STADT DEGGENDORF

© BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2020

2. BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT
UND EINGRIFFSREGELUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 164 „ISARSTRAßE-SANDFELD“

ENTWURF VOM 11.09.2023

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung....3

B Planungsrechtliche Situation....4

C Beschreibung des Planungsgebiets....10

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung....11

E Erschließung....19

F Gestalterische Ziele der Grünordnung....22

G Umweltbericht....22

H Eingriffsregelung....33

I Artenschutz....38

J Städtebauliche Flächenbilanz....42

K Verfahren....42

L Abbildungsverzeichnis....43

M Anhang....44

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Deggendorf liegt im Spannungsfeld zwischen den Entleerungsregionen im Bayerischen Wald und der Zuwachsregion im Großraum München. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bestätigt der Region Deggendorf gute Rahmenbedingungen für eine positive demographische Entwicklung in seiner Untersuchung der langfristigen Leistungsfähigkeit des Zentrale-Orte-Systems in Deutschland. Dem gemeinsamen Oberzentrum Deggendorf/Plattling wird hier ein größerer Einzugsbereich und damit eine größere Leistungsfähigkeit bescheinigt als den umliegenden Oberzentren. Das liegt nicht zuletzt an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur mit dem Autobahnkreuz Deggendorf und dem ICE-Knoten in Plattling, aber auch an der bestehenden Wirtschafts- und Bildungsstruktur.

Zugleich gilt Deggendorf als bevorzugter Wohnstandort. Seine landschaftliche Lage sowie die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind die Hauptursachen dafür. Der regen Nachfrage nach Baugrundstücken kann vom örtlichen Grundstücksmarkt nicht mehr zufriedenstellend entsprochen werden. Betrachtet man die Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen, die Zahl der Wohngebäude und der gesamten Wohnfläche in Deggendorf und in den Umlandgemeinden, so lässt sich feststellen, dass diese Werte im Umland im Vergleich zu Deggendorf in erheblich höherem Maße gestiegen sind. Das belegt ein gewisses „Abwerben“ von Bauwilligen aus der Kernstadt ins Umland, das durch die hohen Grundstückspreise in Deggendorf im Vergleich zu den Umlandgemeinden noch verstärkt wird. Diese Abwanderung von Bauwilligen in arbeitsplatzfernere und von den weiterführenden Schulen weiter entfernte Standorte kann vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung nicht zielführend sein. Denn die Folge ist ein erhöhter Pendlersaldo mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, den Schadstoffausstoß und die zeitliche Belastung der Pendlerinnen und Pendler.

Die Stadt Deggendorf stellt derzeit ihren Flächennutzungsplan und Landschaftsplan neu auf. Grundlage der Ausweisung von Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan ist eine Baulandbedarfsermittlung für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes auf Basis der Flächenmanagementdatenbank Bayern. In Deggendorf wird von einer geringen Bevölkerungszunahme in den kommenden 15 Jahren ausgegangen bei einer gleichzeitigen starken Veränderung der Altersstruktur. Während es in der Bevölkerungsgruppe der Über-65-Jährigen zu Zuwächsen von über 30% kommt, wird in allen anderen Altersgruppen mit Rückgängen gerechnet.

Dabei ist die Stadt Deggendorf die kommenden fünf bis maximal zehn Jahre auch noch gefordert, einer verstärkten Nachfrage nach Einfamilienhaus- oder Doppelhausgrundstücken aufgrund des Bedarfs der etwas stärkeren Kindergeneration der geburtenstarken Jahrgänge (ca. die Jahrgänge 1985-2000) auf den Wohnungsmarkt in Bereichen zu erfüllen, die versorgungs- und infrastrukturnah sind und somit auch nachhaltig über mehrere Generationen genutzt werden, um nicht nach 30 Jahren schon wieder leer zu fallen drohen. Es gilt, Potenzialstandorte zu identifizieren, die infrastrukturell nachhaltig sind. Auf diese Weise kann auch verhindert werden, dass sich die Zahl der Einpendler mit allen negativen Konsequenzen noch weiter erhöht.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan hat die Stadt Deggendorf solche Quartiere definiert und beschrieben. Einer der Potenzialstandorte für eine verträgliche Entwicklung ist das „Sandfeld“ an der Isarstraße in Fischerdorf. Die Entfernung zu den nächsten Kinderbetreuungseinrichtungen, zur Grundschule Theodor-Eckert, in die Deggendorfer Innenstadt und zum nächsten Nahversorger beträgt jeweils weniger als 1,5 km und ist somit auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu bewältigen. Das Gebiet Fischerdorf-Sandfeld ist daher eine der Entwicklungsflächen, die im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf als neue Bauflächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs ausgewiesen wurde. Um die Umsetzung zu beschleunigen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Isarstraße-Sandfeld“ im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 45. Die Fläche bleibt aber auch Teil der Gesamtbilanz an Neuausweisungen zur Bedarfsdeckung des neuen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes. Die Aufstellung eines Bebauungsplans entspricht der städtebaulichen Zielstellung diese zentral gelegene Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Neuplanung erforderlich. Über die beiden städtischen Flurstücke hinaus soll das Quartier nach Norden und Osten hin erweitert werden können. Das Quartier soll trotz der Nachfrage nach klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vergleichsweise hoher baulicher Dichte entstehen. Dem wird durch entsprechende Parzellengrößen und die Einbindung von Hausgruppen Rechnung getragen. Seitens der Grünordnung sieht der Rahmenplan für Fischerdorf einen übergeordneten Grünzug zwischen der Isarstraße und dem Deich vor. Dieser Grünzug schafft eine Eingrünung des Ortsrandes, im Falle einer Erweiterung des Quartiers in östlicher Richtung eine Zäsur, sichert eine Fuß- und Radwegebeziehung von der Isarstraße zum Deich und gleicht den derzeitigen Mangel an öffentlichen Spielplätzen in diesem Bereich Fischerdorfs aus und deckt zukünftigen Bedarf ab.

B Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Große Kreisstadt Deggendorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum dargestellt. Der Raum um Deggendorf ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft.

Die Große Kreisstadt Deggendorf befindet sich nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 12 – Donau-Wald.

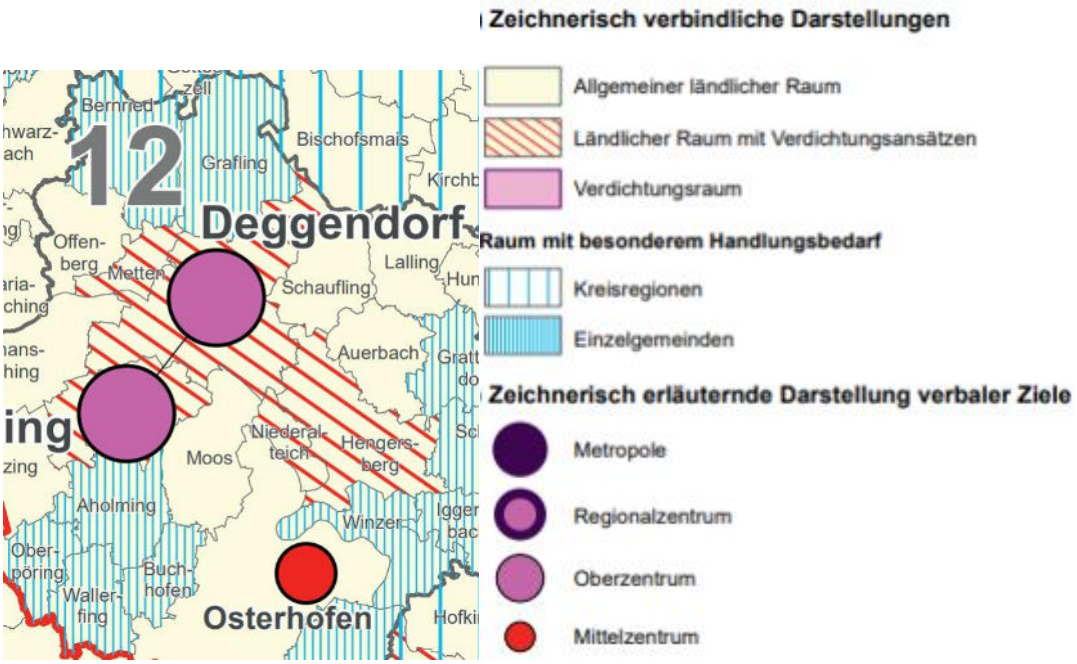

Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte

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

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann

3. Siedlungsentwicklung

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Zu 8 Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen), der Gesundheit (z.B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken). Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Deggendorf, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge vorzuhalten und bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung den demografischen Wandel zu beachten.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Große Kreisstadt Deggendorf in der Region 12 – Donau-Wald. Der Verfahrensbereich ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt.

Zudem liegt Deggendorf auf einer Entwicklungsachse.

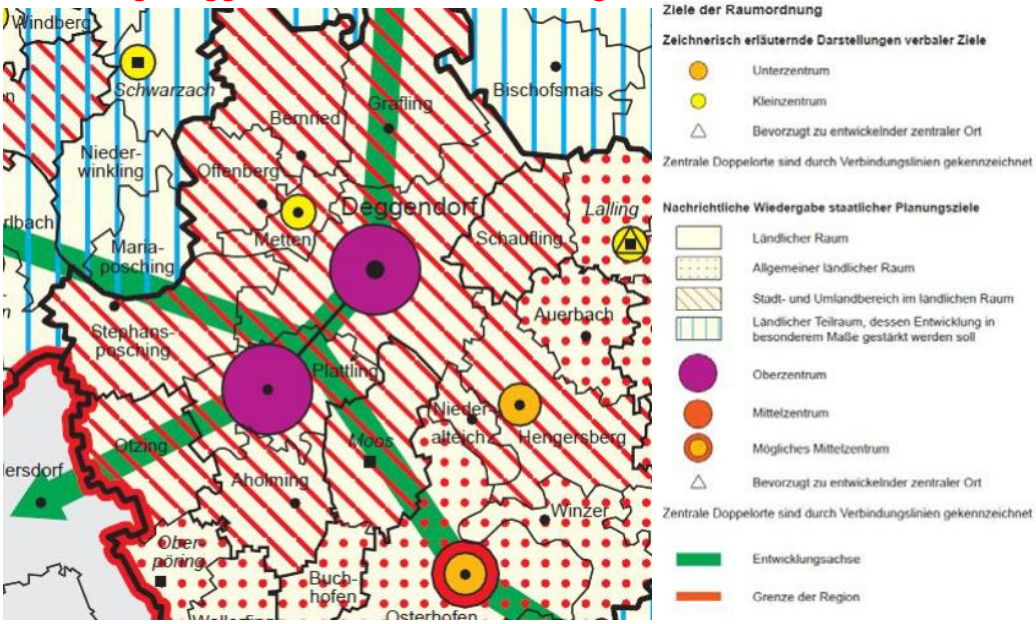

Abb. 2: Regionalplan 13 Landshut, Karte Raumstruktur

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

Teil A I Leitbild

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

2 (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

Teil B II Siedlungswesen

1. Siedlungsentwicklung

1.0 (G) Die Siedlungsentwicklung soll sich in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Darstellung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf

Im bestehenden Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nachrichtlich enthaltene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Fischerdorf-Ost wurde vom Deggendorfer Stadtrat am 15.04.1996 eingeleitet und mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2002 aufgehoben. Die Aufhebung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die nachrichtliche Darstellung des Entwicklungsbereiches ist daher hinfällig. Der Flächennutzungsplan vom 20.12.1999 weist zudem im Änderungsbereich noch eine überirdische 20 KV-Leitung aus, die inzwischen abgebaut wurde. Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Der Landschaftsplan der Stadt Deggendorf trifft dazu keine zusätzlichen Aussagen.

Abb. 4 Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Deggendorf

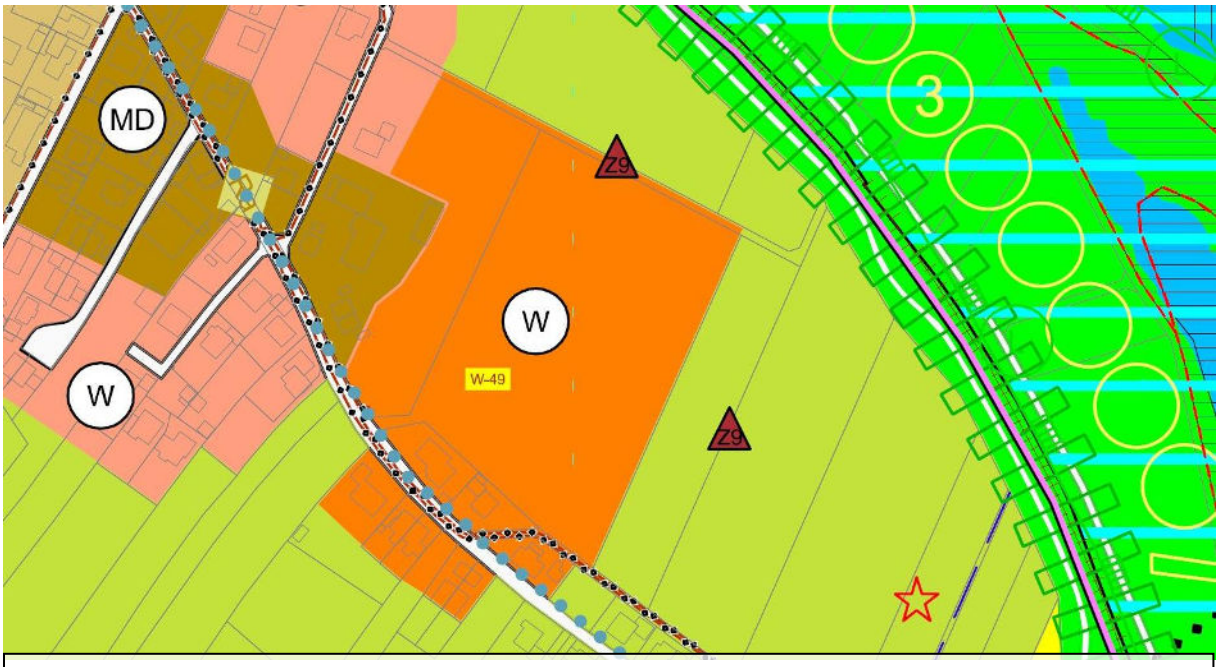

Abb. 5 Auszug aus dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzung- und Landschaftsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hat die Stadt Deggendorf infrastrukturell nachhaltige Potenzialstandorte für Neuausweisungen von Wohngebieten identifiziert.
Einer der Potenzialstandorte für eine verträgliche Entwicklung ist das „Sandfeld“ an der Isarstraße in Fischerdorf.

Baulückenkataster der Stadt Deggendorf

Zur Ermittlung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wurde seitens der Stadt Deggendorf ein sogenanntes Baulückenkataster aufgestellt, wozu die vollständig erschlossenen Baulücken sowie erschlossene, aber nur geringfügig bebaute Wohnbaugrundstücke erfasst wurden; für den Ortsteil Fischerdorf wurde diese Erhebung Ende 2016 durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass tatsächlich ein nicht unerhebliches Potential an Innenentwicklungsflächen vorhanden ist, jedoch der Anteil der verkaufsbereiten Grundstückseigentümer gegen Null tendiert. Die Verfügbarkeit der Baulücken ist somit in Deggendorf, auch im Vergleich zu anderen Städten, äußerst gering; um der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können, ist daher die Ausweisung neuer Baugebiete alternativlos. Der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes kann der Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB nicht entgegengehalten werden, denn mit der Erarbeitung des Baulückenkatasters wurde in ausreichender Weise der Nachweis erbracht, dass die bestehenden Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen.

Fazit

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie konstant bei der Stadtverwaltung eingehende Anfragen nach Bauland berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Deggendorf für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendige Wohnbaufläche für den Neubau von Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen zu schaffen. Nachdem die einzubeziehende Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung liegt, die verkehrsmäßige Erschließung eine Nachverdichtung und Abrundung der bestehenden Ortschaft zulässt und die Nähe zur Stadt Deggendorf eine attraktive Wohnlage

begründet, will die Stadt Deggendorf hier eine für die Ortschaft verträgliche Nachverdichtung und Abrundung durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglichen. Durch die Anbindung der Baufläche an die Ortschaft Fischerdorf ist keine Zersiedelung gegeben. Durch die behutsame Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes, insbesondere durch die Orientierung an der angrenzenden Siedlungsstruktur, und der umlaufenden Eingrünung mit Bäumen wurde auf das erhöhte Gewicht der Belange von Natur und Landschaft Rücksicht genomme und die wesentlichen Ziele und Grundsätze des LEP erfüllt.

C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Niederterrasse des Donautals am östlichen Rand des Deggendorfer Ortsteils Fischerdorf und wird begrenzt durch den Donaudeich im Norden, die Isarstraße mit Wohnbebauung im Süden, eine Hofstelle und Wohnbebauung entlang des Fischerweg im Westen. Nach Osten hin schließen weitere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen an welche an deren Abschluss durch ein Umspannwerk sowie den Donaudeich räumlich gefasst werden.
Das natürliche Gelände schwankt zwischen 311,1 m ü. NN und 312 m ü. NN. Die Isarstraße liegt im Plangebiet auf ca. 312,8 m ü. NN, der Feldweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie der Deichverteidigungsweg nördlich liegen jeweils auf ca. 312,5 m ü. NN.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 170, 170/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 112, 169 und 180. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 22.834 m².

Abb. 6 Geltungsbereich

Abb. 7 Planungsgebiet von Norden

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Wie bereits unter Kapitel B „Planungsrechtliche Situation“ ausgeführt, hat die Stadt Deggendorf im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans infrastrukturell nachhaltige Potenzialstandorte für Neuausweisungen von Wohngebieten identifiziert. Einer der Potenzialstandorte für eine verträgliche Entwicklung ist das „Sandfeld“ an der Isarstraße in Fischerdorf. Für diesen Teilbereich soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Städtebauliches Konzept

Wie bereits unter Kapitel A „Anlass und Erfordernis der Planung“ ausgeführt, soll sich das neue Wohngebiet in die vorhandene dörfliche Struktur Fischerdorfs einfügen. Über die beiden städtischen Flurstücke 170 und 170/5 hinaus soll das Quartier nach Norden und Osten hin erweitert werden können.

Abb. 8: Städtebauliches Konzept

Die Nachfrage begründet die Planung als klassisches Einfamilien- und Doppelhausgebiet. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll dieses jedoch in vergleichsweise hoher baulicher Dichte entstehen. Dem wird durch entsprechende Parzellengrößen und die Einbindung von Hausgruppen Rechnung getragen. Die bauliche Dichte nimmt dabei von den Rändern zum Quartiersinneren zu. Den Anschluss an die locker bebaute Isarstraße sowie den nördlichen Rand des Quartiers bilden größere Parzellen mit Einfamilienhausbebauung. Dazwischen schließen versetzte Doppelhäuser sowie kleinere Einfamilienhausparzellen an, welche sich auch zur Bebauung mit Kettenhäusern in Hausgruppen eignen. Durch die Varianz der Parzellengrößen wird auch eine heterogenere Zielgruppe an Interessenten angesprochen als dies bei einheitlichen Parzellengrößen und Haustypen der Fall wäre.
Die Haupterschließung erfolgt über eine neue Sammelstraße von der Isarstraße aus. Für eine potenzielle Siedlungserweiterung kann diese Sammelstraße in östlicher Richtung fortgesetzt werden. Nördlich schließt der bestehende Feldweg die Ringstraße ab. Diese reine Anliegerstraße wird zur Geschwindigkeitsdämpfung als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Seitens der Grünordnung ist ein übergeordneter Grünzug zwischen der Isarstraße und dem Deich vorgesehen. Dieser Grünzug schafft eine Eingrünung des Ortsrandes, im Falle einer Erweiterung des Quartiers in östlicher Richtung eine Grünzäsur, sichert eine Fuß- und Radwegebeziehung von der Isarstraße zum Deich und bietet Fläche für einen weiteren öffentlichen Spielplätzen in Fischerdorf.

2.1 Nutzungsart

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Nachdem die Stadt für diesen Bereich ein Wohngebiet als städtebauliche Zielvorstellung hat, werden die Ausnahmen für diesen Bereich ausgeschlossen. Um die, aus bestehender Nachfrage begründete, Planung als klassisches Einfamilien- und Doppelhausgebiet zu sichern, wird die zulässige Wohnungsanzahl auf max. 1 pro Gebäude beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude gilt.

2.2 Gestaltung und Situierung der Baukörper

Die Gebäude sollen sich in den dörflichen Charakter Fischerdorfs einfügen. Dorfgerechte Bebauung definiert sich hier über klare, zweigeschossige Baukörper mit Satteldach in offener Bauweise. Die mit 7,5 m im Vergleich zur umgebenden Bebauung vergleichsweise hohen Wandhöhen tragen dem Hochwasserrisiko und einer daran angepassten Bauweise Rechnung.
Die überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper und Einhaltung der geltenden Abstandsflächen gemäß bayerischer Bauordnung entspricht dem Ziel einer klimaangepassten Bauweise indem der Heizwärmebedarf durch solare Einträge reduziert und die Dachflächen über Ihre Ausrichtung und Neigung gute Eigenschaften für die Nutzung von Solarenergie bieten.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die Wand- und

Firsthöhen, die Dachform, die maximal erlaubte Dachneigung und durch die Bauräume/Baugrenzen/Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO geregelt. Die GRZ wird auf maximal 0,35 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer GRZ 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) ausreichend würdigt.

2.4 Geländemodellierung

Im Planungsgebiet schwankt das natürliche Gelände zwischen 311,1 m ü. NN und 312 m ü. NN. Die Isarstraße liegt im Plangebiet auf ca. 312,8 m ü. NN, der Feldweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie der Deichverteidigungsweg nördlich liegen jeweils auf ca. 312,5 m ü. NN. Aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser muss nahezu im gesamten Baugebiet das Gelände aufgefüllt werden, um den Regenwasserabfluss bewerkstelligen zu können. Da aus Gründen des Hochwasserschutzes die Gebäude mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt der Straße liegen sollen werden für die vorgeschlagenen Parzellen unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt.

2.5 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Als zulässige Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der Hauptgebäude und Nebenanlagen errichtet werden können. Aus ortsgestalterischen Gründen sind außerhalb der Baugrenzen lediglich Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig. Mit dieser Einschränkung soll sichergestellt werden, dass die Vorgartenzonen und an bestehende Bebauung angrenzende Freiflächen gärtnerisch gestaltet und nicht durch Nebenanlagen überbaut werden.

2.6 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.

Für die Baugrundstücke gelten unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Abweichungen die Vorschriften des Art. 6 BayBO gemäß der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Damit sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

Abweichende Regelungen

Aufgrund der in Kapitel D 2.4 erläuterten erforderlichen Geländemodellierungen ist es notwendig, für die Berechnung der Abstandsflächen von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung folgende abweichende Regelungen festzusetzen:

- Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO („Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“) wird für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe das Maß von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer II.2.4 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.
- Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO („Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird; Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt“) sind die dort genannten Nebengebäude bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,25 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer II.2.4 in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, sofern eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m über dem geplanten Gelände nicht überschritten wird.

Die Festsetzung des abweichenden unteren Bezugspunktes zur Berechnung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe ist unmittelbare Folge der notwendigen Auffüllungen. Falls hier keine abweichende Regelung getroffen werden würde, müsste die Wandhöhe ab dem Urgelände berechnet werden, was bei einer flächigen Auffüllung des Geländes im Mittel um etwa 1 m die einzuhaltenden Abstandsflächen in unsinniger Weise erhöhen würde.
Andererseits birgt die Festsetzung der Straßenoberkante als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen jedoch die Gefahr, dass ein nicht unmittelbar an der Straße liegendes Nebengebäude, welches ab geplantem Gelände eine Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet, dennoch eine Abstandsfläche auslösen kann, falls das Baugrundstück höher als die Straße aufgefüllt wurde. Um zu vermeiden, dass Nebengebäude mit einer erlebbaren Wandhöhe von unter 3 m eine Abstandsflächenpflicht auslösen, und da es aus Gründen des Hochwasserschutzes sogar empfohlen wird, die Gebäude um 0,25 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu erhöhen, wird für Nebengebäude festgesetzt, dass sie bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,25 m über dem Höhenbezugspunkt keine eigenen Abstandsflächen auslösen sowie innerhalb der Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig sind. Zur Verhinderung, dass die Höhenlage von Nebengebäuden unverhältnismäßig erhöht werden kann, wird unter Ziffer IV.4.4 noch festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante von Nebengebäuden eine Höhe von +0,25 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten darf.
Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts werden durch diese abweichenden Regelungen nicht beeinträchtigt, nachdem die festgesetzten Höhenkoten für die Straßenoberkante im gesamten Geltungsbereich lediglich um 0,30 m variieren, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich für die ergebenden Bezugspunkte zur Berechnung der Abstandsflächen bei benachbarten Grundstücken lediglich Differenzen von wenigen Zentimetern ergeben; relevante Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten. Ebenso ist durch die Festsetzungen sichergestellt, dass Nebengebäude eine mittlere Wandhöhe von mehr als 3 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten dürfen. Im absoluten Extremfall kann es sich ergeben,

dass ein an die Grenze gebautes Nebengebäude die Höhe eines Nebengebäudes auf dem benachbarten Grundstück um 0,25 m überschreitet, falls das eine Grundstück aufgefüllt wird und das andere nicht; dies scheint vertretbar, ohne dass negative Auswirkungen zu erwarten sind.

3. Immissionsschutz

3.1 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der BAB 3. Im Zuge des sechsspurigen Ausbaus der BAB 3 zwischen dem Autobahnkreuz Deggendorf und der Anschlussstelle Hengersberg sind im Bereich Fischerdorf umfassende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Verfahren.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3220873 mit Datum vom 22.07.2022 erstellt.
Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 3 hervorgerufen werden.
Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens dargestellt.
Bezüglich des Verkehrslärmes können im Plangebiet Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht ausgeschlossen werden. Dabei wurden zwei unterschiedliche Varianten betrachtet. Bei der Variante 1, die Betrachtung der Bestandssituation mit einer Hochrechnung der Verkehrszahlen auf das Prognosejahr 2035, zeigt sich, dass es tags (06:00 bis 22:00 Uhr) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) zu Überschreitungen der höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen kann. Die Variante 2 (Betrachtung der Bundesautobahn nach dem 6-streifigem Ausbau inklusive Lärmschutzmaßnahmen und Hochrechnung der Verkehrszahlen auf das Jahr 2035) verdeutlicht, dass durch den Ausbau und die geplanten Lärmschutzmaßnahmen geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können im Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum können hingegen nicht ausgeschlossen werden.
An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.
Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges von 33 bis 37 dB(A) (Variante 1) bzw. von 30 bis 34 dB(A) (Variante 2) innerhalb des Plangebiets für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 wird festgesetzt. Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Seiten einzuplanen. Die Mindestanforderungen an die Fassaden kann dem Kapitel 11.2 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3220873 entnommen werden. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist für die Bauparzellen zu erbringen.
Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen für die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße für die Variante 1 der Schallprognose anzuwenden und wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, sodass geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegengewirkt wird.

3.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich nicht in näherer Umgebung. Westlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Planungsgebiet an. Es wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) zugunsten der Stadt Deggendorf beurkundet, wonach auf dem Grundstück Fl. Nr. 170/1 keine Landwirtschaft im weitesten Sinne mehr betrieben werden darf. Folglich sind von diesem Betrieb keinerlei landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten.
Die betriebliche Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe in der Ortschaft wird durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als WA für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht behindert. Dasselbe gilt für die Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen. Die künftigen Anwohner werden darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Das vorhandene Feldwegenetz bleibt erhalten.

3.3 Sonstige Immissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes muss „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung gestaltet werden und ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtemission festgesetzt. So sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) zu verwenden und das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

4. Hochwasser / Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Durch die nördlich verlaufende Eindeichung besteht ein Hochwasserschutz HQ100. Es ist jedoch ein Risikogebiet für Extremhochwasser.
In der Detailkarte des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zum Gewässerausbau Gew I, Donau mit Isar, Donau-km 2257,53 bis 2300,40 vom 19.01.2022 ist dies ebenfalls ersichtlich.
Nördlich des Planungsgebietes grenzt laut der folgenden Detailkarte (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 2022: Anlage 3 Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Gewässerausbau

Donau mit Isar; Plan Nr. K 75) im Falle eines Schöpfwerkausfalls ein Binnen-Überschwemmungsgebiet an.

Abb. 9: Ausschnitt Anlage 3 Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Gewässerausbau Donau mit Isar; (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 2022), Darstellung unmaßstäblich

Zum Schutz vor Binnenhochwasser, zur Verminderung der Drängewassermenge bei Donauhochwasser und zur Verminderung der Eingriffstiefe in die Decklehmschicht beim Bau von Kellerräumen ist die künftige Geländehöhe der Erschließungsflächen auf mindestens 312,2 m ü NN festgesetzt. Die Wasserspiegelhöhe des hundertjährlichen Hochwassers (HW100) liegt im Bereich des Bauvorhabens bei ca. Wasserspiegelhöhe HW100 315,5 m ü. NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100). Neben dem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HW100) ist auch noch das sogenannte Extremhochwasser (HWextrem) zu betrachten. Ein HWextrem ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HW100 führt; für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HW100 angenommen. In den erstellten Hochwassergefahren- und –risikokarten ist der Standort des gegenständlichen Bauvorhabens deshalb als ein Gebiet gekennzeichnet, in

dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HWextrem) der Donau bestehen; der Standort des Bauvorhabens liegt dementsprechend in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. Die Wasserspiegelhöhe bei einem Extremhochwasser (HWextrem) liegt im Bereich des Bauvorhabens bei ca. Wasserspiegelhöhe HWextrem 316,5 m ü. NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status100).
Die Hochwasserschutzanlagen an der Donau sind zwar auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HW100) ausgelegt und entsprechen den Regeln der Technik, bieten jedoch keinen planmäßigen Schutz vor einem HWextrem der Donau. In Katastrophenfällen, d. h. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. bei einem größeren Hochwasserereignis als dem 100-jährlichen Hochwasserereignis kann das Gebiet daher überflutet werden. Mit der Genehmigung von Vorhaben ist kein Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagen der Anlagen begründet. Der Bauwerber hat bzgl. der verbleibenden Hochwassergefahr eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.

Mögliche Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen. Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem aufgrund der prognostizierten Klimaänderungen in ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Personenschäden vorzunehmen.

Vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende 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, welche unter folgendem Link zu finden ist: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

E Erschließung

1. Verkehr

1.1. Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Quartiers erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Isarstraße. Von dieser führt eine Sammelstraße in das Quartier, welche für eine zukünftige Entwicklung in Richtung Osten erweitert werden kann. Die nördlich der Sammelstraße vorgesehenen Baufelder werden über Stichstraßen erschlossen. Diese werden zur Geschwindigkeitsdämpfung als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Im Norden münden die Stichstraßen in einen bestehenden Feldweg, was (bspw. für die Müllentsorgung) auch für größere Fahrzeuge eine Wendemöglichkeit bietet.
Beim östlichen Ortsrand von Fischerdorf handelt es sich um potenzielle Entwicklungsflächen. Der Umfang der Wohngebietsneuausweisung, mit einer Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Gebäude durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 164, ist für die Isarstraße gutachterlich nachgewiesen vertretbar.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Isarstraße-Sandfeld“ wurde durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft, ob die Verkehre der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten leistungsfähig über den Knotenpunkt Hauptstraße/Isarstraße/Kapellenstraße/ Deichverteidigungsweg abgewickelt werden können. Eine potenzielle Anbindung über eine Verlängerung des Deichverteidigungswegs wird aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählung nicht empfohlen und daher planerisch nicht weiter verfolgt.
Als Datengrundlage dienten Verkehrsmodellierungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Deggendorf sowie die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführten aktuellen Verkehrszählungen. Die Zählungen zeigten, dass weder vom Knoten Isarstraße/ Deichverteidigungsweg (K1.1) noch vom Knoten Hauptstraße/Alter Bahnhof (K2) Rückstauungen auf die bzw. entlang der Hauptstraße zu erwarten sind und keine Beeinträchtigung des zu untersuchenden Knotenpunktes Hauptstraße/Isarstraße/ Kapellenstraße/Deichverteidigungsweg (K1) entstehen sollte. Die errechneten Prognosefaktoren zeigten einen allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens bis 2035, der besonders auf umliegende Gewerbe- und Wohnentwicklungen zurückgeführt werden kann. In der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde die Qualität des Verkehrsablaufs für den Knotenpunkt Hauptstraße/Isarstraße/Kapellenstraße/Deichverteidigungsweg (K1) im Bestand 2023, im Prognosenullfall 2035 (ohne Wohngebiet Isarstraße-Sandfeld) und im Prognoseplanfall 2035 (mit Wohngebiet Isarstraße-Sandfeld) jeweils in der Morgen- und Abendspitzenstunde berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass der Knoten in der Abendspitzenstunde in allen drei Untersuchungsfällen mindestens die Qualitätsstufe D aufweist und damit bei ausreichender Qualität des Verkehrsablaufs leistungsfähig ist. In der Morgenspitzenstunde ist der Knoten im Bestand mit Qualitätsstufe D noch leistungsfähig, während er in beiden Prognosefällen lediglich noch mit Qualitätsstufe E bewertet und damit als dicht an der Kapazitätsgrenze eingestuft wird. Die Bewertung in der Morgenspitzenstunde ist in beiden Prognosefällen, d. h. mit und ohne Entwicklung des Wohngebietes Isarstraße-Sandfeld, auf die Wartezeit eines einzelnen Abbiegestroms und jeweils ein einziges Fahrzeug zurückzuführen. Es wird die Anordnung des Verkehrszeichens 214-30 StVO „Vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts oder links“ aus der Isarstraße kommend in die Hauptstraße empfohlen, um den entsprechenden Strom zu unterbinden und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu gewährleisten. In der Prüfung dieser Variante erhalten beide Prognosefälle in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe C und sind damit bei guter Qualität des

Verkehrsablaufs leistungsfähig. Die Bewertung der Abendspitzenstunde wird durch die Anordnung nicht negativ beeinflusst und der Knotenpunkt bleibt hier mit QSV D bei ausreichender Qualität des Verkehrsablaufs leistungsfähig.

Ruhender Verkehr

Besucherstellplätze sind sowohl am Eingang des Quartiers an der Isarstraße, als auch entlang der Sammelstraße in Form eines Mehrzweckstreifens sowie in Form von Parkbuchten in den als verkehrsberuhigten Bereichen festgesetzten Stichstraßen vorgesehen.
Für die Baugrundstücke gilt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen und mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen. Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

1.2. Fuß- und Radverkehr

Die Fläche ist über den bestehenden Deichverteidigungsweg gut an das Deggendorfer Rad- und Fußwegenetz angebunden. Durch den in der Nähe verlaufenden Isarradweg ist auch eine Anbindung an das Fernradwegenetz gegeben.
Im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurde auch der Fußverkehr entlang der Isarstraße erfasst. Die Empfehlung des Verkehrsgutachtens lautet wie folgt. Im Fußverkehr bewegten sich im Zählzeitraum (24 h) an der Einmündung Isarstraße / Hauptstraße 76 Personen in Laufrichtung Nord und 55 Personen in Laufrichtung Süd. Aufgrund des schmalen Querschnittes, der keine separaten Fußgängerverkehrsanlagen im Seitenraum ermöglicht, könnte beispielsweise die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs geprüft werden. Damit würden nicht nur die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität erhöht, sondern auch die Lärmemissionen im direktem Umfeld verringert werden. Voraussetzung für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist eine geringe Verkehrsfrequentierung, eine überwiegende Aufenthaltsfunktion sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr. Die Aufenthaltsfunktion und die damit verbundene untergeordnete Rolle des Kfz-Verkehrs ist gestalterisch zu verdeutlichen und die entsprechende Beschilderung gut sichtbar zu platzieren.
An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen des Wohngebietes auf eine sichere Baustellenführung geachtet werden soll. Falls die Sicherheit der anderen Verkehrsteilnehmer über die Isarstraße nicht gewährleistet werden kann, ist eine Alternative (z. B. über den Deichverteidigungsweg) zu prüfen.

1.3. Wirtschaftsweg

Der bestehende Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt erhalten und steht zur Bewirtschaftung der umgrenzenden Felder weiterhin zur Verfügung.

2. Versorgung

2.1. Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Deggendorf und ist gesichert.

An der Isarstraße befindet sich auf der Flurnummer 170/5 eine Transformatorenstation, deren Standort im Bebauungsplan festgesetzt wird. Diese Transformatorenstation ist für die Versorgung des gesamten Stadtteils Fischerdorf, sowie Natternberg essentiell. Es handelt sich um die erste Trafostation nach dem Umspannwerk wodurch vor Ort zahlreiche Leitungen verlaufen.

2.2. Wasser

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Deggendorf mit Trinkwasser versorgt.

2.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Deggendorf gesichert.

3. Entsorgung

3.1. Abwasser

Das Wasserhaushaltsgesetz fordert die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und die ortsnahe Beseitigung des Regenwassers (§ 55 Abs. 2 WHG).
Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet ist aufgrund der Lage im Polder nicht möglich. Für die Entsorgung des Regenwassers ist daher die Herstellung eines Trennsystems geplant. Hieran soll auch ein Teil des westlich angrenzenden Bestandes angeschlossen werden, um das Mischwassersystem zu entlasten.
Das Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation und das Pumpwerk Fischerdorf der Kläranlage Deggenau zugeführt.

3.2 Altflächen, Altlasten, Grundwasserschäden

Derartige Lasten sind der Stadt Deggendorf im Geltungsbereich nicht bekannt.

4. Klimaschutz / erneuerbare Energien

Die Städte und Gemeinden sowie ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt:

- Eingrünung des Planungsgebietes durch CO2-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Vorgabe von Dachform und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtert (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Gesonderte Ableitung des Niederschlagswassers in das Schöpfwerk und Ableitung im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.
Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind 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 ausdrücklich erwünscht.

F Gestalterische Ziele der Grünordnung

Leitlinien für das Grünkonzept sind:

- die Sicherstellung einer Durchgrünung und einer Eingrünung mit Baumpflanzungen als Übergang zur freien Landschaft
- die Sicherstellung eines ausreichenden Durchgrünung im Quartier mittels öffentlicher Straßenbäume sowie Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken.
- eine Abgrenzung zwischen den privaten und dem öffentlichen Straßenraum mittels Einfriedungen zuzulassen, jedoch eine antisoziale Abschottung von Privatgärten durch eine Höhenbegrenzung auf 1,20 m zu vermeiden.
- die Durchlässigkeit des Quartiers durch Fußwegeverbindungen sicherzustellen
- die Schaffung und Sicherstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen für diesen derzeit mit Spielplätzen unterversorgten Bereich Fischerdorfs

G Umweltbericht

1. Einleitung

Mit der Festsetzung von neuem Baurecht und der anschließenden Umsetzung, d. h. der Erschließung und Bebauung von Flächen werden in der Regel Umweltwirkungen ausgelöst, die als „Eingriffe“ in den Naturhaushalt gelten und soweit wie möglich zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen sind.
Zur Abschätzung der Auswirkungen dieser Maßnahmen dient der sogenannte „Umweltbericht“ als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
Im vorliegenden Fall sind von der geplanten baulichen Entwicklung ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Durch den Verlust dieser Nutzungsform werden negative Umweltwirkungen ausgelöst.
Im Folgenden sollen hierzu die relevanten Angaben zur Betroffenheit von Umwelt-Schutzgütern zusammengestellt werden, um in den für die Planung notwendigen Abwägungen die entsprechenden Belastungen oder auch Aufwertungen sachgerecht berücksichtigen zu können.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung stellen eine dorfgemäße Bebauung sicher, die sich hier über klare, zweigeschossige Baukörper mit Satteldach in offener Bauweise widerspiegelt. Die mit 7,5 m im Vergleich zur umgebenden Bebauung vergleichsweise hohen Wandhöhen tragen dem Hochwasserrisiko und einer daran angepassten Bauweise Rechnung.
Die grünordnerischen Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen i. W. der landschaftlichen Einbindung und der Durchgrünung des Geltungsbereiches. So ist sowohl entlang der Erschließungsstraße im Süden als auch entlang des Feldweges am nördlichen Rand des

Plangebiets die Pflanzung von Baumreihen auf öffentlichen Flächen vorgesehen. Weitere Bepflanzung ist in den öffentlichen Grünflächen am Ortsrand nach Osten geplant. Hier ist die Verwendung von Obstbäumen und anderen Baumarten mit essbaren Früchten vorgesehen. Die festgesetzten Baumstandorte im Verkehrsgrün im Südwesten des Geltungsbereiches sollen der baumarmen Isarstraße in diesem Bereich ein grüneres Gepräge geben. In den Privatflächen ist pro Garten die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Der in der öffentlichen Grünfläche im Osten vorgesehene Spielplatz soll als langgezogene Spielzone mit verstreuten Spielgeräten gestaltet werden.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Gesetzliche Grundlagen

Für Bewertungen und Planungen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches sowie
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes

herangezogen. Hinzutreten als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele u. a. des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Immissionsschutzgesetze sowie die zugehörigen einschlägigen Verordnungen.

Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Geltungsbereich ist sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf als Mischgebiet, in Teilen auch als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen

Das beplante Areal liegt im direkten Deichhinterland und zeichnet sich durch hohe Grundwasserstände aus. Im Süden und Westen grenzt das beplante Gebiet an bestehende Bebauung, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich als Äcker oder Wiesen genutzte Flächen.
Das Plangebiet selbst nimmt im südlichen Bereich eine Wiese, im nördlichen einen Acker in Anspruch.
Gehölze sind auf der Fläche nur in Form eines wenige Quadratmeter großen Weidengebüsches vorhanden.
Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und gesetzlich geschützten Flächen.
In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet bereits als Wohngebiet vorgesehen.
Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter treten auf in Form

- eines Verlustes von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- eines Verlustes von Boden,
- von Flächenversiegelungen.

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.1 Bestand

Intensiv genutzte Äcker und Mähwiesen

2.1.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

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

Das Vorhaben weist einen Mindestabstand von 100 m zu Natura 2000-Schutzgebieten auf. Bereits im Ausgangszustand wird der Deich und die Isarstraße intensiv zu Erholungszwecken genutzt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung/Flächeninanspruchnahme von FFH-Lebensraumtypen und eine unmittelbare Beeinträchtigung von Zielarten der Natura 2000-Gebiete erfolgt nicht. Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen /Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind nicht gegeben.

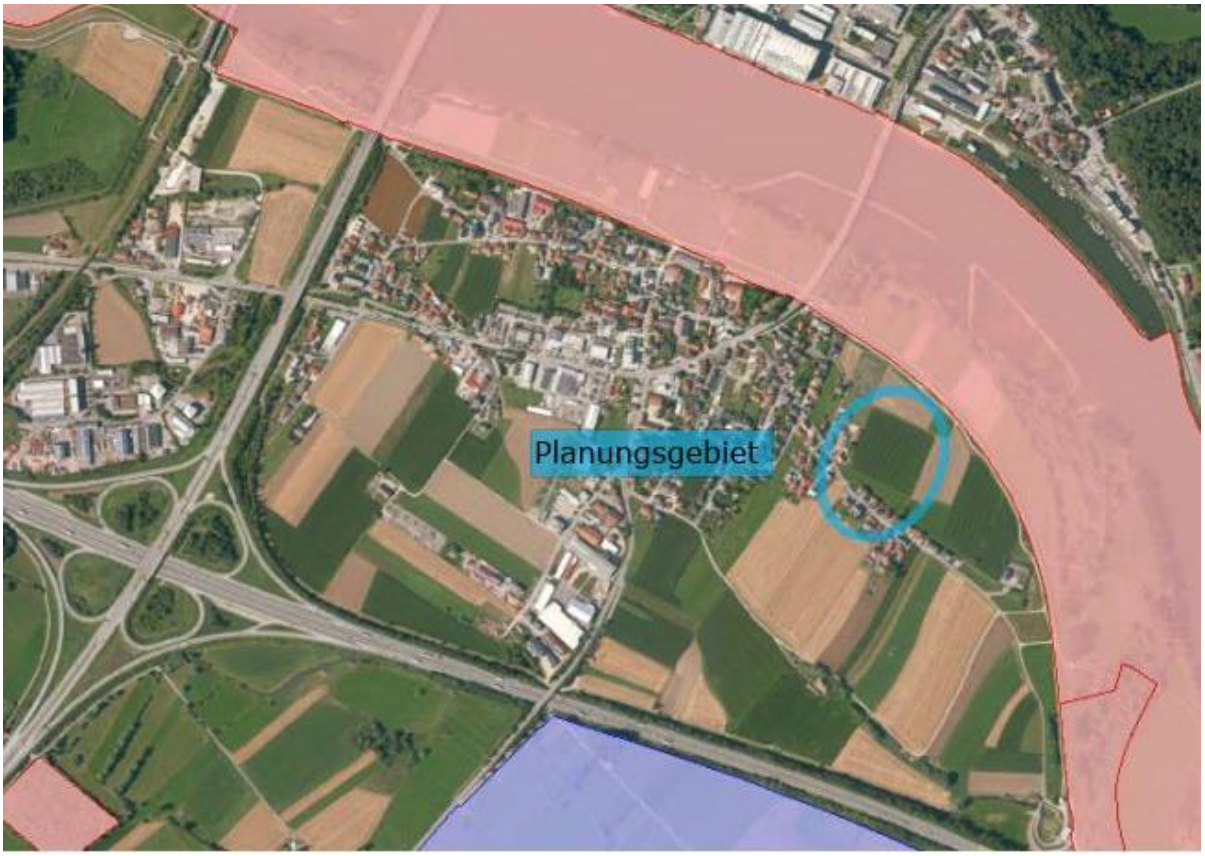

Abb. 10: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Rosa: FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen “
Lila: Vogelschutzgebiet „Isarmündung“ sowie „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“

2.1.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“ und auch nicht in einem Nationalpark oder Naturschutzgebiet Das Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 100 m entfernt. Das Naturschutzgebiet Isarmündungsgebiet beginnt in ca. 0,5 km Entfernung. Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Abb. 11: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“
Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen an der Isar und deren Mündungsgebiet im Landkreis Deggendorf (LSG "Untere Isar")

Weitere Schutzgebiete, z.B. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, usw. befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.
Die Wiesenbrüterkulisse „Fischerdorfer Au“ befindet sich ca. 0,6 km südlich und eine Betroffenheit von Wiesenbrütern konnte im Rahmen einer durch das Büro Uwe Schmidt im Frühjahr 2021 durchgeführten Erhebung (siehe „Erfassung von Bodenbrütern, Frühjahr 2021“) ausgeschlossen werden.

Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Wiesenbrüterkulisse; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Weinrot: Wiesenbrüterkulisse „Fischerdorfer Au“

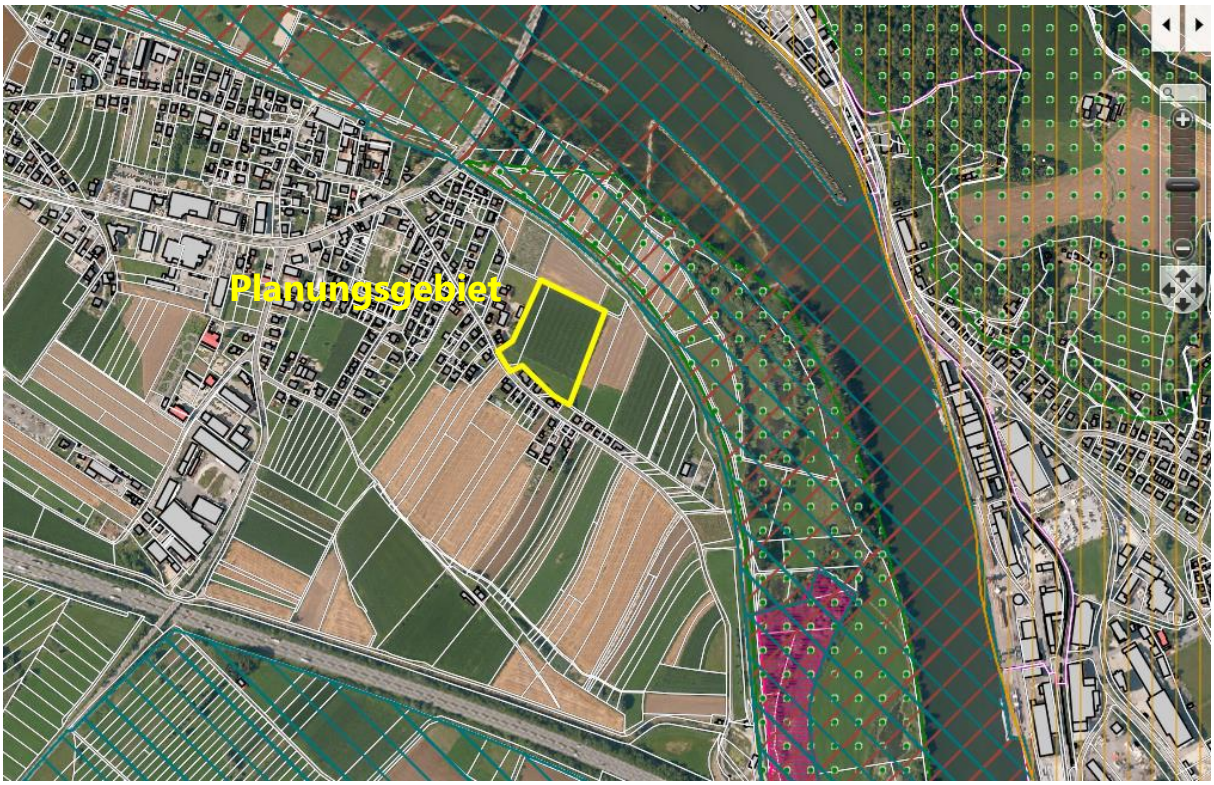

Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Übersicht der Schutzgebiete
gepunktet LSG, rot NSG, braun schraffiert FFH, blau schraffiert SPA, braun senkrecht Naturpark

2.1.4 Biotopkartierung Bayern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotope, Öko- oder Ausgleichsflächen. Im näheren Umfeld befinden sich folgende Biotope:

- 7143-1368-001 und -004: Auwaldreste an der Donau bei Fischerdorf (4 Teilflächen)
- 7143-1338-006: Röhrichte, Altwässer und Auwälder des Donauvorlandes südlich von Fischerdorf

Diese Biotope befinden sich jedoch allesamt nördlich/östlich des Deiches, so dass die Biotope räumlich von der Planungsfläche getrennt sind. Diese Biotope werden auf Grund des Abstands vom Plangebiet und die Lage nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese Biotope auszugehen.

Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Rosa: amtlich kartierte Biotope

2.1.5 Auswirkungen und Bewertung der Auswirkungen

Mit dem geplanten Bauvorhaben geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die angrenzende Wohnnutzung und die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung war das Areal jedoch bereits Störungen ausgesetzt.
Da in direkter Nachbarschaft vergleichbare Areale (Wiesen, Äcker) vorhanden sind, haben insbesondere Tiere die Möglichkeit in diese Areale auszuweichen. Bestandsgefährdungen bestimmter Arten sind nicht absehbar. Zur Abschätzung des Vorkommens geschützter Arten siehe Punkt I Artenschutz.
Über Festsetzungen des max. Versiegelungsgrades und über Pflanzbindungen werden Freiflächen geschaffen, die weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Dies gilt insbesondere für den Grünstreifen im Osten, der locker mit Bäumen (z. B. Obstbäume) überstellt wird.
Für verbleibende Beeinträchtigungen, i. W. Flächenverlust durch Überbauung, sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Eingriffsregelung).

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt gem. Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „fast ausschließlich kalkhaltiger Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment) – Code 89“. Diese Art von Böden ist im Bereich der Donau verbreitet.
Am 08.05.2023 wurden acht Kleinrammbohrungen (BS) abgeteuft. Die genauen Bodenprofile können dem Geotechnischen Bericht vom 01.06.2023, welcher durch das Büro IMH erstellt worden ist entnommen werden. Die Kleinrammbohrungen (BS) dienten dabei zur Erkundung des Untergrundes unter baugrundtechnischen Aspekten und auch hinsichtlich eventuell vorliegender Altlasten. Die aufgeschlossenen Bodenprofile wurden durch den Gutachter in Anlehnung an DIN 4023, DIN EN ISO 14688, DIN EN ISO 14689-1 und DIN EN ISO 22475-1 dokumentiert und das Bohrgut einer Vor-Ort-Prüfung der sensorischen Merkmale Aussehen und Geruch unterzogen. Es erfolgte eine Bodenansprache nach DIN 18 196.

Bodenschicht 1 – bindige Deckschicht
Mit den Aufschlüssen wurde unterhalb der bis zu 50 cm mächtigen Acker-/Mutterbodenauflage (Homogenbereich O) bis maximal 3,40 m u. GOK (BS 5) die Böden der bindigen Deckschicht in Form von schwach sandigen Tonen und Schluffen erkundet. Diese braun bis teils braungrau gefärbten Böden weisen gemäß den Laborergebnissen sowie gemäß der örtlichen Bodenansprache überwiegend steife bis halbfeste Konsistenzen auf.
Nach DIN 18 196 können diese Böden überwiegend mit dem Gruppensymbolen TL/TM/UL/UM gekennzeichnet werden. Nach DIN 18 300 (2012-09) handelt es sich um Böden der Bodenklasse 4. Bei Wasserzutritt und/oder dynamischer Belastung sowie Entspannung können deutliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Kennwerte mit Zuordnung zu Bodenklasse 2 auftreten. Die Böden der Bodenschicht 1 können in Anlehnung an die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ (2019-09) dem Homogenbereich B1 und nach DIN 18 301 (2019-09) „Bohrarbeiten“ und DIN 18 304 „Ramm-, Rüttel-und Pressarbeiten“ (2019-09) dem Homogenbereich B1 zugeordnet werden (siehe Kap. 7.3 und Kap. 7.4 des Geotechnischen Berichts).

Bodenschicht 2 – quartäre Kiese
Unterhalb der Böden der bindigen Deckschicht wurden mit den Aufschlüssen bis zu den Endteufen von 5,0 m u. GOK die Böden der Bodenschicht 2 in Form von schwach schluffigen, sandigen bis stark sandigen Kiesen aufgeschlossen. Nach der Schwere des Rammvorgangs werden diesen braungrau gefärbten Böden mitteldichte bis dichte Lagerungsverhältnisse zugeordnet. Nach DIN 18 196 können diese Böden überwiegend mit dem Gruppensymbol GU/GT/GW/GI gekennzeichnet werden. Nach DIN 18 300 (2012-09) handelt es sich um Böden der Bodenklasse 3. Diese Bodenschicht ist grundwasserführend. Die Böden der Bodenschicht 2 können in Anlehnung an die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ (2019-09) dem Homogenbereich B2 und nach DIN 18 301 (2019-09) „Bohrarbeiten“ und DIN 18 304 „Ramm-, Rüttel-und Pressarbeiten“ (2019-09) dem Homogenbereich B1 zugeordnet werden (siehe Kap. 7.3 und Kap. 7.4 des Geotechnischen Berichts).

2.2.2 Auswirkungen und Bewertung der Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Versiegelungen gehen typische Bodenfunktionen, wie die Beherbergung von Bodenorganismen oder die Reinigung des Sickerwassers, verloren. In Grünbereichen werden diese Funktionen teilweise wiederhergestellt.
Für die verbleibenden Beeinträchtigungen ist Ersatz in Form von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Eingriffsregelung).

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Durch das Planungsgebiet werden Oberflächengewässer nicht berührt.
Infolge der Lage auf der Niederterrasse der Donau ist der Grundwasserflurabstand gering.
Mit den durchgeführten Erkundungen wurde an Unterkante Bodenschicht 1 teils gespanntes Grundwasser erkundet. Den Grundwasserleiter bilden die quartären Kiese der Bodenschicht 2. Der mit den Kleinrammbohrungen direkt aufgeschlossene Grundwasserstand wurde am 08.05.2023 i. M. bei **310,50 m ü. NHN** gemessen. Nach der Hydrogeologischen Karte von Bayern, vgl. Anlage 1.2a/ U3, kann nach Stichtagsmessung ein quartärer Grundwasserstand von 310 m ü. NN abgeschätzt werden. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des Wasserstandes der nahegelegenen Donau mit unterschiedlich hohen und gespannten Grundwasserständen zu rechnen.

2.3.2 Auswirkungen und Bewertung der Auswirkungen

Die Versiegelung führt zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation.
Dem begegnet die Planung mit

- einer Begrenzung der max. Versiegelung über eine GRZ,
- einer Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze,
- der Sammlung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers von Dächern und Verkehrsflächen in einer Regenrückhaltemulde.

Für verbleibende Beeinträchtigungen wie die eingeschränkte Grundwasserneubildung im Bereich von Versiegelungen ist Ersatz in Form von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Eingriffsregelung).

Gründungsempfehlung
Für eine exakte Gründungsempfehlung zur Gründung von Bauwerken/ Gebäuden ist für die einzelnen Gebäude eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen erforderlich! Aufgrund der Baufläche im Hochwasserschutzgebiet des HQ_{100} ist in letztendlicher Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt eine Bebauung ohne Unterkellerung durchzuführen. Zusätzlich darf die dichte Deckschicht (Bodenschicht 1) nicht durchstoßen bzw. abgegraben werden, um die Abdichtungsfunktion nicht zu stören. Dies bedeutet, dass nach dem Mutterbodenabtrag eine Gründung auf Bodenschicht 1 auszuführen ist.
Nähere Informationen sind dem Geotechnischen Bericht vom 01.06.2023 des Büros IMH zu entnehmen.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches herrschen die üblichen Klimabedingungen und die Luftqualität im Bereich landwirtschaftlicher Flächen am Rande einer dörflich geprägten Siedlung.

2.4.2 Auswirkungen und Bewertung der Auswirkungen

Die geplanten Nutzungen führen zu vermehrtem Verkehr und damit zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.
Klimatisch ist allenfalls kleinräumig mit extremeren Bedingungen (trockener, größere Temperaturschwankungen infolge der Versiegelung) zu rechnen.

2.5 Schutzgut Landschaft

2.5.1 Bestand

Im Süden und Westen befindet sich bereits bestehende Bebauung. Aus nördlicher und östlicher Richtung ist das Areal einsehbar.

2.5.2 Auswirkungen und Bewertung der Auswirkungen

Insbesondere nach Osten wird das Planungsgebiet durch den geplanten baumüberstellten Grünstreifen landschaftlich eingebunden. Da im Norden mittelfristig weitere Bebauung absehbar ist, ist hier nur eine einreihige Baumreihe zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

2.6 Schutzgut Mensch

2.6.1 Bestand

Das Planungsgebiet dient derzeit dem Menschen als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand von Fischerdorf.

2.6.2 Auswirkungen und Bewertung der Auswirkungen

Die geplante Bebauung stellt eine Erweiterung der bestehenden Siedlung dar. Mit der geplanten Wohnnutzung kommt keine grundsätzlich neue Nutzungsart hinzu, es wird sich jedoch die Nutzungsintensität, insbesondere im Bereich Verkehr erhöhen. Für die aktuell geplante Siedlungserweiterung können die Verkehrsauswirkungen auf die Isarstraße als noch vertretbar gelten. Darüberhinausgehende Siedlungserweiterungen erfordern ein Verkehrskonzept, in dem z. B. eine Verkehrsanbindung an die Altholzstraße vorgesehen ist.
Das Planungskonzept legt großen Wert auf eine hohe Aufenthaltsqualität. Neben einer Durchgrünung des Areals mit Bäumen trägt hierzu insbesondere der geplante Grünstreifen im Osten bei, der neben seiner Funktion als landschaftliche Einbindung als parkartiger Spielbereich gestaltet werden soll.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind insbesondere vorhanden zwischen den Schutzgütern

- Boden und Wasser
  in Form der Reinigungsleistung des Bodens für Sickerwasser,
- Boden und Tier- und Pflanzenlebensräume
  in Form der Rolle des Bodens als Wuchs- und Lebensort für Pflanzen und Tiere
- Landschaft und Tier- und Pflanzenlebensräume
  in Form der Funktion der Landschaft als Lebensort für Pflanzen und Tiere
- Landschaft und Mensch
  in Form der Funktion der Landschaft als Lebensort für Menschen mit einem Fokus auf dem Landschaftsbild und der Ortsrandeingrünung
- Luft, Klima und Mensch
  in Form zumutbarer Lebensbedingungen.
- Luft, Klima und Tier- und Pflanzenlebensräume
  in Form zumutbarer Lebensbedingungen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie der Ausgleichsmaßnahmen erscheinen die Auswirkungen auf die Schutzgüter auch unter Berücksichtigung der aufgezeigten Wechselwirkungen vertretbar.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Lässt man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bleiben die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden und den Wasserhaushalt an dieser Stelle aus.
Diese zusätzlichen Beeinträchtigungen lassen sich z.T. durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung sowie durch Maßnahmen zum Regenrückhalt und zur Bepflanzung ausräumen.
Für verbleibenden Beeinträchtigungen ist Ersatz in Form von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Eingriffsregelung).

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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in wertvolle Landschaftsbereiche. Störungen der Umwelt werden durch das Bauvorhaben zwar größer, bleiben aber auf einen Bereich beschränkt, der bereits durch die teilweise intensive Landwirtschaft und die angrenzende Wohnbebauung vorbelastet ist.
Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs:

- Schaffung einer landschaftlichen Einbindung insbesondere nach Osten, aber auch nach Norden
- Durchgrünung des Areals
- Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Behandlung des Oberflächenwassers (Maximalversiegelung, Umgang mit Oberflächenwasser)

Trotz dieser Maßnahmen bleiben negative Auswirkungen dauerhaft erhalten.

Zur Bilanzierung des Eingriffs und der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen siehe die Ausführungen zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Januar 2022.

4.1 Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsregelung (siehe Punkt H) errechnet einen Ausgleichsbedarf von 2527 m^2, der extern durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche Stromtalwiese nachgewiesen wird.

5. Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Vor dem Hintergrund der Herausnahme Fischerdorfs aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau stellt die Wiederaufnahme der vorübergehend ausgesetzten Siedlungsentwicklung in Fischerdorf einen wesentlichen Bestandteil der Deckung des Deggendorfer Wohnraumbedarfes dar. Da der Geltungsbereich direkten Anschluss an die vorhandene Siedlung und Erschließung hat und zudem keine wertvollen Lebensräume in Anspruch nimmt, bot sich dieser Standort besonders an. Um der dörflichen Struktur von Fischerdorf sowie der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Planungsprozesses ein Konzept mit vorwiegend Doppelhäusern zugunsten des jetzigen Konzeptes mit mehr Einfamilien- und Kettenhäusern verworfen. Die Bebauungsdichte bleibt dennoch vergleichsweise hoch, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung wird auch die Umsetzung der Festsetzungen zu den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und auf der externen Ausgleichfläche kontrolliert und sichergestellt.
Im Zuge der allgemeinen Kontrolle und beim Unterhalt der Erschließungseinrichtungen wird der Zustand der Grünflächen regelmäßig mit kontrolliert.

7. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans verfolgt das Ziel, Wohnraum in einem Bereich zur Verfügung zu stellen, in dem das Überschwemmungsgebiet aufgehoben wurde und damit eine neue Wohnbebauung grundsätzlich möglich gemacht wurde. Vorgesehen sind in erster Linie Einfamilien- und Kettenhäuser, in vergleichsweise großer Baudichte.
Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzte Bereiche.
Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich wie folgt:

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Verlust von Boden
- versiegelte Flächen mit Auswirkungen auf Wasserabfluss

Die Planung minimiert die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss durch eine Begrenzung der max. Versiegelung mit der Festsetzung einer GRZ, durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, sowie durch Maßnahmen zum Regenrückhalt.
Ferner minimiert sie den Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen mit einer Begrenzung der Versiegelung und der Anlage von Grünflächen mit Pflanzbindungen.
Für verbleibende Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche im selben Naturraum nördlich von Natternberg vorgesehen (siehe Eingriffsregelung).

H Eingriffsregelung

1. Grunddaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 22835 m².
Veränderungen sind auf 22559 m² vorgesehen (= Eingriffsfläche).
Die zu bilanzierende Fläche unterteilt sich in die folgenden Biotop-und Nutzungstypen (BNT).
Die Bewertung erfolgt nach Leitfaden nach dem Schutzgut Arten und Lebensräume.

- Flächen mit geringer Bedeutung (Wertpunkte 3)
  (BNT A1 Acker, BNT V33 Wirtschaftsweg, BNT K11 nährstoffreicher Saum) 18.448 m²

- Flächen mit mittlerer Bedeutung (Wertpunkte 8)
  (BNT G211 Extensivgrünland, einzelne Sträucher) 4.111 m²

Die GRZ und damit der Beeinträchtigungsfaktor liegt bei 0,35.

Abb. 15: Blick auf den Geltungsbereich von Nord-Osten

2. Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Januar 2022

2.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop-und Nutzungstypen (BNT) Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m^2)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT A1, Acker, gering	17.653	3	GRZ 0,35	18.536
BNT V33 Wirtschaftsweg gering	720	3	GRZ 0,35	756
BNT K11 nährstoffreicher Saum	75	3	GRZ 0,35	79
BNT G211 Extensivgrünland	4.111	8	GRZ 0,35	11.511
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten 30.882				
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen;		Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.		Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		Festsetzung
Summe (max. 20%) 10 %				
Summe Ausgleichsbedarf (WP) 27.794				

2.2 Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Zielvorgaben für die Ausgleichsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Ausgleichsmaßnahmen geplant. Diese sind extern auf den Flurnummern 845 und 858/1, Gemarkung Natternberg, vorgesehen. (siehe Plan „Geltungsbereich B, Ausgleichsfläche“)

Die Fläche wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Im Hinblick auf die Umwandlung in eine Ausgleichsfläche wird seit dem Herbst 2021 keine Düngung und kein Pflanzenschutz beim Anbau von Wintergetreide verwendet.

Das Entwicklungsziel für die Fläche ist eine artenreiche Stromtalwiese.

Der nicht für den Ausgleich des BPs Isarstraße-Sandfeld benötigte Teil der Fläche wird in das städtische Ökokonto eingestellt.

Ausgleichsumfang und Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A 11	Intensiv bew. Acker	2	G24	Stromtalwiese	13	**2.527**	11		27.797
Summe Ausgleichsumfang (WP)										

*unter Berücksichtigung Timelag

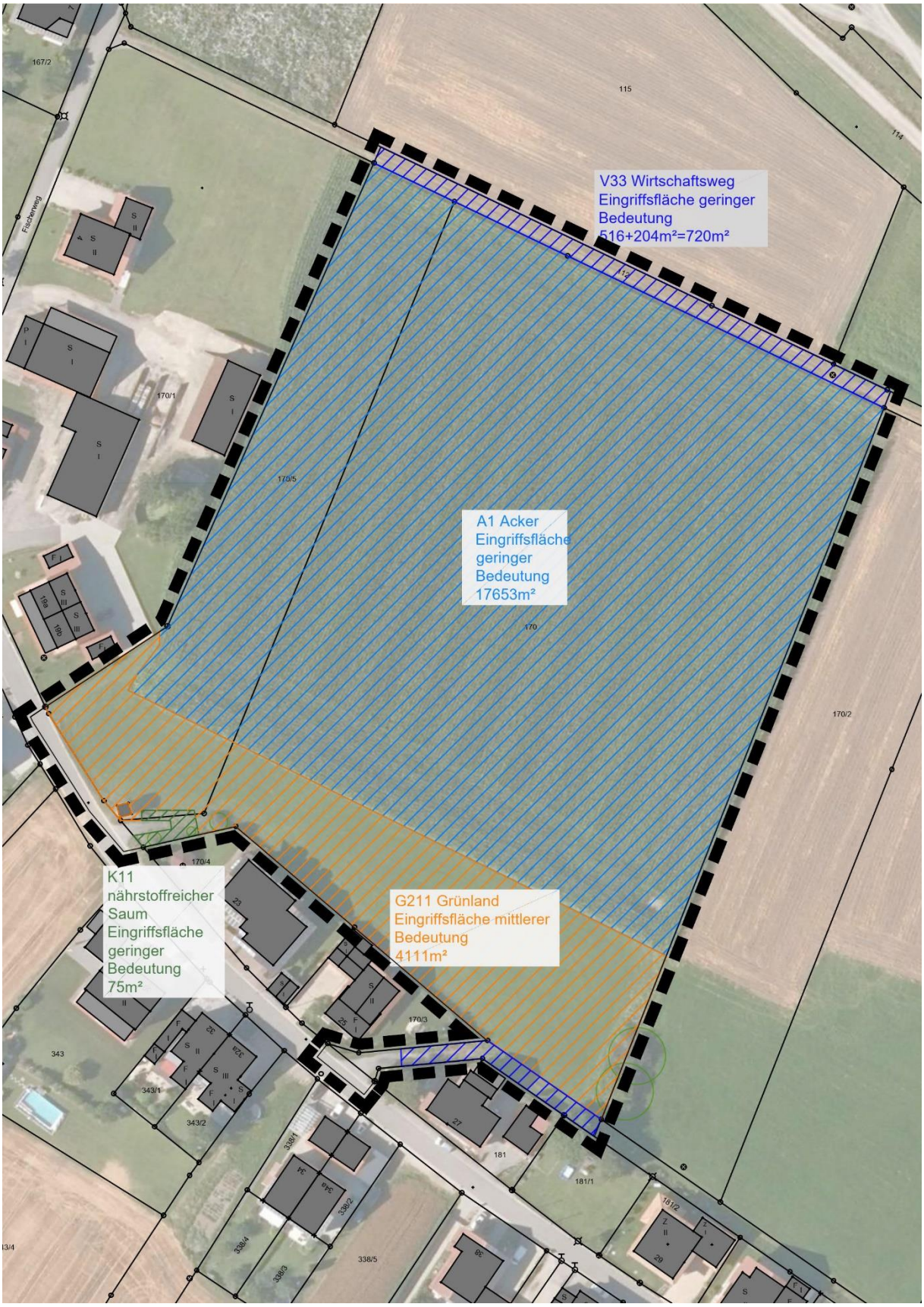

Abb. 16: Bestand und Bewertung Schutzgut Arten- und Lebensräume: Biotop- und Nutzungstypen mit Flächenangabe
schraffiert: Eingriffsfläche

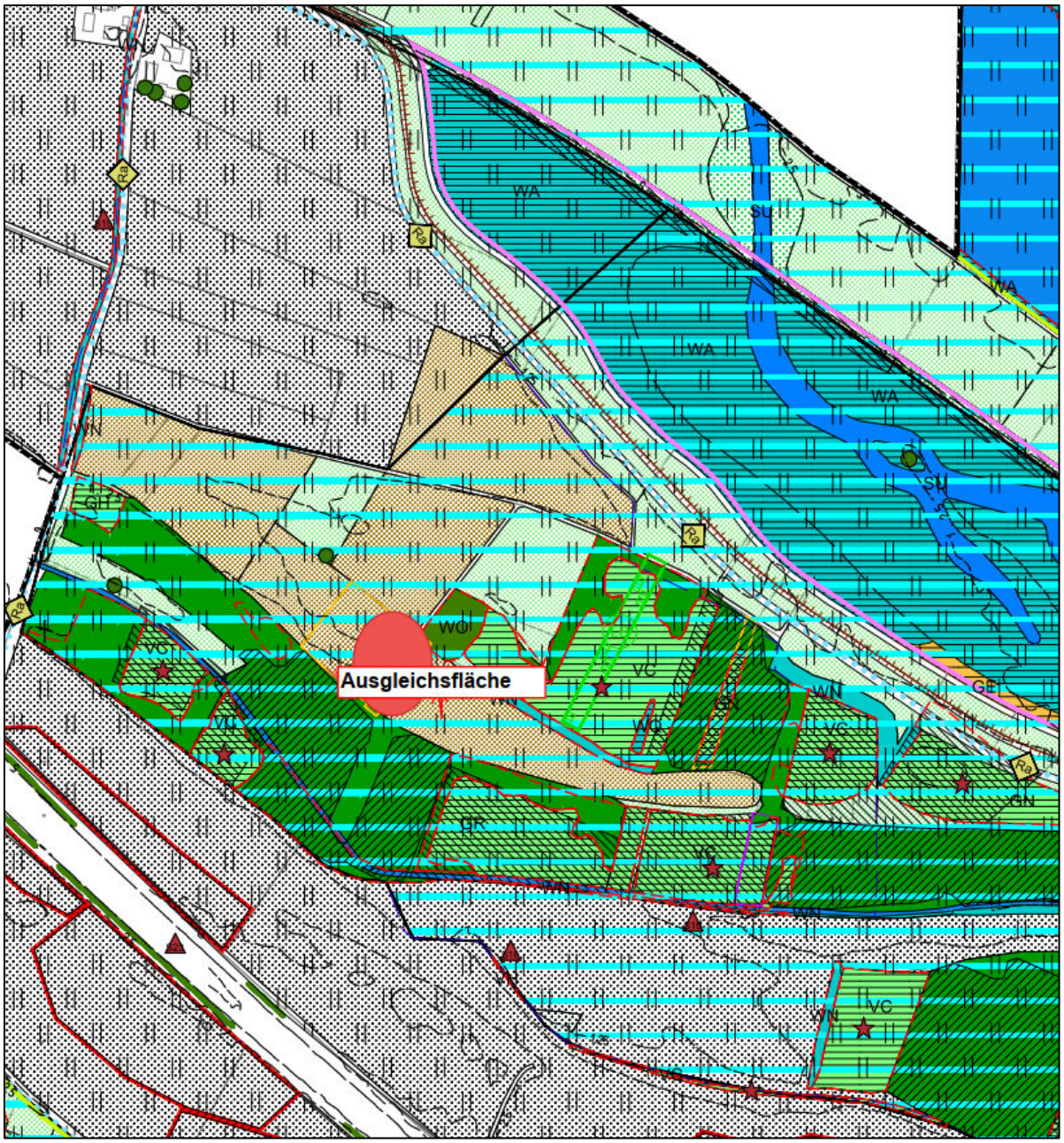

Abb. 17: Ausschnitt Bestandskarte Vorentwurf Landschaftsplan mit Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt im Talraum der Donau im Anschluss an eine Ausgleichsfläche des Freistaats Bayern nördlich von Natternberg. Im Umfeld befinden sich biotopkartierte, auetypische Feuchtlebensräume. Erhaltenswerte Feuchtwiesen werden in diesem Gebiet über Landschaftspflegemaßnahmen gepflegt. Außerdem liegen in dem Gebiet weitere, bestehende Ausgleichsflächen.
Die Entwicklung der für das Baugebiet Sandfeld geplanten Ausgleichsfläche ist ein weiterer Baustein zur Entwicklung und Stärkung des Feuchtgebietskomplexes nördlich von Natternberg.

<u>Maßnahmen:</u>
Über einen Zeitraum von 2 Jahren Anbau und Abernten von Wintergetreide ohne Düngung; im darauffolgenden Sommer Abernten des Wintergetreides, Grubbern und Eggen mit anschließender Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen der Umgebung; erste Übertragung Mitte Juli, zweite Übertragung Mitte September; danach zweimal jährliche Mahd:

1. Schnitt nach dem 1.7.; nach Bedarf Schröpfschnitte zur Steuerung der Vegetationsentwicklung in den ersten drei Jahren nach Mähgutübertragung;
keine Düngung und Pflanzenschutz; Abtransport des Mähguts.

Mit der Anlage der Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2527 m² ist der Eingriff ausgeglichen. Der Rest der Fläche wird in das städtische Ökokonto eingestellt.

Abb. 18: Ausgleichsfläche für BP Isarstraße-Sandfeld

I Artenschutz

1. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Unter Bereiche geringer Bedeutung für den Naturhaushalt fallen folgende Bestandskategorien:

- Intensiv genutztes Ackerland, wirtschaftsweg, nährstoffreicher Saum

Unter Bereiche mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt fallen folgende Bestandskategorien:

- artenarmes Extensivgrünland
- Weidengebüsch (wenige m²)

Keiner der Bestände erfüllt die Kriterien des Art. 23 BayNatSchG.

1.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

1.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bei den Geländebegehungen wurden keine Gefäßpflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie entdeckt.

1.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bei den Geländebegehungen wurden keine Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie entdeckt. Da ihr Vorkommen deshalb jedoch nicht auszuschließen ist, soll hier eine Abschätzung erfolgen, inwieweit diese Arten vorkommen könnten.

Säugetiere

Fledermäuse:
Es ist davon auszugehen, dass diese Tiergruppe das Planungsgebiet allenfalls als Jagdhabitat nutzt. Eine Nutzung als Schlafstätte kann ausgeschlossen werden.
Mit ihrem Aktionsradius können Fledermäuse die Beeinträchtigung dieses Jagd- und Nahrungsbiotops kompensieren.
Andere Säugetiere nach Anhang IV FFH:
Vorkommen von Feldhamster, Baumschläfer, Haselmaus, Birkenmaus sind auszuschließen.
Mit Biber und Fischotter ist am Standort nicht zu rechnen, da der Abstand zum nächsten Gewässer zu groß ist.
Mit Wildkatze oder Luchs ist an diesem Standort nicht zu rechnen.

Reptilien

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume erscheint ein Vorkommen von Vertretern dieser Tiergruppe unwahrscheinlich.

Amphibien

Alle Amphibienarten sind insbesondere zur Fortpflanzung an Gewässer gebunden. Diese sind auf der Vorhabensfläche nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches mit seinen überwiegend trockenen Standorten ist nicht mit Amphibien zu rechnen.
Ein Vorkommen der im Anhang IV FFH genannten Amphibienarten im Untersuchungsgebiet ist ohnehin eher unwahrscheinlich.

Libellen

Ein Vorkommen von Libellen im Untersuchungsgebiet erscheint infolge der Nähe zur Donau und zu einigen Weihern möglich. Der Geltungsbereich könnte Libellen als Jagdrevier dienen. In der Umgebung sind aber Areale, auf die Libellen ausweichen können. Nennenswerte Beeinträchtigungen von Libellenlebensräumen sind nicht zu erwarten.
Mit dem Bau teilweise wasserführender Rückhaltemulden (außerhalb des Geltungsbereiches) dürfte das weitere Umfeld des Geltungsbereiches für Libellen sogar attraktiver werden.
Ein Vorkommen der im Anhang IV FFH genannten Libellenarten im Untersuchungsgebiet ist ohnehin eher unwahrscheinlich.

Käfer

Ein Vorkommen der im Anhang IV FFH genannten Käferarten im Untersuchungsgebiet ist unwahrscheinlich.

Tagfalter

Ein Vorkommen der im Anhang IV FFH genannten Tagfalterarten im Geltungsbereich ist unwahrscheinlich.

Nachtfalter

Ein Vorkommen der im Anhang IV FFH genannten Nachtfalterarten im Untersuchungsgebiet ist unwahrscheinlich.

Schnecken und Muscheln

Ein Vorkommen der im Anhang IV FFH genannten Schnecken und Muschelarten im Untersuchungsgebiet ist auszuschließen.

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

Im Geltungsbereich fehlen alte Bäume (mit Baumhöhlen) oder stehendes Totholz dickerer Dimension. Vögel finden in direkter Nachbarschaft zu dem Vorhaben Flächen mit vergleichbarer und besserer Biotopausstattung.
Bei einem Fachstellentermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.01.2021 forderte deren Vertreter die Erfassung von Bodenbrütern in Form von zwei Begehungen zu aussagekräftigen Zeiten.
Die Erfassung von Bodenbrütern wurde im Frühjahr 2021 durch das Planungsbüro Uwe Schmidt, Deggendorf, Bericht vom 07.06.2021 durchgeführt.
Nach Rücksprache mit der für Bodenbrüter örtlich zuständigen Gebietsbetreuerin des Landesbundes für Vogelschutz konnte die Untersuchung auf vier bodenbrütende Vogelarten eingeschränkt werden, die möglicherweise innerhalb des Geltungsbereiches brüten könnten. Diese sind
Kiebitz, Art brütet üblicherweise ab März
Wachtel, Art brütet üblicherweise ab Mitte Mai
Wiesenschafstelze, Art brütet üblicherweise ab Mai
Feldlerche, Art brütet üblicherweise ab Ende März
Die Erfassung hatte zum Ergebnis, dass der Standort infolge des großen Störpotentials als ungeeignet für die in Frage kommenden Bodenbrüter gilt. Weitere Untersuchungen waren deshalb nicht erforderlich**.** Das Untersuchungsergebnis wurde dem Büro vor Ort auch durch eine Anwohnerin, die laut eigener Aussage regelmäßig morgens am Ortsrand spazieren gehe und noch keine der genannten Bodenbrüter im Untersuchungsbereich gesichtet habe bestätigt.

1.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

1.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Bei den Geländebegehungen wurden keine streng geschützten Pflanzen entdeckt. Ihr Vorkommen erscheint unwahrscheinlich.

1.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Bei den Geländebegehungen wurden keine streng geschützten Tierarten entdeckt. Da ihr Vorkommen deshalb jedoch nicht auszuschließen ist, soll hier eine Abschätzung erfolgen, inwieweit diese Arten Vorkommen könnten.

Libellen

Ein Vorkommen streng geschützter Libellen im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Heuschrecken

Ein Vorkommen streng geschützter Heuschrecken im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Käfer

Ein Vorkommen streng geschützter Käfer im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Hautflügler

Ein Vorkommen streng geschützter Hautflügler im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Tagfalter

Ein Vorkommen streng geschützter Tagfalter im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Nachtfalter

Ein Vorkommen streng geschützter Nachtfalter im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Krebse

Ein Vorkommen von Krebsen im Untersuchungsgebiet ist auszuschließen.

Spinnen

Ein Vorkommen streng geschützter Spinnen im Untersuchungsgebiet erscheint unwahrscheinlich.

Muscheln

Ein Vorkommen von Muscheln im Untersuchungsgebiet ist auszuschließen.

2. Zusammenfassung Artenschutz

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass ein Vorkommen von im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannter Arten zwar nicht ausgeschlossen, aber als sehr unwahrscheinlich gelten kann. Das gilt ebenso für streng geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus. Ferner sind von dem Vorhaben europäische Vogelarten betroffen, die jedoch zu den ubiquitären Arten zählen. Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

J Städtebauliche Flächenbilanz

Geltungsbereich	22834,7 m²
Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen	1526,1 m²
Öffentlicher Fuß und Radweg	437,2 m²
Öffentlicher Feld- und Waldweg	713,1 m²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V)	1333,2 m²
Summe öffentlicher Verkehrsanlagen	4009,6 m²
Öffentliche Grünfläche	3142,9 m²
Überbaubare Grundstücksflächen (Nettobauland x GRZ 0,35)	5386,2 m²
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	15389,2 m²
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität + Pumpwerk)	184,4 m²
Potenzielle Erweiterung der Straßenverkehrsfläche	108,6 m²

K Verfahrensvermerk

28.09.2020 Beschlussvorschlag Aufstellungsbeschluss (Stadtrat)
28.09.2020 Beschlussvorschlag Billigung des Vorentwurfes (Stadtrat)

Deggendorf, den 05.09.2023

Christoph Strasser
Abteilungsleiter

L Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte
Abb. 2: Regionalplan 13 Landshut, Karte Raumstruktur
Abb. 3: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf
Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Deggendorf
Abb. 5: Auszug aus dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzung- und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf
Abb. 6: Geltungsbereich (Stadt Deggendorf)
Abb. 7: Planungsgebiet (eigene Aufnahme Stadt Deggendorf)
Abb. 8: Städtebauliches Konzept (Stadt Deggendorf)
Abb. 9: Ausschnitt Anlage 3 Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Gewässerausbau Donau mit Isar; (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 2022), Darstellung unmaßstäblich
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Rosa: FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen “
Lila: Vogelschutzgebiet „Isarmündung“ sowie „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“
Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen an der Isar und deren Mündungsgebiet im Landkreis Deggendorf (LSG "Untere Isar")
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Wiesenbrüterkulisse; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Weinrot: Wiesenbrüterkulisse „Fischerdorfer Au“
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Übersicht der Schutzgebiete gepunktet LSG, rot NSG, braun schraffiert FFH, blau schraffiert SPA, braun senkrecht Naturpark
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich
Rosa: amtlich kartierte Biotope
Abb. 15: Blick auf den Geltungsbereich von Nord-Osten (eigene Aufnahme Stadt Deggendorf)
Abb. 16: Bestand und Bewertung Schutzgut Arten- und Lebensräume: Biotop- und Nutzungstypen mit Flächenangabe; schraffiert: Eingriffsfläche
Abb. 17: Ausschnitt Bestandskarte Vorentwurf Landschaftsplan mit Lage der Ausgleichsfläche
Abb. 18: Ausgleichsfläche (eigene Aufnahme Stadt Deggendorf)

M Anhang

Anlagen:

- Verkehrsuntersuchung Nr. P502730 zum Bebauungsplan „Isarstraße“ in Fischerdorf vom 29.08.2023 durch BERNARD Gruppe ZT GmbH
- Geotechnischer Bericht Nr. 23201386, Baugebiet Isarstraße vom 01.06.2023 von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH
- Immissionstechnischer Bericht Nr. 2022-1579, Bebauungsplan Nr. 164 „Isarstraße-Sandfeld" vom 22.07.2022 vom Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH
- Erfassung von Bodenbrütern, Frühjahr 2021, Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 164 „Isarstraße-Sandfeld“ vom 07.06.2021 vom Planungsbüro Uwe Schmidt