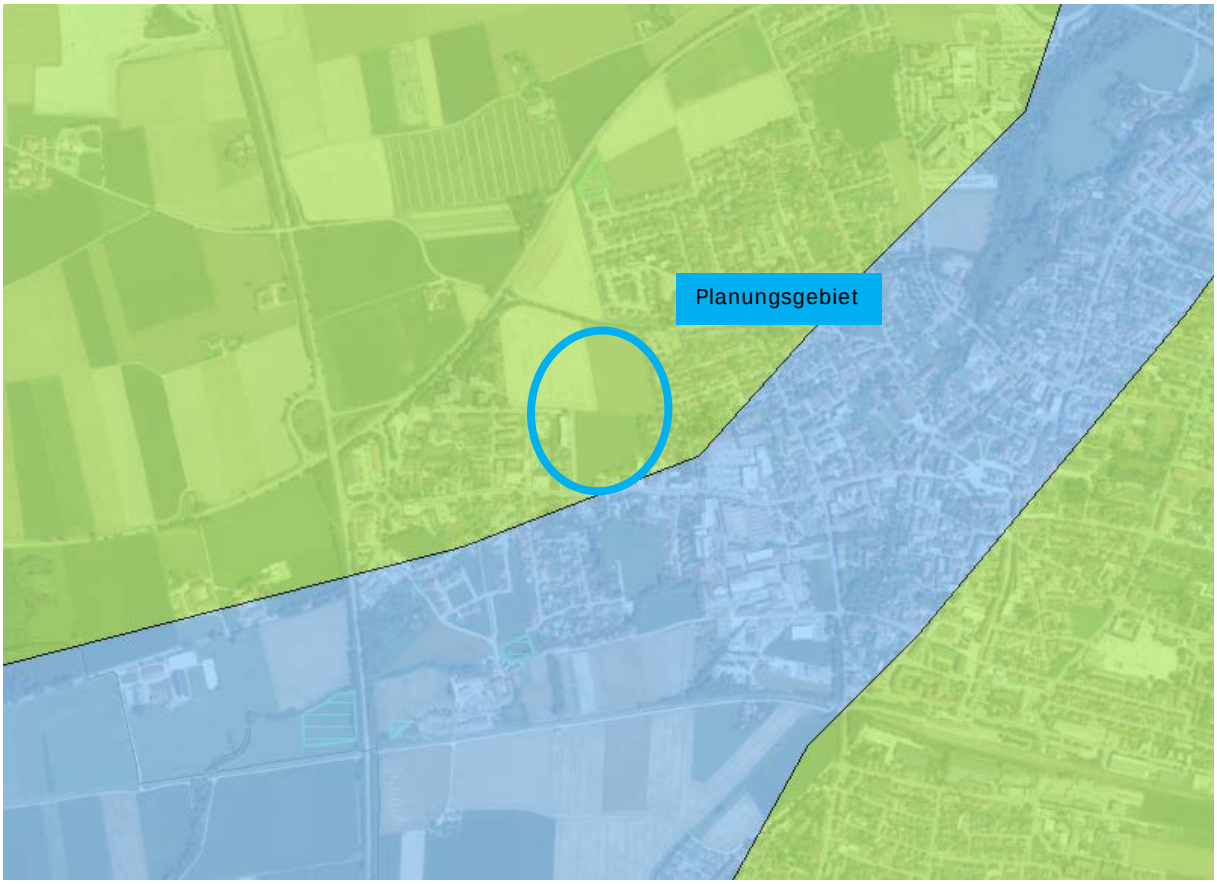


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der potentiellen natürlichen Vegetation; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

[12] *(pnV Bayern, 2017)*

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche und ein allgemeines Wohngebiet dar. Die schützenswerten Bäume befinden sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße und bleiben erhalten.

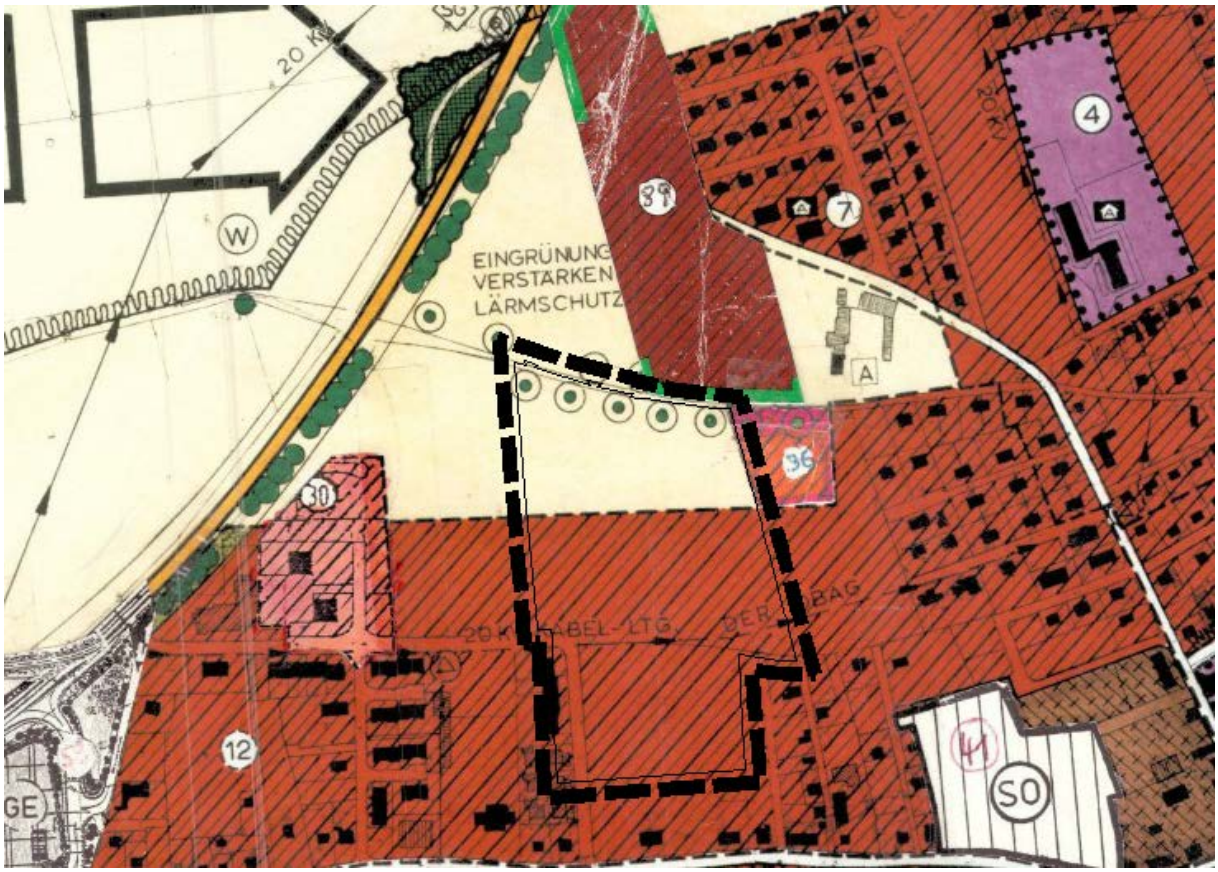


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 45 im nördlichen Geltungsbereich durchgeführt. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten darzustellen. Zusätzlich wird im Norden ein öffentlicher PKW-Parkplatz angeordnet.

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)[13].
Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.[14]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

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

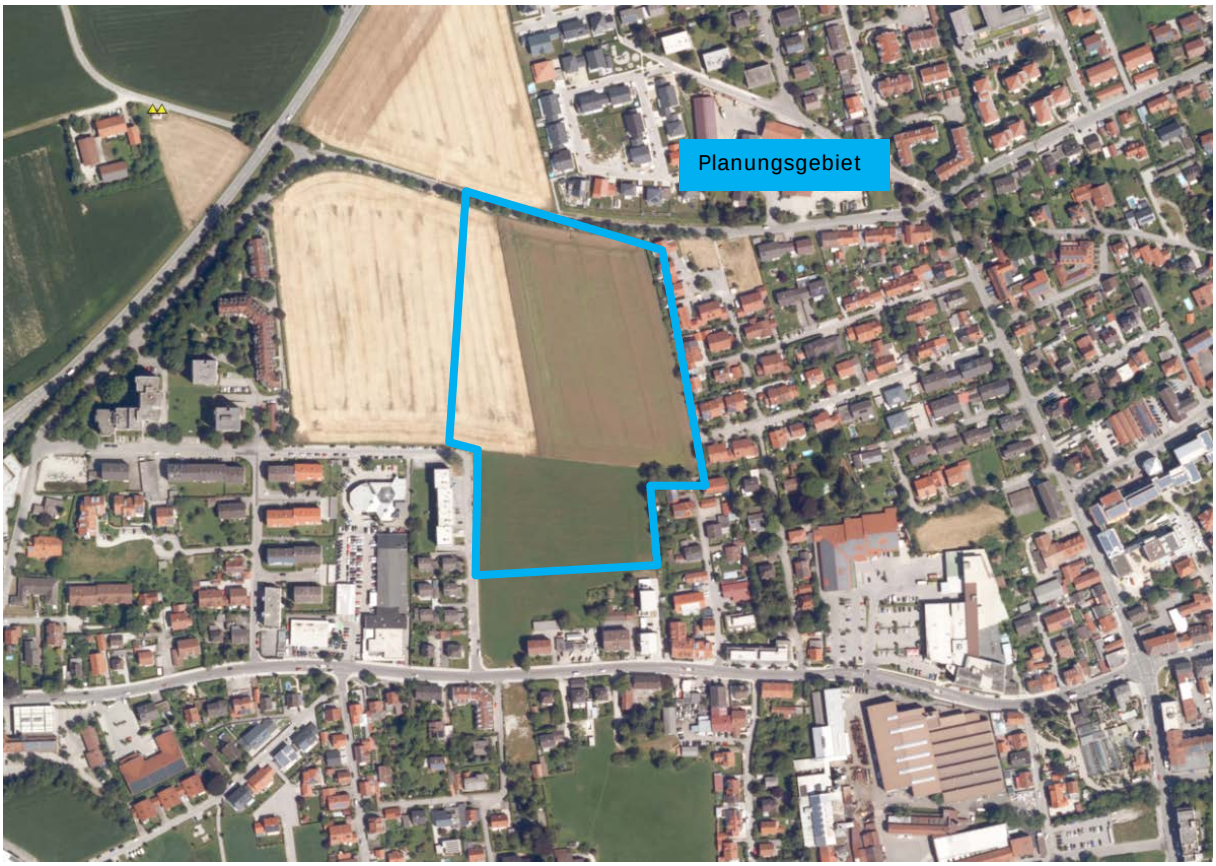


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Gelbe Dreiecke: Naturdenkmäler

[13] *(FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)*
[14] *(FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)*

10.1.3.4.3 Feldvogelkulisse - Kiebitz

Ca. 170 m westlich der Planungsfläche ist eine Feldvogelkulisse vorhanden.[15] Der Landschaftspflegeverband Altötting e.V. fördert hier ein überregionales Artenschutzprogramm.

Die Planungsfläche ist jedoch von diesen landwirtschaftlichen Flächen in der freien Flur durch die stark befahrende Staatsstraße St. 2550 im Westen und der Holzhauser Straße im Norden, die beide eine straßenbegleitende Baumreihe aufweisen, getrennt. Diese Hauptverkehrsstraßen mit den engen Baumreihen stellen eine Kulissenwirkung dar.

Daher kann eine Beeinflussung der Wiesenbrüterflächen mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Feldvogelkulisse - Kiebitzprojekt

[15] *(FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)*

10.1.3.4.4 Biotopkartierung Bayern

Im Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.[16]

Die umliegenden Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökokontoflächen

[16] *(FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)*

10.1.3.4.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[17]:

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

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten[18]:

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

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

---

[17] *(BNatSchG, 2022)*
[18] *(BayNatSchG, 2022)*

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass die Planungsfläche in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Mörnbachs liegt. Im Süden wird auf einer Tiefe von ca. 10 m eine HQ100-Gefahrenfläche tangiert. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.[19] In dieser HQ100-Gefahrenfläche wird festgesetzt, dass Auffüllungen unzulässig sind. Bepflanzungen auf Grund der geringen Fläche sind jedoch zulässig.

Die Planungsfläche befindet sich zusätzlich nahe eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (sh. Punkt 3.1). Die Abflussregelung und die Rückhaltung bzw. Speicherung (geplante „Schwammstadt“) wird in der weiterführenden Planung der Entwässerung berücksichtigt.

Auf mögliche Überschwemmungsgefahren wird ausdrücklich hingewiesen.

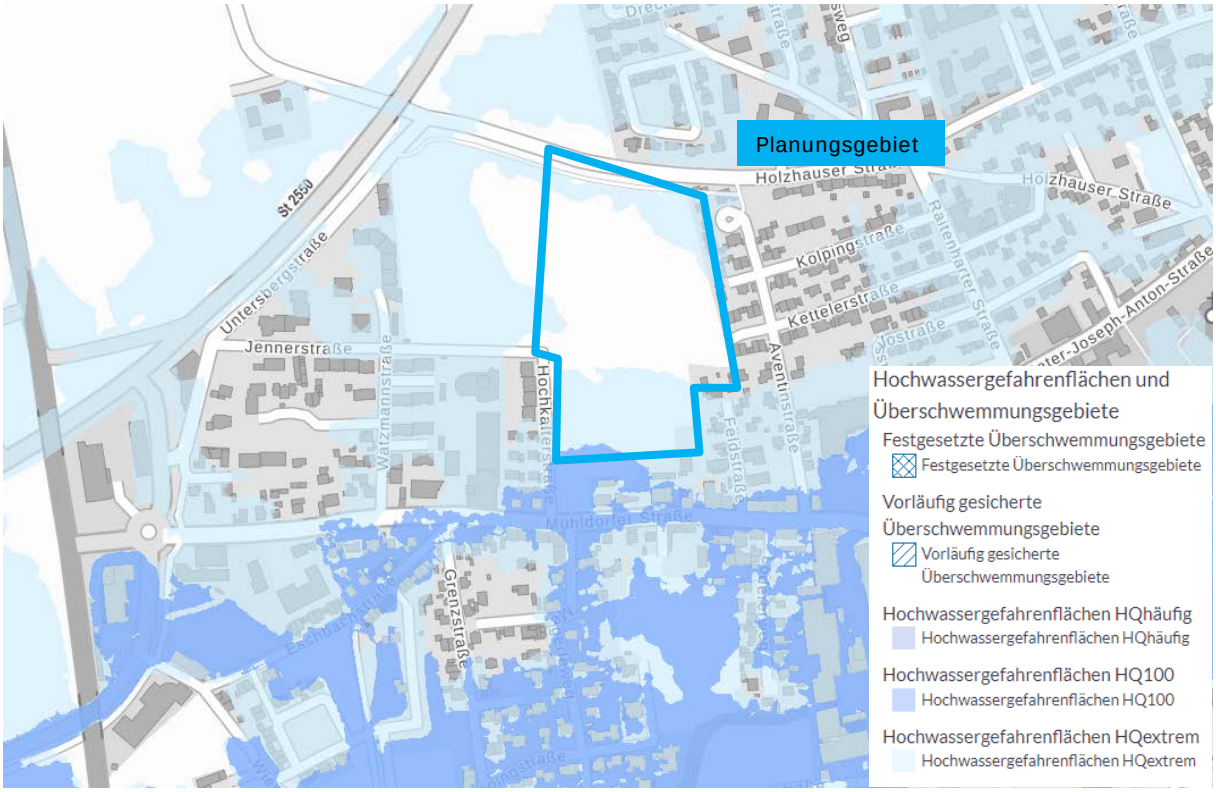


Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

[19] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)*

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

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

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

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

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

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

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

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

An Hand der Karte des BayernAtlas[20] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt. Die o.a. Empfehlungen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe sind zu beachten.

Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

[20] *(BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)*

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas[21] keine Bodendenkmäler. Die Innenstadt von Altötting mit zahlreichen kartieren Bodendenkmälern liegt ca. 600 m östlich, ein weiteres Bodendenkmal (D-1-7741-0160: *„Siedlung der römischen Kaiserzeit.“*) liegt ca. 520 m nordwestlich der Planungsfläche.

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

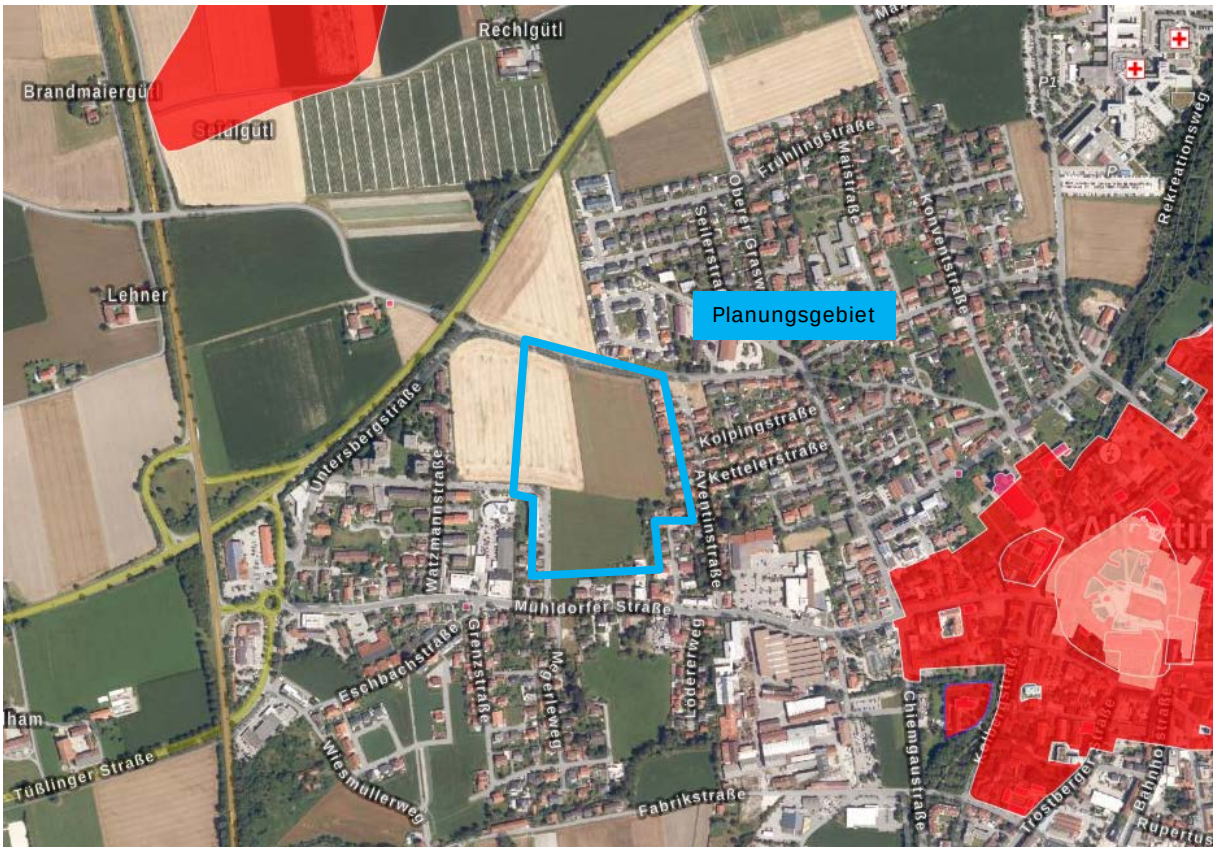


Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal
Rosa: Ensemble

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

[21] *(BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)*

die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler.

In der Stadtmitte von Altötting in einem Abstand von mind. 600 m zum Planungsgebiet befindet sich denkmalgeschützten Gebäude mit Ensembleschutz und mehrere bedeutende Kirchen. Zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden im Zentrum von Altötting und der geplanten Bebauung befinden sich Bestandsgebäude in unterschiedlichen Höhen. Durch diese räumliche Trennung und die dazwischenliegende Bebauung werden die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt. Die Kirchtürme überragen die bestehende Bebauung und sind von der Planungsfläche teilweise sichtbar. Diese befinden sich jedoch in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf die Baudenkmäler wird als sehr gering eingeschätzt.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Acker- und Grünlandflächen auf der für die Wohnbaufläche und Gemeinbedarf geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Auf diesen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich keine Biotope oder schützenswerte Grünstrukturen.

Entlang der Holzhauser Straße, zwischen der Straße und dem Rad- und Gehweg befinden sich Straßenbäume als Baumreihe in dem Straßenbegleitgrün.
Für die Zufahrt zum öffentlichen PKW-Parkplatz im Norden muss ein Bestandsbaum gerodet werden und das Straßenbegleitgrün unterbrochen werden.
Als Ersatz für diesen Baum werden entlang der geplanten Erschließungsstraßen und innerhalb der zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen zahlreiche Bäume gepflanzt.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Hinsichtlich der Baumfällung sind zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu minimieren. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten mit großen Glasflächen zu ergreifen (z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen). Es wird auf die Leitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, die einzuhalten ist.

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

Um dem schleichenden Quartierverlust für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu entgegnen, sind an allen Gebäuden im WA 1 - 4 Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach nachfolgendem Schlüssel zu schaffen:
Wohngebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,0 m Wandhöhe mind. 0,1 Quartiere je lfm. Fassade.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 49.619 m². Davon entfallen ca. 49.399 m² auf die Eingriffsfläche. Ein Teilbereich des bestehenden Rad- und Gehweges ist bereits versiegelt.

Diese Fläche entspricht dem für die Wohnbebauung und die Gemeinbedarfsfläche zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Mehrzweckstreifen, den öffentlichen Grünflächen, den öffentlichen Parkplätzen und der Umverlegung des Rad- und Gehweges.

Für die Eingriffsflächen auf der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche, dem Intensivgrünland und im Bereich des Straßenbegleitgrüns wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

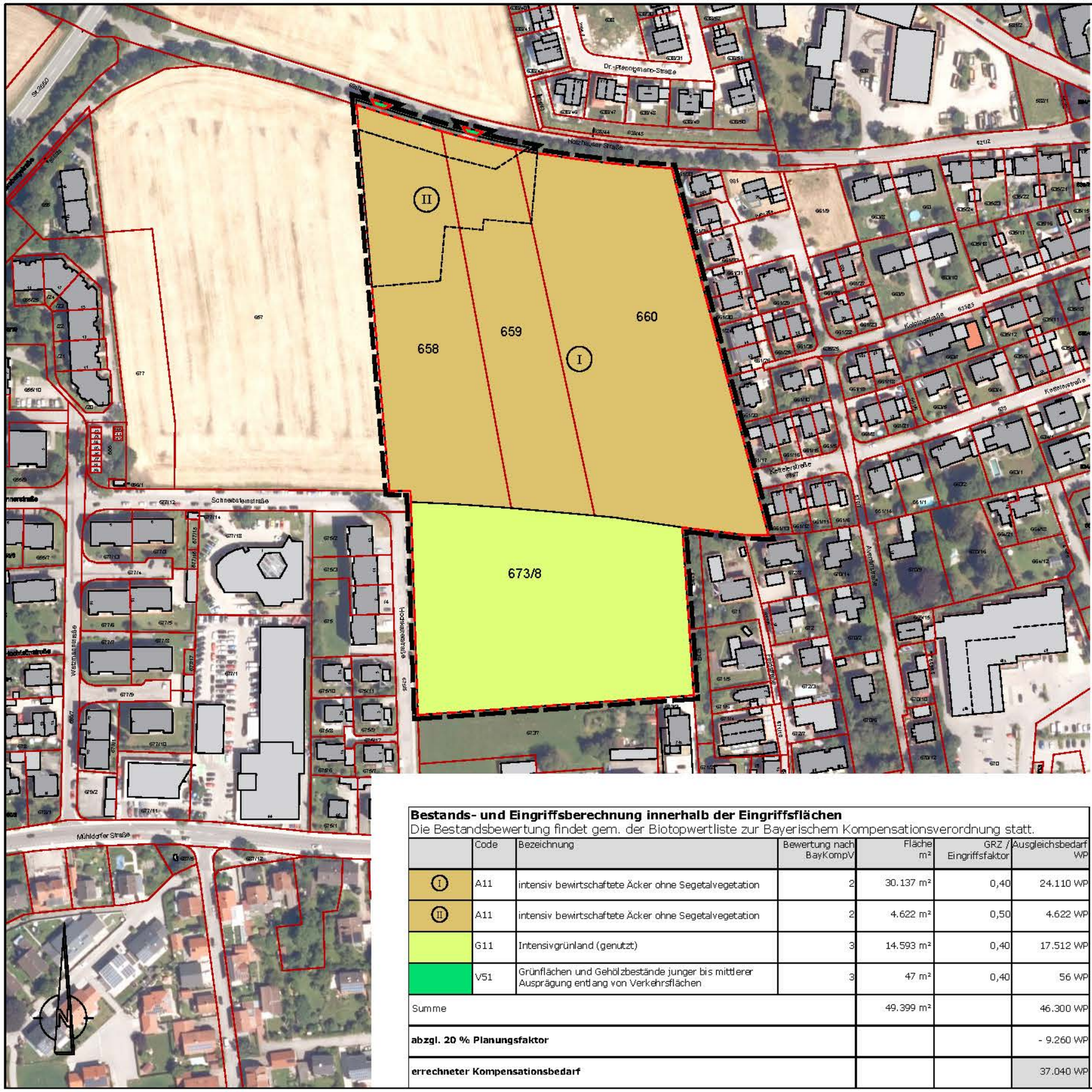
Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** in Verbindung mit der der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung angewandt.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

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

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



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Eingriffsfläche
- 659 — Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- (I) Eingriffsfläche allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4
- (II) Eingriffsfläche Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,5

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsflächen

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

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
(I)	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	30.137 m²	0,40	24.110 WP
(II)	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	4.622 m²	0,50	4.622 WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	14.593 m²	0,40	17.512 WP
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	47 m²	0,40	56 WP
Summe				49.399 m²		46.300 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 9.260 WP
errechneter Kompensationsbedarf						37.040 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 2.000

Bebauungsplan Nr. 97
mit integrierter Grünordnung
"Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße"

Stadt Altötting
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Ca. 170 m westlich der Planungsfläche ist eine Feldvogelkulisse vorhanden.[22] Der Landschaftspflegeverband Altötting e.V. fördert hier ein überregionales Artenschutzprogramm. Die Planungsfläche ist jedoch von diesen landwirtschaftlichen Flächen in der freien Flur durch die stark befahrende Staatsstraße St. 2550 im Westen und der Holzhauser Straße im Norden, die beide eine straßenbegleitende Baumreihe aufweisen, getrennt. Diese Hauptverkehrsstraßen mit den engen Baumreihen stellen eine Kulissenwirkung dar. Daher kann ein Vorhandensein von Wiesenbrütern mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

[22] *(FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)*

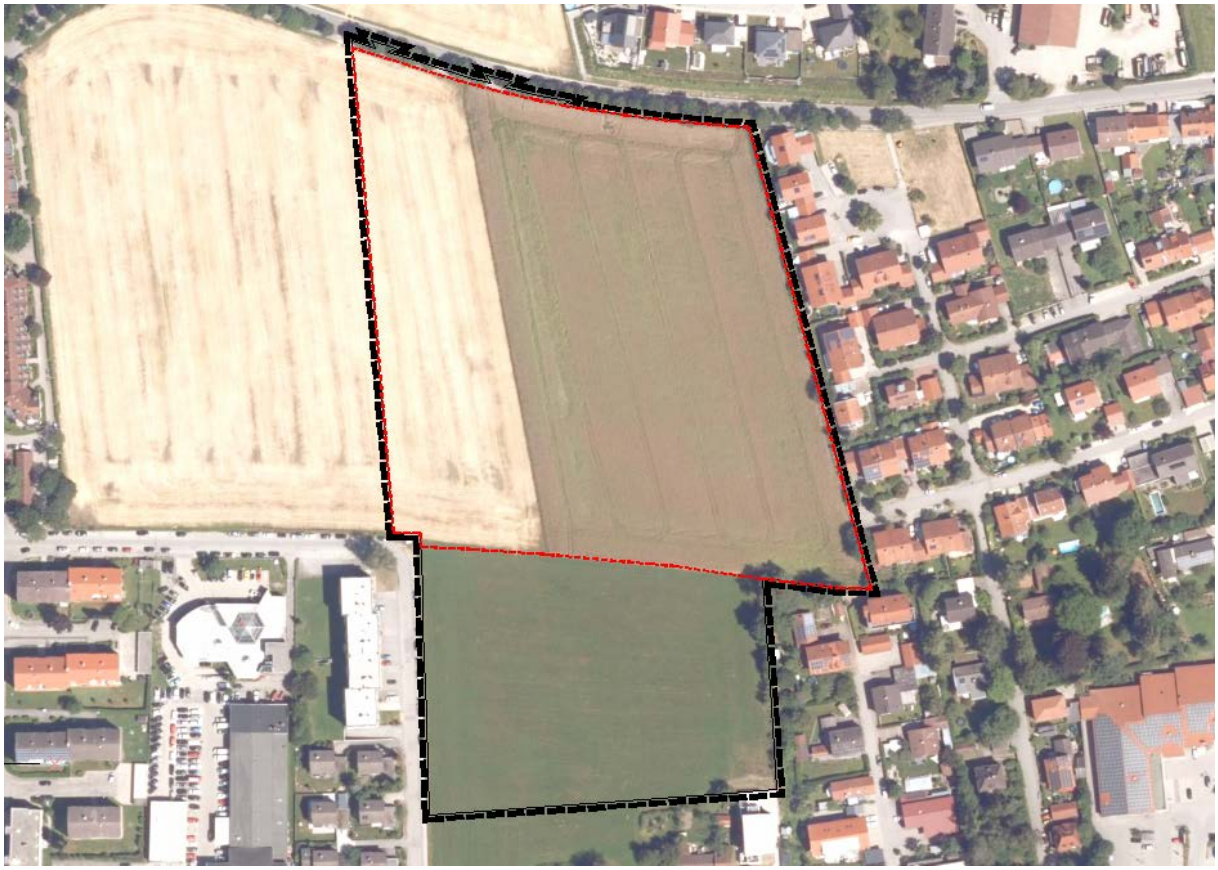


Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Intensivgrünland (genutzt) (G11)

Bei der Planungsfläche handelt es sich desweiteren um eine intensiv genutztes Intensivgrünland. Hier sind dieselben Voraussetzungen wie auf der nördlich gelegenen Ackerfläche vorhanden

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

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als Intensivgrünland in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünfläche entlang von Verkehrsflächen** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet. Die erforderliche Rodung des Einzelbaumes wird durch die Neupflanzung von zahlreichen Bäumen I. Ordnung innerhalb der Planungsfläche kompensiert.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünflächen entlang von Verkehrsflächen** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.
Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne) vorkommt.[23]

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Auf eine mögliche schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) wird hingewiesen (sh. Punkt 5.11).

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

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

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass die Planungsfläche in einer Hochwassergefahrenfläche

[23] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)*

HQextrem des Mörnbachs liegt. Im Süden wird auf einer Tiefe von ca. 10 m eine HQ100-Gefahrenfläche tangiert. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.[24] In dieser HQ100-Gefahrenfläche wird festgesetzt, dass Auffüllungen unzulässig sind. Bepflanzungen auf Grund der geringen Fläche sind jedoch zulässig.

Die Planungsfläche befindet sich zusätzlich nahe eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (sh. Punkt 3.1). Die Abflussregelung und die Rückhaltung bzw. Speicherung (geplante „Schwammstadt“) wird in der weiterführenden Planung zur Entwässerung berücksichtigt.

Auf mögliche Überschwemmungsgefahren wird ausdrücklich hingewiesen.

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

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

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt und als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche für das allgemeine Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

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

[24] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)*

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting. Umgebend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbebauung. Somit weist die Planungsfläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Staatsstraße St 2550 vorbelastet.

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich eine relativ ebene Fläche, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

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

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

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

10.2.1.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

10.2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

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

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

Ingenieurgeologische Gefahren
Stadt Altötting befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass die Planungsfläche in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Mörnbachs liegt. Im Süden wird auf einer Tiefe von ca. 10 m eine HQ100-Gefahrenfläche tangiert. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.[25] In dieser HQ100-Gefahrenfläche wird festgesetzt, dass Auffüllungen unzulässig sind. Bepflanzungen auf Grund der geringen Fläche sind jedoch zulässig.

Die Planungsfläche befindet sich zusätzlich nahe eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (sh. Punkt 3.1). Die Abflussregelung und die Rückhaltung bzw. Speicherung (geplante „Schwammstadt“) wird in der weiterführenden Planung zur Entwässerung berücksichtigt.

Auf mögliche Überschwemmungsgefahren wird ausdrücklich hingewiesen.

Gefahr durch Starkregenereignisse
Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

[25] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)*

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

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

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:
www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.
Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

10.2.1.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

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

10.2.1.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	**Arten und Lebensräume**	**Boden**	**Wasser**	**Klima / Luft**	**Landschaftsbild**	**Gesamtbewertung**
intensiv bewirtschaftete Äcker	intensiv bewirtschaftete Äcker → Gebiet **geringer** Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Gebiet mit geringem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet **hoher** Bedeutung	Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet **geringer** Bedeutung	**Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**
Intensivgrünland	Intensivgrünland → Gebiet **geringer** Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Gebiet mit geringem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet **hoher** Bedeutung	Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet **geringer** Bedeutung	**Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**
Straßenbegleitgrün	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen → Gebiet **geringer** Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Gebiet mit geringem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet **hoher** Bedeutung	Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet **geringer** Bedeutung	**Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche oder Grünlandfläche genutzt werden. Der Straßenbaum würde nicht gefällt. Die Eingriffe mit überwiegender geringer bis mittlerer Erheblichkeit in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.2.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, das Intensivgrünland und den Bereich des Straßenbegleitgrüns.

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

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünlandfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Ca. 170 m westlich der Planungsfläche ist eine Feldvogelkulisse vorhanden.[26] Der Landschaftspflegeverband Altötting e.V. fördert hier ein überregionales Artenschutzprogramm. Die Planungsfläche ist jedoch von diesen landwirtschaftlichen Flächen in der freien Flur durch die stark befahrende Staatsstraße St. 2550 im Westen und der Holzhauser Straße im Norden, die beide eine straßenbegleitende Baumreihe aufweisen, getrennt. Diese Hauptverkehrsstraßen mit den engen Baumreihen stellen eine Kulissenwirkung dar. Daher kann ein Vorhandensein von Wiesenbrütern mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

---

[26] *(FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)*

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

Hinsichtlich der Baumfällung sind zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu minimieren. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten mit großen Glasflächen zu ergreifen (z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen). Es wird auf die Leitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, die einzuhalten ist.

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

Um dem schleichenden Quartierverlust für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu entgegnen, sind an allen Gebäuden im WA 1 - 4 Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach nachfolgendem Schlüssel zu schaffen:
Wohngebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,0 m Wandhöhe mind. 0,1 Quartiere je lfm. Fassade.

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

10.2.5 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und der Erschließungsstraßen werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen können die Auswirkungen weiter vermindern. Zentral werden großflächige parkähnliche öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.2.6 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.

„Schwammstadt“ ist ein Konzept, möglichst viel anfallendes Regen-bzw. Oberflächenwasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Dadurch sollen z.B. Überflutungen bei Starkregen-Ereignissen vermieden bzw. verringert, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen sowie die Resilienz von gesamten Stadtökosystemen gefördert werden, was im Zuge der Klima- und Biodiversitätskrise besonders wichtig ist. Darüber hinaus tragen Stadtpflanzen zur Verbesserung der „Grünen Infrastruktur“, der Stadthygiene sowie des Mikroklimas bei.

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass die Planungsfläche in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Mörnbachs liegt. Im Süden wird auf einer Tiefe von ca. 10 m eine HQ100-Gefahrenfläche tangiert. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.[27] In dieser HQ100-Gefahrenfläche wird festgesetzt, dass Auffüllungen unzulässig sind. Bepflanzungen auf Grund der geringen Fläche sind jedoch zulässig.

Die Planungsfläche befindet sich zusätzlich nahe eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (sh. Punkt 3.1). Die Abflussregelung und die Rückhaltung bzw. Speicherung (geplante „Schwammstadt“) wird in der weiterführenden Planung zur Entwässerung berücksichtigt.

10.2.7 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen wird eine Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Durch die Anlage der zentralen parkähnlichen öffentlichen Grünflächen, die zahlreichen Baumpflanzungen und die Festsetzung von Gründächern wird das Stadtklima verbessert und die Resilienz des gesamten Stadtökosystems gefördert, was im Zuge der Klima- und Biodiversitätskrise besonders wichtig ist. Darüber hinaus tragen Stadtpflanzen zur Verbesserung der „Grünen Infrastruktur“, der Stadthygiene sowie des Mikroklimas bei. Die Verwendung

[27] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)*

wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Wegen fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser und hat somit eine entsprechende abkühlende Wirkung.

10.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt.
Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße eingegrünt. Nach Osten und Süden erfolgt ein Anschluss an Bestandsbebauung. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die Ausweisung einer zentralen, vernetzenden parkähnlichen öffentlichen Grünflächen auf Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.2.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

<u>Erholung</u>
Inmitten des Baugebietes sollen parkähnliche öffentliche Grünflächen mit dezentralen Spielflächen für Kinder Begegnungsflächen entstehen. Somit wird der Erholungswert gesteigert

<u>Lärm/ Schadstoffimmissionen</u>
Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung und der Kindergartennutzung ist nicht auszugehen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

<u>Bioklima</u>
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.10 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungbau und die teilweise Verpflichtung von Gemeinschaftstiefgaragen ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz von sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben eignen.

Die Erschließung durch Stichstraßen mit Wendehämmern erfolgt sehr flächensparend. Auf Grund des Erschließungsaufwandes und der Nachhaltigkeit in der Erschließung ist eine Verringerung der Wohnbaufläche nicht zielführend.

10.2.11 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Unteres Inntal mit Stauseen zugeordnet.[28]

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

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

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

10.2.12 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

[28] *(Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)*

10.3 Ausgleichsbedarf nach Leitfaden

10.3.1 Methodik

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

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

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

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

Als Produkt der Fläche [m²], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
Fläche [m²] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

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

10.3.2 Berechnung

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

<u>Wertpunkte Bestand</u>

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	**2 WP**
G11	Intensivgrünland (genutzt)	**3 WP**
V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	**3 WP**

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

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

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP): Festgesetzte GRZ im WA	**0,4**
BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP): Festgesetzte GRZ in der Gemeinbedarfsfläche	**0,5**

Bestand und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m²)	GRZ / Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation **Allgemeines Wohngebiet**	2	30.137 m²	0,4	24.110 WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation **Gemeinbedarfsfläche**	2	4.622 m²	0,5	4.622 WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	14.593 m²	0,4	17.512 WP
	V51	Grünflächen junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	47 m²	0,4	56 WP
Summe gesamt				**49.399 m²**		**46.300 WP**

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Eingrünung nach Westen hin durch Ortsrandeingrünung.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und Wege	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Durchgrünung der Baugrundstücke mit Sträuchern. Mindestens 1/7 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern bepflanzt werden.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen	Festsetzung von straßenbegleitenden Bäumen I. Ordnung auf dem Multifunktionsstreifen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Sträuchern und Einzelbäumen I. und II. Ordnung für Ortsrandeingrünung - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Festsetzung von Gründächern mit einer Mindestsubstratdicke	

Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen	Zentrale vernetzende parkähnliche öffentliche Grünfläche	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Rückhaltung des Niederschlags-wassers in natur-nah gestalteter Wasserrückhaltung	Konzept einer „Schwammstadt“	
Summe Abzug (max. 20 %)		**20 %**
Abzug		- 9.260 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**37.040 WP**

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Daher wird deshalb die Verwendung des Abzugs von 20 % vom Ausgleichsbedarf als gerechtfertigt angesehen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das allgemeine Wohngebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 37.040 Wertpunkten erforderlich.

10.4 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das allgemeine Wohngebiet rund 37.040 Wertpunkte zu erbringen.

10.5 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 37 040 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.
Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

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

Schutzgut	**Auswirkungen bei Durchführung**		**Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**	**Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung**
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Arten und Lebens-räume, biologische Vielfalt, Arten-schutz (Tiere und Pflanzen)	Pflanzen Verlust an nicht hochwerti-gen Vegetationsbeständen	Pflanzen Keine Auswirkungen	Pflanzen - Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche - Gründächer - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungs-mitteln	Pflanzen Keine Änderung in den be-stehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend land-wirtschaftliche Nutzung
	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	Biotope -------	Biotope Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	Tiere/Artenschutz Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	Tiere/Artenschutz Keine Auswirkungen	Tiere/Artenschutz - Pflanzgebote, - intensive Ein- und Durchgrünung, - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche - Festsetzung zur Außen-beleuchtung,	Tiere/Artenschutz Keine Auswirkungen, wei-terhin überwiegend land-wirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	**Auswirkungen bei Durchführung**		**Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**	**Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung**
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da überwiegend intensiv land-wirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	- Verminderung des Vogelschlagrisikos, - Schaffung v. Quartieren <u>Biologische Vielfalt</u> - Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche - Festsetzung zur Außen-beleuchtung - Verminderung des Vogelschlagrisikos - Schaffung v. Quartieren - Gründächer	<u>Biologische Vielfalt</u> -------
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Verände-rung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Um-lagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andecken des Oberbo-dens nach erfolgter Modellierung - Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungs-mitteln - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend land-wirtschaftliche Nutzung; weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmittel in den Boden

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhalte-volumens durch Versiegelung - Lage in einer HQextrem-Gefahrenfläche	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Versickerung - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und Wege - Konzept „Schwamm-stadt“ - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin überwiegend landwirtschaft-liche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Ein-trags von Nitrat und Spritz-mittel in das Grundwasser durch die weiterhin beste-hende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima / Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	- Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Verlagerung des ruhen-den Verkehrs in Gemein-schaftstiefgaragen - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche - Gründächer	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend land-wirtschaftliche Nutzung
Land-schaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Festsetzung von maxi-mal zulässigen Wandhö-hen in Abhängigkeit von	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend land-wirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
			den jeweils festgesetzten Höhenfestpunkten, Höhenstaffelung - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Beeinträchtigung durch bestehenden Straßenverkehrslärm <u>Erholung</u> - keine <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> --- <u>Erholung</u> - zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche mit dezentralen Spielflächen, Begegnungsflächen <u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Ackernutzung

Schutzgut	**Auswirkungen bei Durchführung**		**Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**	**Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung**
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Fläche	sparsame Erschließung, kompakte Bauweise		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen und reduzierten Erschließungs-flächen Ruhender Verkehr über-wiegend in Tiefgaragen	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Emissionen sowie sachge-rechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem ge-meindlichen Kanal zuzuführen. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Durch die Festsetzung von Gründächern wird Regenwasser gepuffert. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.		Festsetzungen zur Versickerung, Konzept „Schwammstadt“	Keine Auswirkungen, landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtig werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung

10.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Westen
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche
- Festsetzung zur Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung einer LED-Beleuchtung
- Verminderung des Vogelschlagrisikos
- Schaffung von Quartieren für Vögel und Fledermäuse
- Festsetzung von Gründächern

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

- Festsetzungen zur Versickerung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und Wege
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche
- Festsetzung von Gründächern

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Geschosswohnungsbau
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und Wegen
- zentrale parkähnliche öffentl. Grünfläche

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

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Westen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen mit Höhenstaffelung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Festsetzung zu Stützmauern
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

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

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

10.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting, im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Hauptortes.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Altötting, insbesondere ein Bedarf an Wohnungen. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Autobahnabfahrt Altötting der A 94 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, da die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet sich in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung

landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche von ca. 5,0 ha, bei der es sich um keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort handelt. Die Stadt Altötting erachtet den Verlust an dieser Acker- und Grünlandfläche als verträglich.

10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Vorplanungen untersucht.

10.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Arten und Lebensraum, Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich. Zum Schutzgut Lärm liegt kein Gutachten vor. Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.12 Zusammenfassung

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen in Altötting, insbesondere ein Bedarf an Wohnungen. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Autobahnabfahrt Altötting der A 94 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 49.619 m².

Dabei werden die Flächen der Flur-Nrn. 658, 659, 660 und 673/8 und Teilflächen der Flur-Nr. 621/1 der Gemarkung Altötting überplant.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Auf diesen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich keine Biotope oder schützenswerte Grünstrukturen. Entlang der Holzhauser Straße, zwischen der Straße und dem Rad- und Gehweg befinden sich Straßenbäume als Baumreihe in dem Straßenbegleitgrün. Für die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz im Norden muss ein Baum gerodet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Für das Schutzgut Boden werden die Auswirkungen als mittel eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für das Schutzgut Mensch. Für das Schutzgut Wasser werden durch die Lage in einem HQextrem-Gefahrenbereich und die Tangierung eines HQ100-Bereiches sowie die Lage in einem wassersensiblen Bereich die Auswirkungen als hoch eingestuft. Für die Erholungseignung sowie für die kleinklimatischen Effekte und das Schutzgut Luft, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu

rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden ebenso als gering eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes mit Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung, die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und zur Höhenentwicklung der Gebäude können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird der Ausgleichsbedarf mit 37 040 Wertpunkten festgelegt. Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" für das allgemeine Wohngebiet auf maximal 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,5 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Altötting, den 13.03.2024

.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Altötting - Berechnungen bis 2039. (2021). *Statistik Bayern - Bayerisches Landesamt für Statistik.* Von https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09171111.pdf abgerufen

BauGB, B. (12. Juli 2023). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2024). *FINWeb*. Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). *https://www.lai-immissionsschutz.de.* Von https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). *https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe*.

Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

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

Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).

Statistik kommunal 2022 - Stadt Altötting 09 171 111. (2023). *Statistik Bayern - Bayerisches Landesamt für Statistik.* Von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09171111.pdf abgerufen

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rote Fläche); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 5
Abb. 2: Ansicht von Nordwesten – Ackerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023) _____ 6
Abb. 3: Ansicht von Norden – Ackerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023) 7
Abb. 4: Ansicht von Westen – Ackerfläche und Holzhauser Straße mit Baumreihe, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023)_____ 7
Abb. 5: Ansicht von Westen – Holzhauser Straße mit Baumreihe, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023) _____ 8
Abb. 6: Ansicht von Norden – Bebauung entlang Schneibsteinstraße und Hochkalterstraße, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023) _____ 8
Abb. 7: Ansicht von Westen – Bebauung entlang Mühldorfer Straße, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023) _____ 9
Abb. 8: Ansicht von Süden – Bebauung entlang Aventinstraße, Foto Jocham + Kellhuber (September 2023) _____ 9
Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich __ 11
Abb. 10: Geplante Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 38, Stadt Altötting, Darstellung unmaßstäblich _____ 13
Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich _____ 15
Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____ 17
Abb. 13: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 45 (Parallelverfahren) der Stadt Altötting; (FNP), Darstellung unmaßstäblich___ 17
Abb. 14: Städtebauliches Konzept – Variante 3-2, Planung Jocham + Kellhuber (04.10.2023) _____ 20
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der potentiellen natürlichen Vegetation; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 53
Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____ 54
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 55
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 56
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 57
Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich_____ 59
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 61
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 62
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 68
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 69
Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (rote Umrandung); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 70