

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AN DER FRAUENSATTLINGER STRASSE

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 22-1392_BBP



Stand: 29.09.2025 - Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand	9
3.3	Entwicklung	10
4	VERFAHRENSVERMERKE	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN	12
5.1	Rechtsverhältnisse	12
5.2	Umweltprüfung	12
5.3	Planungsvorgaben	13
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
5.3.2	Regionalplan	14
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	15
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	15
5.3.5	Biotopkartierung	15
5.3.6	Artenschutzkartierung	15
5.3.7	Schutzgebiete	15
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	15
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	15
5.5	Wasserhaushalt	16
5.5.1	Grundwasser	16
5.5.2	Hochwasser	16
5.6	Altlasten	16
5.7	Denkmalschutz	17
5.7.1	Bodendenkmäler	17
5.7.2	Baudenkmäler	18
6	KLIMASCHUTZ	19

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	20
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	21
8.1	Vorbemerkung	21
8.2	Nutzungskonzept	21
8.3	Höhenentwicklung	21
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
8.5	Örtliche Bauvorschriften	22
8.6	Innere Verkehrserschließung	23
8.7	Grünflächen	23
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	23
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
9.1	Verkehr	24
9.1.1	Bahnanlagen	24
9.1.2	Straßenverkehr	24
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	24
9.1.4	Geh- und Radwege	24
9.2	Abfallentsorgung	24
9.3	Wasserwirtschaft	24
9.3.1	Wasserversorgung	24
9.3.2	Abwasserbeseitigung	24
9.4	Energieversorgung	25
9.5	Telekommunikation	26
9.6	Erdgasversorgung	30
10	BRANDSCHUTZ	27

	SEITE
11	IMMISSIONSSCHUTZ 28
11.1	Verkehrslärm 28
11.2	Sport- und Freizeitlärm 28
11.3	Gewerbelärm 28
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen 28
12	FLÄCHENBILANZ 29
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 29

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG 30
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES 30
15.1	Naturräumliche Lage 30
15.2	Potentielle natürliche Vegetation 30
15.3	Reale Vegetation 30
15.4	Biotopausstattung 31
15.5	Boden 31
15.6	Wasser 31
15.7	Klima/ Luft 31
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung 31
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 32
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 32
17.1	Verkehrsflächen 32
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen 32
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen 33
17.3.1	Öffentliche Grünflächen 33
17.3.2	Private Grünflächen 33
17.3.3	Pflanzgebote 33
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 34
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 34
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 34
18.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter 34
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere 35
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs 35
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 37
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 38
19	QUELLEN 39

ANLAGEN

ANLAGE 1

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: Mai 2025

ANLAGE 2

Ausgleichsflächenplan, KomPlan, Landshut, Stand: September 2025

ANLAGE 3

KFZ-Verkehrsuntersuchung, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, Stand April 2026

EINFÜHRUNG

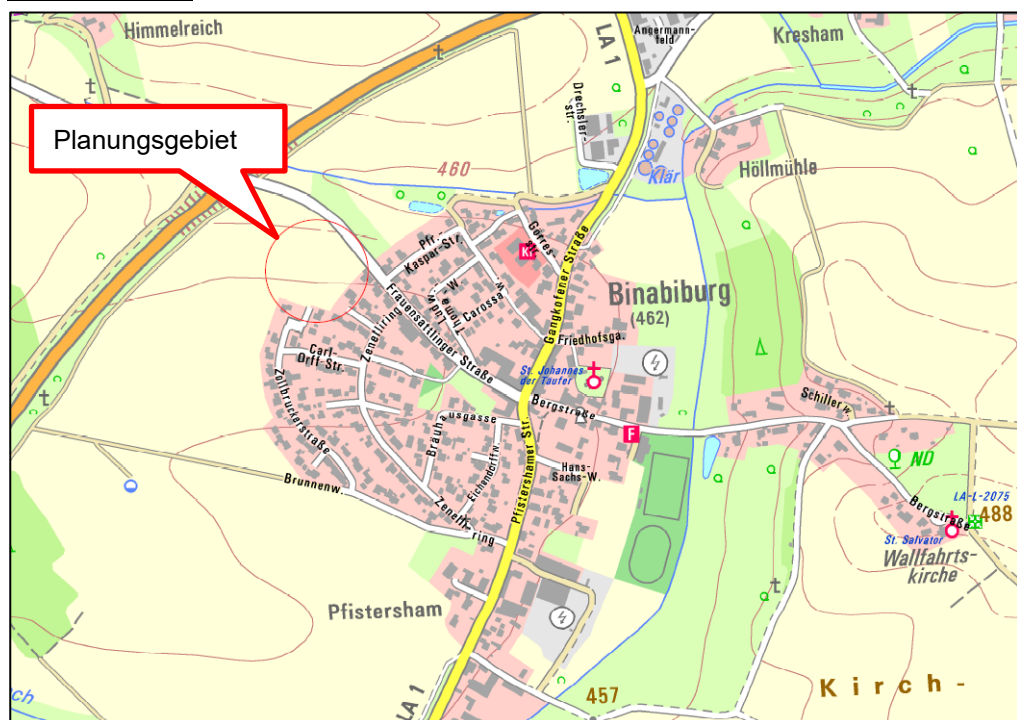
1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Bodenkirchen liegt im Südosten des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region 13 – *Landshut* zugeordnet, wobei die Gemeinde Bodenkirchen als Kleinzentrum eingestuft ist.

Überregionale Verkehrsachsen sind nicht vorhanden, regionale Verkehrsverbindungen stellen die Kreisstraßen LA 45 und LA 1 dar, die an die Bundesstraßen B 299 und B 388 nach Vilsbiburg, Neumarkt Sankt-Veit und Taufkirchen anbinden.

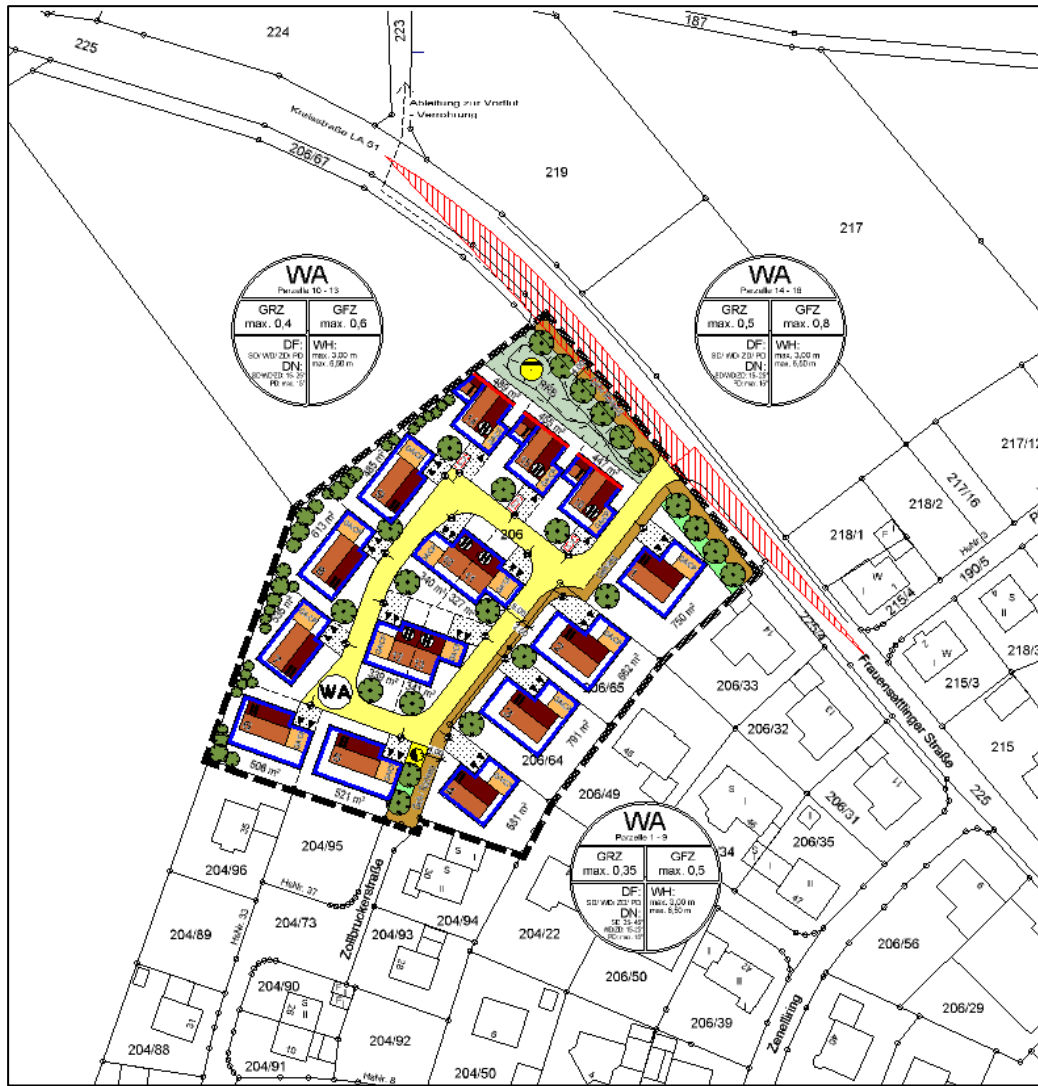
Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Binabiburg nördlich von Bodenkirchen an der B388 gelegen.

Übersichtskarte



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„An der Frauensattlinger Straße“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

2 INSTRUKTIONSGEBIET

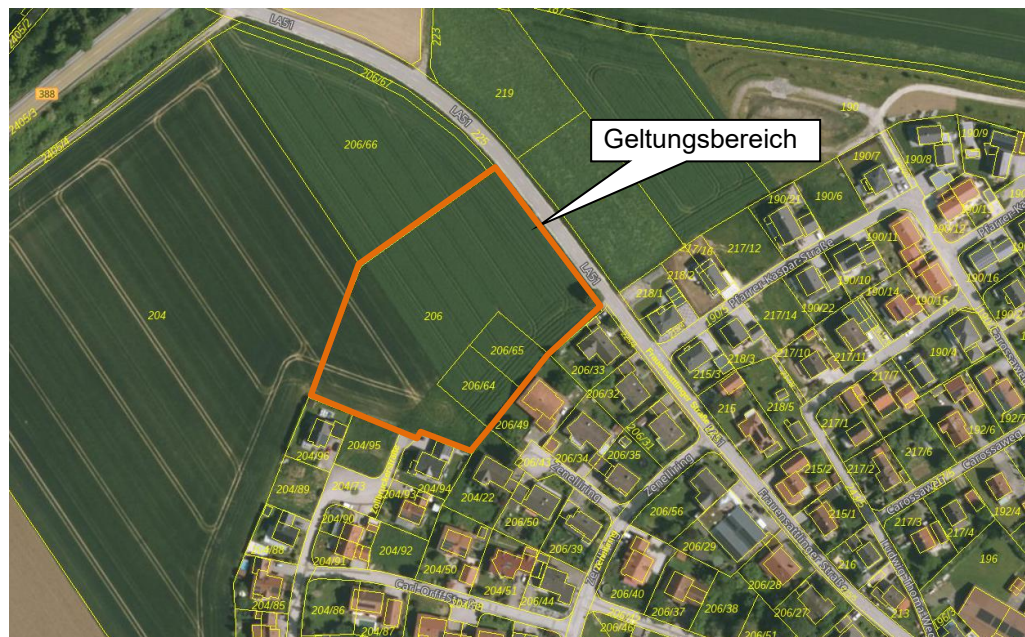
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan *An der Frauensattlinger Straße* befinden sich die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern (Fl.-Nr.):

206, 206/65, 206/64 der Gemarkung Binabiburg.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha, der folgendermaßen begrenzt wird:

- im Norden:
 - Fl.-Nr. 225 (Frauensattlinger Straße), 206/66, 206/67 der Gemarkung Binabiburg;
- im Osten:
 - Fl.-Nr. 206/33, 206/49 der Gemarkung Binabiburg; angrenzende Bebauung
- im Süden:
 - Fl.-Nr. 204/22, 204/94, 204/95, 204/96, 204/73 (Zollbruckerstraße) der Gemarkung Binabiburg; angrenzende Bebauung
- im Westen:
 - Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Binabiburg; Ackerfläche

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken am westlichen Rand des Ortsteils Binabiburg der Gemeinde Bodenkirchen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Aufgrund der Fortführung wohnlicher Nutzungen direkt angrenzend an die bestehenden Wohnsiedlungsflächen lässt sich dies als sinnvolle und städtebauliche sowie landesplanerische Weiterentwicklung beurteilen.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Gemeinde Bodenkirchen am Markt keine alternativen Bauflächen für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung stellen. Es besteht deswegen dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, vordringlich für die eigene Bevölkerung, damit nachkommende Generationen eine Ansiedlung bzw. ein Verbleib in der eigenen Gemeinde ermöglicht werden kann.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Wichtig ist der Gemeinde in diesem Zusammenhang der weiteren Siedlungsentwicklung, auch in den jeweiligen Ortsteilen für ansässige Bürger Flächen zur weiteren Entwicklung anbieten zu können.

In dem Baugebiet ist daher eine Entwicklung in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für klassische Baugrundstücke geplant.

Infrastrukturell lässt sich diese Entwicklung problemlos an den vorhandenen Ortsrand anbinden. Dabei kann das Planungsgebiet problemlos an die direkt am Geltungsbereich verlaufende Frauensattlinger Straße angebunden werden. Die bereits bestehende Anbindung der Zollbruckerstraße im bestehenden Wohngebiet wird mittels eines Geh- und Radweges im Planungsgebiet weitergeführt.

Das Planungsgebiet wird dabei im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bodenkirchen entwickelt, der für den gesamten Standort bereits die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet abdeckt. Das Entwicklungs- sowie das Anbindegebot wird somit gewahrt.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland) dar. Direkt an das Planungsgebiet nördlich angrenzend verläuft die Frauensattlinger Straße. Im Osten und Süden grenzen bestehende Baugebiete an, im Westen eine Ackerfläche. Am Nordöstlichen Rand, direkt an der Frauensattlinger Straße befindet sich ein Ahorn. Dieser befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches

Topographisch gesehen fällt das Gelände von Süden nach Norden.

Fotodokumentation



Frauensattlinger Straße mit angrenzenden Planungsgebiet (Blickrichtung nach Südwesten)



Planungsgebiet (Blickrichtung nach Nordenwesten)



Planungsgebiet (Blickrichtung nach Nordosten)



Planungsgebiet mit angrenzender Wohnbebauung (Blickrichtung nach Osten)

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann durch seine Lage direkt an den vorhandenen Ortsrand angebunden werden. Grundsätzlich kann hierdurch für das Vorhaben das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt somit direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei aus Norden über die Frauensattlinger Straße geplant. Im Planungsgebiet selbst wird dann eine Art Ringstraße die einzelnen Parzellen anbinden. Diese wird von einem Gehweg begleitet und durch einen Geh- und Radweg mit der Zollbruckerstraße verbunden. Der Geh- und Radweg direkt an der Frauensattlinger Straße wird ebenfalls weiter Richtung Nordwesten ausgebaut.

Durch die direkte Anbindung der Frauensattlinger Straße an das Planungsgebiet werden begleitend zum Verfahren die Belange der Verkehrslärmimmissionen einwirkend auf das neue Baugebiet untersucht. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten sowie die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise in dieser Hinsicht sind den Unterlagen beigelegt.

Des Weiteren wird eine KFZ-Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die das Verkehrsaufkommen prognostiziert und dessen verkehrliche Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz, insbesondere die Leistungsfähigkeit des künftigen Anschlussknotens an die Frauensattlinger Straße untersucht. Die genauen Ergebnisse sind den Unterlagen ebenfalls beigelegt.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Ausweisung für insgesamt 16 Baugrundstücke vor. Diese untergliedern sich in 12 Einzelhausbebauungen und vier Doppelhaushälften.

Durch die integrierte Grünordnung in Form von Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund sowie durch entsprechende Hausgartennutzungen, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in einer Kombination aus zentraler sowie dezentraler Regenrückhaltung. Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstückflächen erfolgt über eine dezentrale Entwässerung mit oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen. Des Weiteren wird das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie aus dem Überlauf der privaten Grundstücksflächen in eine zentrale öffentliche Regenrückhaltung entwässert. Dieses wird von dort über einen gedrosselten Ablauf in Richtung Norden zur Vorflut in einen Seitenarm der Bina abgeleitet.

Im Ergebnis erfolgt am Ortsrand des Ortsteils Binabiburg der Gemeinde Bodenkirchen somit eine bauliche Weiterentwicklung für Wohnflächen in einem begrenzten Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Flächen. Diese lasse sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führen die Entwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches entsprechend verträglich zum Abschluss in diesem Bereich. Somit kann die Gemeinde eine Fortführung der Siedlungsentwicklung am vorliegenden Standort zu Ihrem endgültigen Abschluss bringen und ansprechende Wohnbaugrundstücke am Markt zur Verfügung stellen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *An der Frauensattlinger Straße* wurde am 19.03.2023 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *An der Frauensattlinger Straße* in der Fassung vom 26.05.2025 wird in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Gemeinde Bodenkirchen in der Sitzung am __.__.____ vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Gemeinde Bodenkirchen in der Sitzung am __.__.____ vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *An der Frauensattlinger Straße* in der Fassung vom 29.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 16.06.2026 bis 16.07.2026 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am __.__.____.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *An der Frauensattlinger Straße* tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk AG,
- Bund Naturschutz,
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern:- Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt – LANDSHUT
- Zweckverband Wasserversorgung Binatal-Gruppe

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Innerhalb des Gemeindegebietes von Bodenkirchen ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesen Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Anordnung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Binaburg.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Frauensattlinger Straße“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Frauensattlinger Straße“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Gemeindegebiet Bodenkirchen nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

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.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

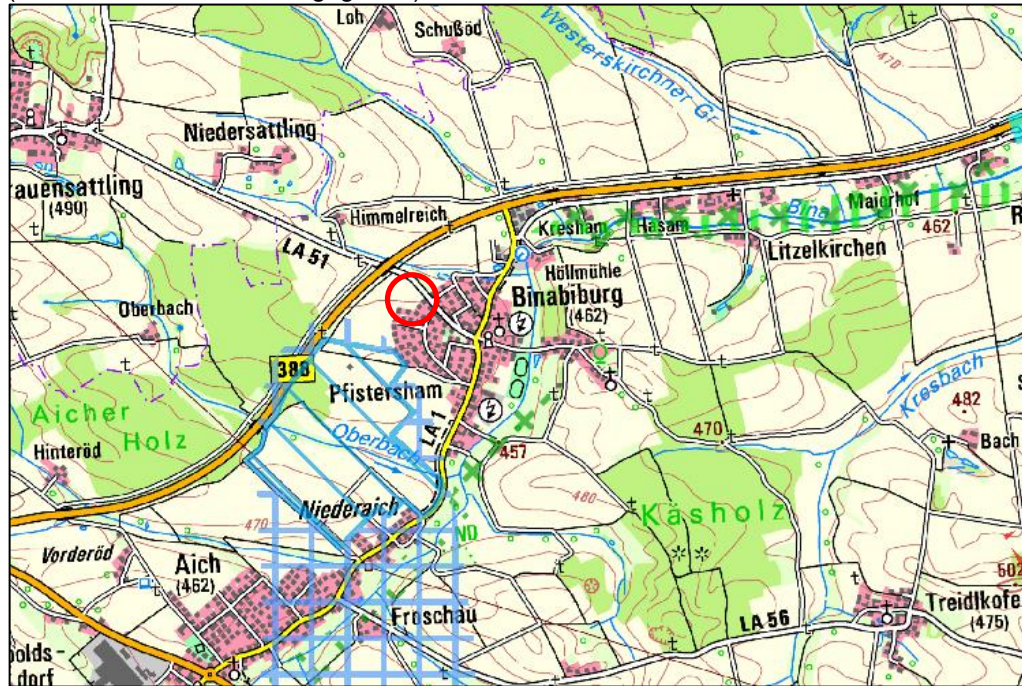
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

5.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut ordnet die Gemeinde Bodenkirchen nach der Raumstruktur dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

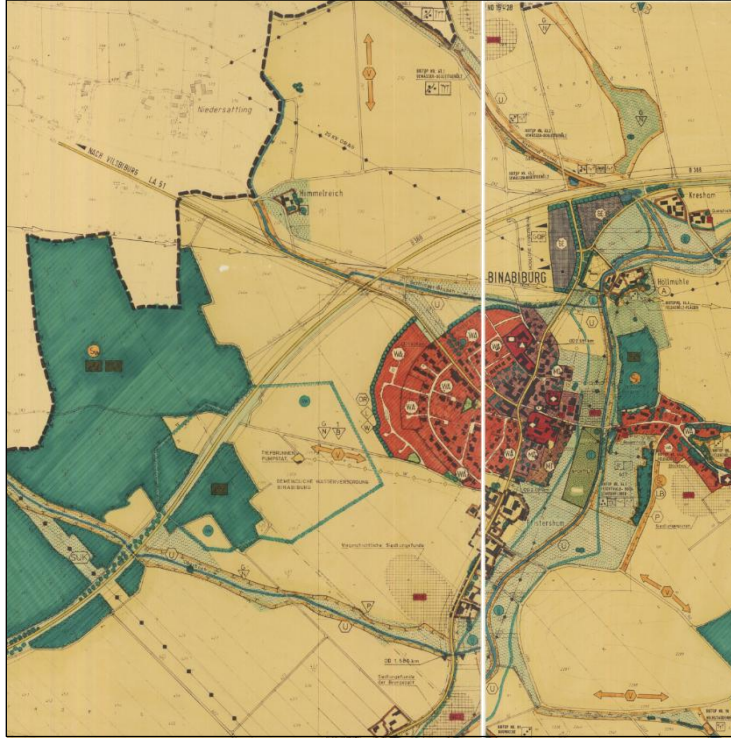
Das Vorhaben befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m zu einem Wasserschutzgebiet (südlich des Planungsgebietes) und ca. 600 m zum regionalen Grünzug 12 – Binatal unterhalb Binabiburg sowie zum landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 (nordwestlich vom Planungsgebiet).



Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bodenkirchen weist den betreffenden Planungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.



Quelle: Gemeinde Bodenkirchen; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Gemeinde Bodenkirchen OT Binabiburg liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Aussagen aufgeführt.

5.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst gibt es keine amtlich kartierten Biotope. Auch im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches liegen keine Biotope vor.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine sonstigen Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Bodenkirchen gegenwärtig nicht bekannt.

Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen ist. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Im Osten in einer Entfernung von ca. 250 m sowie in einer Entfernung von ca. 400 m befinden sich mehrere Bodendenkmäler.

Bodendenkmal im Umland:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7540-0716	Binabiburg	Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich des verebneten Burgstalls in Binabiburg
D-2-7540-175	Binabiburg	Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Bapt. mit Friedhof und Allerseelenkapelle und ihrer Vorgängerbauten in Binabiburg
D-2-7540-0008	Binabiburg	Weitgehend verebneten Burgstall des Mittelalters und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegebenen Hofmarksschlusses in Binabiburg, darunter Spuren von Nebengebäuden, Vorgängerbauten bzw. ältere Bauphasen
D-2-7540-0026	Binabiburg	Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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

5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind keine Baudenkmäler registriert. Im Umgriff befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m mehrere Baudenkmäler, aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung besteht jedoch keine direkte Sichtbeziehung.

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-120-13	Binabiburg	Pfarrhof; Wohngebäude, Kornspeicher
D-2-74-120-15	Binabiburg	Wohnhaus
D-2-74-120-16	Binabiburg	Kornspeicher
D-2-74-120-14	Binabiburg	Katholische Kirche, Saalkirche

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Bodenkirchen ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Aktiver Klimaschutz spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider. Durch Bestimmungen zur Ein- und Durchgrünung wird die Entstehung von Wärmeinseln reduziert und entsprechende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

Die Verwendung regenerativer Energieformen ist ausdrücklich gewünscht. so sind auch Solar- und Photovoltaikmodule zulässig.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend den wirtschaftlichen Anforderungen abzudecken und hierfür eine entsprechende Gebietsentwicklung zu ermöglichen.

Beabsichtigt ist im Ergebnis mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort zu ermöglichen und im Ergebnis durch die geplante Wohnnutzung, den Standort weiterzuentwickeln und attraktiv zu gestalten. Denn insbesondere in dieser Hinsicht liegen der Gemeinde umfangreiche Bauinteressenten vor.

Die hier bereits vorhandene Siedlungsentwicklung aus Richtung Südwesten von der Zollbruckerstraße, zeigt bereits mit verkehrlicher Anbindung eine Weiterentwicklung auf und lässt im Ergebnis eine sinnvolle Fortführung zur Abgrabung bis zur Frauensattlinger Straße erkennen.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise, wobei 12 Grundstücke für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, sowie vier Bauflächen für Doppelhäuser zu Tragen kommen. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 445 m² und 750 m², die Flächen für die Doppelhäuser liegen bei 325 m² bis 340 m².

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde am Standort eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt. Diese sollte durch die Fortführung der am Ortsrand im Bestand vorhandenen Baustrukturen erfolgen.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt dabei in der Anordnung einer Ringstraße an der geplanten Verkehrserschließung. Die Erschließung erfolgt direkt über eine Anbindung an die Frauensattlinger Straße. In diesem Zusammenhang wurde eine KFZ-Verkehrsuntersuchung (Anhang 3) durchgeführt. Diese ergab, dass der durch das geplante Baugebiet zu erwartende Neuverkehr vom künftigen Anschlussknoten an der Frauensattlinger Straße leistungsfähig abgewickelt werden kann. Zusätzliche bauliche Maßnahmen, insbesondere eine Linksabbiegespur auf der Frauensattlinger Straße sind nicht erforderlich.

Eine verkehrliche Erschließung von der südlichen Zollbruckerstraße erfolgt nur durch eine Geh- und Radwegverbindung. Diese wird mittels eines Gehweges entlang der geplanten Erschließungsstraße durch das Planungsgebiet bis zur Frauensattlinger Straße weitergeführt und rundet somit die Vernetzung für den Rad- und Fußverkehr im Ortsgebiet ab.

Neben den genannten Punkten sind auch weitere Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, zum Bauordnungsrecht sowie zur Grünordnung verankert, die ihren Beitrag zur visuellen Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft und auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz beitragen.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflichen Charakter und somit auch auf das Landschaftsbild.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt. Weitere bauliche Entwicklungen sind dann in diesem Bereich nicht mehr möglich und auch aus Sicht der Gemeinde nicht geplant.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde Bodenkirchen an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Gemeindegebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt.

Diese werden im Planungsgebiet in drei Bereiche unterteilt, abhängig von der zugelassenen Bauweise. Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von max. 0,5 für die Parzellen 1 – 9. Für die Parzellen 10 – 13 eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,6 und für die Parzellen 14 – 16 eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert. Somit werden innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen für zulässig erklärt. Die geplanten Doppelhäuser in den Parzellen 10 – 13 sowie die Einfamilienhäuser in den Parzellen 14 – 16 sind dabei mit zwingend zwei Vollgeschossen auszubilden.

8.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen geregelt. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude darf max. 6,50 m betragen.

Der Bezugspunkt der Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, also die des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss), bezieht sich auf das Niveau der Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt im Zufahrtsbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Anbauten) sowie für Doppel- und Einfamilienhäuser in den Parzellen 10 – 16 entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die der Zubehöranlagen und die der Wohngebäude.

Nebengebäude

Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Pult- und Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Als Dachdeckung ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist ein Dachüberstand unzulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

Wohngebäude und sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Hierbei handelt es sich um die Ausführung des Baukörpers als erdgeschossige Bebauung oder als mit Erdgeschoss und Dach- bzw. Obergeschoss. Als Dachform sind Sattel-/ Walm-/ Zelt- und Pultdach zulässig. Als Dachneigung ist bei Bauweise E+D bei SD/ WD/ ZD von 35° bis 45° bzw. bei PD max. 15°, bei Bauweise E+I bei SD/ WD/ ZD eine Dachneigung von 15° bis 25° bzw. bei PD max. 15° zulässig. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine verwendet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Bei PD ist ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang und Traufe darf maximal 1,00 m betragen. Dachaufbauten dürfen bei E+D als Giebel- oder Schleppgauben ausgeführt werden. Zwerch- und Standgiebel sind bei E+D zulässig auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge.

Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei geeigneten Dachformen sind Anlagen ausschließlich entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind Holzzäune, Hanichl oder senkrechte Lattung möglich. Straßenseitig und zum Außenbereich beträgt die Höhe der Einfriedung 1,00 m. zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von 2,00 m zulässig. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand gewahrt wird, um Wanderbewegung von Kleinsäugern zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 7 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen.

Die Erschließung erfolgt direkt über die Frauensattlinger Straße in eine Art Ringstraße im Planungsgebiet. Eine Erschließung von der Zollbruckerstraße erfolgt dabei nur für den Geh- und Radverkehr. Der Gehweg wird von dort entlang der inneren Erschließung bis zur Frauensattlinger Straße durchgezogen. Der an der Frauensattlinger Straße bereits verlaufende Geh-/ Radweg wird entlang des Planungsgebietes weitergeführt.

8.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Norden eine Entwässerungs- und Versickerungsmulde/ -fläche angelegt, die als artenreiches Grünland mit Hochstaudenflur ausgebildet wird.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung abgehandelt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Vilsbiburg ca. 5,5 km entfernt.

9.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Frauensattlinger Straße.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt südöstlich an der Pfisterhamer Straße, in einer Entfernung von ca. 500 m.

9.1.4 Geh- und Radwege

Die geplante Erschließungsstraße soll von einem Gehweg begleitet werden. Dieser geht im südlichen Bereich zur Zollbruckerstraße in einen Geh- und Radweg über. Entlang der Frauensattlinger Straße wird der Geh- und Radweg ebenfalls verlängert.

9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis Landshut geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband Wasserversorgung Binatalgruppe sichergestellt.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet ist grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Bodenkirchen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freispiegelfälle über einen Anschluss an die bestehende Ortskanalisation in der Frauensattlinger Straße abgeleitet und ist somit sichergestellt. Ausreichende Kapazitäten in der gemeindlichen Kläranlage stehen hierfür noch zur Verfügung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es erfolgt hier eine Trennung zwischen privater und öffentlicher Niederschlagswasserbeseitigung.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücksflächen wird im weiteren in eine zentrale öffentliche Rückhaltung entwässert und von dort über einen gedrosselten Ablauf als Verrohrung über den neu geplanten Geh- und Radweg entlang der Frauensattlinger Straße in Richtung Norden zur Vorflut in einem Seitenarm der Bina abgeleitet.

Detail und Bemessungen der Regenrückhaltung werden im Zuge des detaillierten Entwässerungsplans erarbeitet. Dies wird von der Gemeinde rechtzeitig in Auftrag gegeben.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

9.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch die:

Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf

Die elektrische Versorgung ist bereits bei den bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Hinweis:

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

9.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

sowie der

Vodafone Kabel Deutschland, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Bereitstellung eventuell zusätzlich erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerweggesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Nach DVGW Merkblatt V 405 Tabelle 1 ist eine Löschwasservorhaltung von mind. 96 m³/h (1.600 l/min) auf 2 Stunden erforderlich.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Verkehrslärm

Erhöhte Verkehrslärmimmissionen verursacht durch überörtliche Verkehrsstrassen sind in vorliegender Planung nicht zu erwarten, da keine höher frequentierten Verkehrsstrassen unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzen.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeiten ist zeitweise mit Lärmimmissionen durch den landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen. Diese sind aufgrund der Ortsrandlage zeitlich bedingt zu dulden.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

11.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0 %	10.834
abzgl. Erschließungsflächen		
— Öffentliche Verkehrsfläche	11,9 %	1.288
— Geh-/ Radweg	6,0 %	653
abzgl. öffentlicher Grünflächen		
— Straßenbegleitgrün	1,9 %	199
— Grünfläche zur Regenrückhaltung	4,7 %	512
Nettobauffläche		
— Parzelle 1	750 m ²	
— Parzelle 2	662 m ²	
— Parzelle 3	791 m ²	
— Parzelle 4	581 m ²	
— Parzelle 5	521 m ²	
— Parzelle 6	506 m ²	
— Parzelle 7	535 m ²	
— Parzelle 8	613 m ²	
— Parzelle 9	485 m ²	
— Parzelle 10	489 m ²	
— Parzelle 11	455 m ²	
— Parzelle 12	447 m ²	
— Parzelle 13	340 m ²	
— Parzelle 14	327 m ²	
— Parzelle 15	339 m ²	
— Parzelle 16	341 m ²	
	75,5 %	8.182

Einwohnerentwicklung

Anzahl der angesetzten Wohnungen (Whg.)

Angesetzt wird 1 Wohnung je Gebäude 16 x 1 Whg. = 16 Whg.

Gesamt **16 Whg.**

Anzahl der angesetzten Einwohner (E)

Angesetzt werden 3 Einwohner je Whg. 3 x 16 Whg. = 48 E

Gesamt **48 E**

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für das Allgemeine Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Bodenkirchen liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) nach ABSP.

15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Planungsgebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Frühjahr 2025 statt. Der Geltungsbereich selbst stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland) dar.

15.4 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

15.5 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus Sandealm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)* ausgebildet. Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 54 und 57. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt im Landkreis Landshut bei 56. Damit liegen die Werte im Planungsbereich im Durchschnitt des Landkreises.

15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem} noch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

15.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet nicht.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand und grenzt an bestehende Wohnbebauung an. Die Eingriffsfläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Insgesamt handelt es sich somit um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um private und öffentliche Grünflächen. Die privaten Hausgartenbereiche werden durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert. Die öffentlichen Grünflächen untergliedern sich in Straßenbegleitgrün entlang der Frauensattlinger Straße und des Geh-/Radweges zur Verbindung mit der Zollbruckerstraße im Süden sowie eines Grünzuges im Norden zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Flächen werden in Form von Pflanzmaßnahmen mit Baum-/ Strauchpflanzungen wie auch mit der Ausbildung von Rasen- und Wiesenflächen bestmöglich durch- und eingegrünt.

Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchpflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten
- Versickerungs- und Entwässerungsmulde als offene, naturnahe Mulde
- Entwicklung von Wiesenflächen als Straßenbegleitgrün

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht - mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Boden anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen oder sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonders Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

— **Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Der im Norden verlaufende Grünzug dient zur Niederschlagswasserbeseitigung, als offene, naturnahe Mulde. Die Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

Damit die öffentlichen Grünflächen entwickelt und erhalten werden können, dürfen keine Ablagerungen von Materialien oder die Umnutzung durch Anwohner in diesen Bereichen erfolgen. Eine Nutzung zu Erholungs- und Freizeitzwecken durch die Öffentlichkeit ist davon jedoch nicht betroffen.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Lediglich Flächen für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen sind davon ausgenommen.

17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotopflächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotop erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 2 WP (Wertpunkte) eingestuft.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

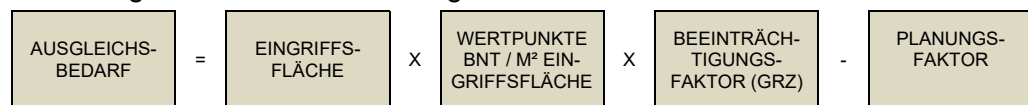
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Neuausweisung von Wohngebietsflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 10% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Ein- und Begrünung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung, des Landschaftsbildes sowie des Natur- und Artenschutzes.
- Pflanzung heimischer Baumarten je 300 m² angefangener Grundstücksfläche.
- Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindestpflanzqualitäten.
- Zugänge/ Zufahrten mit versickerungsfähigem Belag.
- Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag.
- Naturnahe Behandlung des Oberflächenwassers. Dieses verbleibt im Wasserkreislauf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS-FLÄCHE (M2)		GRZ
G11	3	x	7.358	x	0,35
G11	3	x	1.377	x	0,4
G11	3	x	2.099	x	0,5

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 7.726	- 10	= 6.953
= 1.652	- 10	= 1.487
= 3.149	- 10	= 2.834
	Summe	= 11.274

Lageplan-Eingriffsfläche

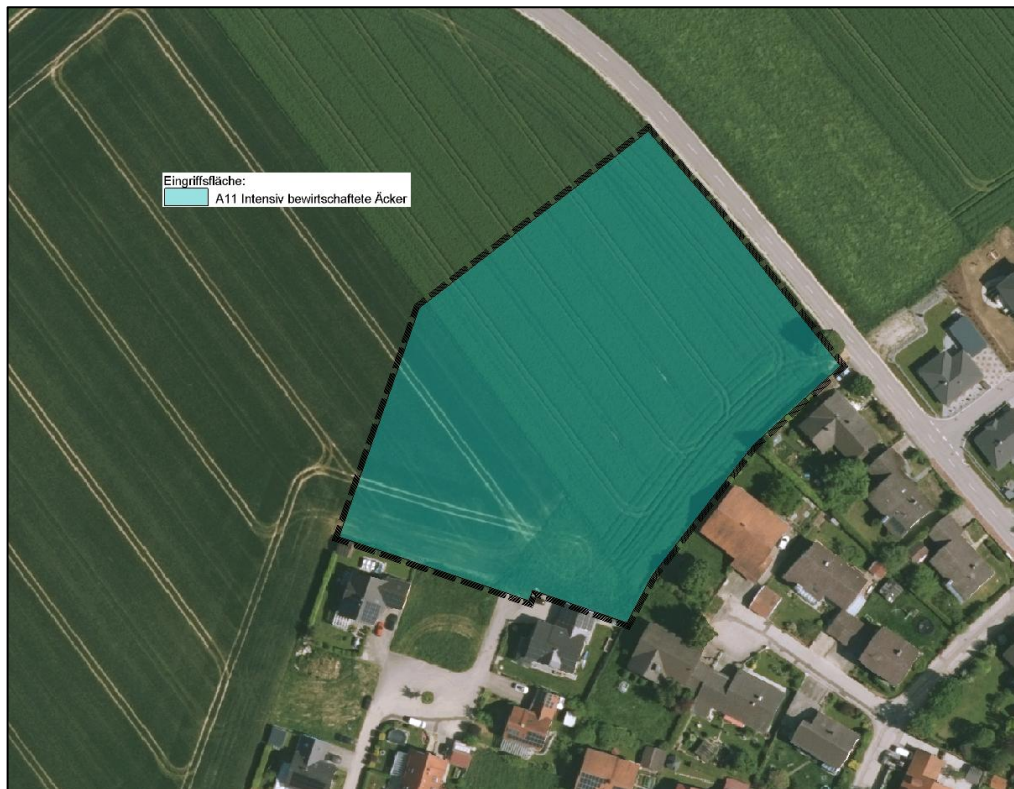
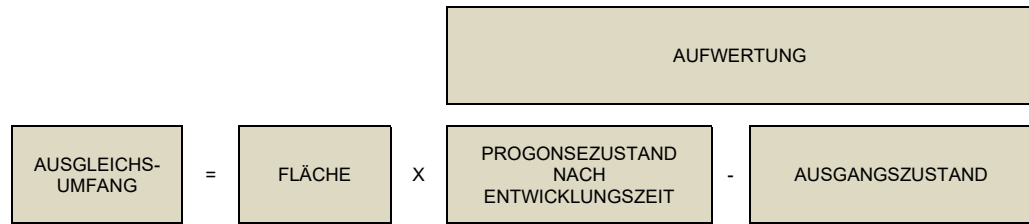


Abbildung: Eingriffsflächen, o.M., Quelle: KomPlan.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Die Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 2033, Gemarkung Binabiburg.

FLÄCHE	PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERTUNG	AUSGLEICHSUMFANG
1.950	G212 MÄßIG EXTENSIV, ARTENREICHES GRÜNLAND	8	G11 INTENSIVGRÜNLAND	3	5	9.750
140	K122 MÄSSIG EXTENSIVER, ARTENREICHER KRAUTSAUM	6	G11 INTENSIVGRÜNLAND	3	3	420
160	B112 MESOPHILE HECKENSTRUKTUR	10	G11 INTENSIVGRÜNLAND	3	7	1.120
AUSGLEICHSUMFANG GESAMT						11.290

Der erforderliche Ausgleich von 11.274 Wertpunkte kann somit, nach vorstehender Tabelle, auf der Fl.Nr. 2033 (TF), Gemarkung Binabiburg, kompensiert werden.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

Ziel ist es, die Nutzungsintensität beim Grünland zurückzunehmen und dadurch ein artenreiches Pflanzenspektrum herbeizuführen. Entwicklungsziel ist eine Flachland-Mähwiese (Biototyp GU nach der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern). Zur Zielerreichung werden 5 – 10 Jahre veranschlagt.

Die Entwicklung einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Wiese wird durch das im Ausgleichsflächenplan aufgezeigte Mähregime erreicht. Das Mähgut ist erst am darauffolgenden Tag abzufahren, um Insekten Fluchtmöglichkeiten zu gewähren, und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Drittel der Fläche ist zudem im Wechsel als Altgrasstreifen von einer Mahd auszulassen. Dieses Vorgehen gewährt Rückzugsbereiche z. B. für Insekten bei jedem Mähvorgang. Ein Mulchen der Fläche ist grundsätzlich nicht zulässig, da eine Aushagerung im Vordergrund steht und es ansonsten wieder zu einer nicht gewünschten Nährstoffanreicherung kommt. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind aus genannten Gründen nicht gestattet.

Der erwähnte Ranken wird nur einmal im Jahr, zusammen mit der letzten Wiesenmahd, gemäht.

Weiterhin ist zur benachbarten Ackerfläche in einem Abstand von vier Metern eine dreireihige Hecke (Biototyp WH nach der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern) mit einzelnen Überhaltern vorgesehen. Sie dient zum einen als Lebensraum u. a. für Vögel und zum anderen als Schutz vor Nährstoffeinträgen bei der Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Die Pflanzung erfolgt wie in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 15 beschrieben. Zu beachten ist, dass die Reihen auf Lücke gesetzt werden, um einen geschlossenen, dichten Gehölzgürtel zu erzielen. Die Zielerreichung erfolgt nach 25 Jahren.

Der entsprechende Ausgleichsflächenplan befindet sich im Anhang der Begründung.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
 - Ideals ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpflättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE (2025): Immissionsschutztechnisches Gutachten, Landshut.

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT: <http://www.region.landshut.org/plan>