

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SÜDLICH DER ARBERSTRASSE

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 23.03.2026 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1725_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand	8
3.3	Entwicklung	9
4	RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	Rechtsverhältnisse	11
4.2	Umweltprüfung	11
4.3	Planungsvorgaben	12
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2	Regionalplan	15
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	15
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	15
4.3.5	Biotopkartierung	15
4.3.6	Artenschutzkartierung	15
4.3.7	Schutzgebiete	15
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	15
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	16
5	BESTANDSERFASSUNG	17
5.1	Naturräumliche Lage	17
5.2	Vegetation	17
5.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	17
5.2.2	Reale Vegetation	17
5.3	Biotopausstattung	17
5.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	17
5.4.1	Topographie	17
5.4.2	Geogefahren	17
5.4.3	Boden	17
5.4.4	Altlasten	18
5.5	Wasserhaushalt	18
5.5.1	Grundwasser	18
5.5.2	Oberflächengewässer	18
5.5.3	Hochwasser	18
5.6	Klima und Luft	19
5.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	19
5.8	Denkmalschutz	19
5.8.1	Bodendenkmäler	19
5.8.2	Baudenkmäler	19
6	KLIMASCHUTZ	20

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	23
8.1	Nutzungskonzept	23
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
8.3	Örtliche Bauvorschriften	24
8.4	Verkehrsflächen	25
8.5	Grünflächen	25
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	25
9.1	Verkehr	25
9.1.1	Bahnanlagen	25
9.1.2	Straßenverkehr	25
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	26
9.1.4	Geh- und Radwege	26
9.2	Abfallentsorgung	26
9.3	Wasserwirtschaft	26
9.3.1	Wasserversorgung	26
9.3.2	Abwasserbeseitigung	26
9.4	Energieversorgung	27

	SEITE
9.5 Telekommunikation	28
10 BRANDSCHUTZ	29
11 IMMISSIONSSCHUTZ.....	30
11.1 Verkehrsimmissionen	30
11.2 Gewerbliche Immissionen.....	30
11.3 Landwirtschaftliche Immissionen.....	30
11.4 Sport- und Freizeitimmissionen.....	30
12 FLÄCHENBILANZ	31
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	32

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	33
15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	33
15.1 Verkehrsflächen	33
15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	33
15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen	34
15.3.1 Öffentliche Grünflächen	34
15.3.2 Pflanzgebote	34
15.3.3 Artenschutzmaßnahmen	34
16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	35
16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	35
16.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	35
16.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	37
16.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	37
16.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	37
16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	38
16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	39

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN.....	40
-----------------	----

EINFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN

1 LAGE IM RAUM

Innerhalb des Landkreises Landshut liegt das Gemeindegebiet an der südöstlichen Kreisgrenze zu den Landkreisen Dingolfing und Mühldorf am Inn.

Der Ortsteil Aich liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 299 zwischen der Stadt Vilsbiburg und der Stadt Neumarkt - Sankt Veit.

Übersichtskarte und Lage des Planungsgebietes



Abbildung: Räumliche Lage des Planungsgebietes (rot umrandet). Geodaten
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Aich (TF. = Teilfläche):

Fl.-Nr. 4/1	Fl.-Nr. 535/1	Fl.-Nr. 539/6	Fl.-Nr. 539/13
Fl.-Nr. 4/6	Fl.-Nr. 535/34	Fl.-Nr. 539/7	Fl.-Nr. 587 TF
Fl.-Nr. 4/7	Fl.-Nr. 537/1	Fl.-Nr. 539/8	Fl.-Nr. 589 TF
Fl.-Nr. 4/11	Fl.-Nr. 538	Fl.-Nr. 539/9	Fl.-Nr. 592/4 TF
Fl.-Nr. 4/12	Fl.-Nr. 538/1	Fl.-Nr. 539/10	
Fl.-Nr. 13/12	Fl.-Nr. 539/2	Fl.-Nr. 539/11	
Fl.-Nr. 535 TF	Fl.-Nr. 539/3	Fl.-Nr. 539/12	

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 56.545 m².



Abbildung: Lage des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Bodenkirchen ist angehalten, die örtliche Nahversorgung sicherzustellen und im Weiteren auszubauen, da derlei Angebote in den anderen Ortsteilen schließen bzw. Umstrukturierungsprozesse stattfinden. Im Ergebnis verbleibt nur ein Lebensmittelmarkt im Gemeindezentrum. Nun soll ein leistungsfähiger Vollsortimenter angesiedelt werden, um die Versorgungsstruktur im gesamten Gemeindegebiet zu sichern und um auch der Kaufkraftverlagerung in umliegende Gemeinden gegenzusteuern und am Ort zu halten. Aktuell sind Vollsortimenter in den Städten Vilsbiburg und Neumarkt-Sankt Veit vorhanden.

Im Ortsteil Aich, am Standort zwischen der Arberstraße sowie der Bundesstraße B 299, konnte die Gemeinde in den vergangenen Jahren Flächen erwerben, um dringend benötigte Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes unterbringen zu können.

Hierbei handelt es sich primär um die Ausweisung eines infrastrukturell günstig gelegenen Standortes für eine Lebensmittelnahversorgung. Darüber hinaus besteht die dringende Notwendigkeit, einen neuen, zentral gelegenen Feuerwehrstandort auszuweisen, um die erforderlichen Anforderungen des Brandschutzes erfüllen und den Bedarf hierfür decken zu können.

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Standorterhaltung sowie den Ausbau kommunaler Einrichtungen insgesamt im Ortsteil zu ermöglichen. Deshalb sollen sukzessive Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, damit vorhandene schulische Einrichtungen, Kinderbetreuung sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen rechtlich abgesichert und angemessen entwickelt werden können. Gegenwärtig liegt für den Standort ein Bebauungsplan vor, der die städtebaulichen Zielsetzungen aber nicht abdeckt.

Zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven hat die Gemeinde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen, um Möglichkeiten für derartige Nutzungen zu prüfen und den Ortsteil Aich insgesamt städtebaulich verträglich und angemessen entwickeln zu können. Dieser umfangreiche Entwicklungsprozess ist abgeschlossen und dient im Weiteren als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan, der im Detail entsprechendes Baurecht für die beabsichtigten Entwicklungen schaffen soll.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich präsentiert sich mit unterschiedlichen Nutzungsbe-
reichen. Nach Westen und Südosten dominiert die ackerbauliche Nutzung, während
entlang der Arberstraße Gemeinbedarfsareale und Sport- und Freizeitanlagen behei-
matet sind. Südöstlich besteht eine Mischnutzung, in der aber Wohnnutzungen vor-
herrschen.



Rechts Einmündungsbereich der Arberstraße.



Blick auf die vorhandene Stockbahn und das Ver-
einsheim. Im Hintergrund Teil der Mischgebietsbe-
bauung.



Fußweg zum Sport- und Freizeitgelände.



Bestehender Spielplatz.



Blick auf die Tennisanlage. Im Hintergrund beste-
hende Wohnbebauung im Mischgebiet.



Öffentliche Parkflächen in der Arberstraße vor der
Grundschule.



Möglicher Erweiterungsbereich für die Grundschule.



Bestehender Bolzplatz.



Blick auf Mischgebiet nach Westen.



Linksseitig das Sport- und Freizeitgelände. Bildmitte private Verkehrsfläche und angrenzender Mischgebietsbebauung.



Blick von der Bundesstraße 299 in das Planungsgebiet. Im Hintergrund die bestehende Siedlung an der Arberstraße. Rechts im Hintergrund die Mischgebietsbebauung.



Links Grundschule; rechts davon die Mischgebietsbebauung. Am rechten Bildrand die Zufahrt zur Firma Bulthaup.

Abbildungen: Aufnahmen April 2023 und Juli 2025, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Im Planungsgebiet sind gemischt genutzte Strukturen vorhanden, die aufrechterhalten werden und um an den Bedarf angepasste Flächen für ein Sondergebiet für den Einzelhandel und ein Standort für die Feuerwehr sowie eine Energiezentrale in städtebaulich integrierter Lage zum bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Aich erweitert werden. Die Haupteinschließung erfolgt von Süden über die Bundesstraße 299. Eine untergeordnete Zufahrt, die in erster Linie die Erreichbarkeit des Feuerwehrstandortes ermöglichen soll, ist zusätzlich aus nördlicher Richtung vorgesehen.

Des Weiteren werden Erweiterungsmöglichkeiten u. a. für die Grundschule sowie das Mischgebiet aufgezeigt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine visualisierte Darstellung des städtebaulichen Konzeptes. Die neuen Gebäude des Lebensmittelmarktes und der Feuerwehr mit Energiezentrale sind mit dunkelgrüner bzw. dunkelroter Dachdeckung erkennbar. Für den Lebensmittelmarkt ist ein Flach- bzw. Pultdach mit geringer Dachneigung und eine Dachbegrünung, für die Feuerwehr hingegen ein Satteldach vorgesehen. Insgesamt lassen sich die Baukörper bestens in die bestehende dörfliche Struktur integrieren.



Abbildung: Blick auf das Planungsgebiet mit Darstellung der Standorte für Feuerwehr/ Energiezentrale sowie Lebensmittelmarkt. Geodaten <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 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:

Der Geltungsbereich umfasst Flächen im Außenbereich, wie auch Areale, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und welche über den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Aich mit Erweiterung Deckblatt Nr. 1“ vom 30.01.1981 abgedeckt werden. Dies betrifft die Gemeinbedarfsflächen Schule, ehemaliges Feuerwehrgebäude und künftiger möglicher Jugendtreff und Gemeindehaus sowie die Sport- und Freizeitanlagen. Das Gebiet wird nun durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend neu geordnet, wodurch dieser den rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt.

Für die südlich davon gelegene Häuserzeile mit Wohnnutzungen und einem Beherbergungsbetrieb existiert bislang kein Bebauungsplan. Um hier künftige Rechtssicherheit zu erlangen, wird der Streifen im gegenständlichen Bebauungsplan gemäß den differenzierten Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen.

Die im Außenbereich befindlichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen genießen kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Bodenkirchen über Deckblatt Nr. 18 gemäß den geschilderten Änderungen erfolgt.

4.2 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 „Südlich der Arberstraße“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum gegenständlichen Bebauungsplan verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 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 LEP ordnet das Gemeindegebiet nach den Zielen der Raumordnung dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Bodenkirchen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation werden Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Anlage von Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen getroffen. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden vollständig erhalten.

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

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

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

Die unterschiedlichen Nutzungen am Standort stellen ein räumlich gebündeltes Angebot dar, welches auch aufeinander abgestimmt ist. Aus dem Ort heraus sind die jeweiligen Nutzungsbereiche zu Fuß, wie auch per Rad erreichbar.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Begrünung und äußere Eingrünung ist vorhanden und wird noch ergänzt. Auf die entsprechenden Festsetzungen der Grünordnung 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.

Angesichts der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und Energiezentrale – ist der Standort an der B299 ideal. Der Vollsortimenter generiert Verkehr, der aus dem Ort herausgehalten werden kann. Zudem ist er von der überregionalen und stark befahrenen Verkehrsstrasse gleich auszumachen und auf kurzem Weg zu erreichen. Die Feuerwehr kann über die B299 und im Bedarfsfall auch über die Arberstraße ein- und ausfahren und ist so schnell am jeweiligen Einsatzort.

Am Standort werden Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt. Die Planung ermöglicht multifunktionale Nutzungen von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Gemeinbedarf und Freizeit.

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, da sich im Norden und Osten sowie im Süden weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.3.1 **Lage im Raum**

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Die Verkaufsfläche ist auf 1.200 m² begrenzt und ist auf Waren des Nahversorgungsbedarfs ausgerichtet. Das Vorhaben steht als Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO somit mit 5.3.1 (Z) im Einklang.

5.3.2 **Lage in der Gemeinde**

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Bei dem Vorhabenstandort zwischen der Bundesstraße 299 und der Arberstraße im Ortsteil Aich handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Nördlich und östlich schließen sich unmittelbar Gemeinbedarfs- und Wohnsiedlungsflächen an. Südlich der begrenzenden B 299 folgen Gewerbeflächen und Areale mit Mischnutzungen. Der Standort stärkt nicht nur die verbrauchernahe Versorgung, sondern gewährleistet auch eine effektive Flächennutzung und einen ressourcenschonenden Infrastruktureinsatz.

Das Planungsgebiet verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung durch die B 299. Über fußläufig erreichbare Bushaltestellen beim Aicher Kreisel und in der Niederaicher Straße ist es an den ÖPNV angeschlossen. Ergänzend dazu wird das bestehende Geh-/Radwegenetz im Ortsteil in das Planungsgebiet fortgeführt, so dass die jeweiligen Teilbereiche per Fuß und Rad erreichbar sind.

Dem vorstehenden Ziel wird daher entsprochen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die gegenständliche Bauleitplanung ist auch mit 5.3.3 (Z) des LEP 2023 vereinbar. Sie führt zu keiner Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Diese ist im Ort aktuell nicht gegeben. Im Gegenteil wird sie durch das Vorhabenprojekt über den Ortsteil Aich hinaus erst gewährleistet.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die betroffenen Flächen werden zum Teil aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich die Art der Nutzung muss angepasst werden. Zudem handelt es sich bei der Planung zum Teil um eine Überplanung bereits bestehenden Baurechts.

Für den Standort des Einzelhandels sowie der Feuerwehr und Energiezentrale hingegen werden landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen. Die Ackerzahl beträgt zwischen Grundschule, B299 und zur nach Osten bestehenden Bebauung 61; westlich davon sinkt sie auf 54. Im Landkreisdurchschnitt liegt sie bei 56. Es handelt sich somit um teils gute, teils um durchschnittliche Böden bezüglich ihrer Ertragsfähigkeit.

In Anbetracht der anvisierten Gebietsentwicklung und den damit verbundenen Erfordernissen und auch Vorteilen für die Bürgerschaft, im Hinblick auf eine Nahversorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs und einem neuen Feuerwehrstandort, hält die Gemeinde als Ergebnis ihres Abwägungsprozesses eine Überbauung für gerechtfertigt.

4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Bodenkirchen liegt räumlich an der südlichen Grenze der Region 13 – Landshut – in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Gemeinde Bodenkirchen obliegen als Kleinzentrum zentralörtliche Aufgaben in Bezug auf die Grundversorgung der Bevölkerung. Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder zum Themenfeld Siedlung noch für die Belange der Landschaft und Erholung vor.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Bodenkirchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP). Der Planungsbereich ist dabei im Bereich der Grundschule als Gemeinbedarfsfläche und die Sportanlagen sind als Grünflächen ausgewiesen. Die vorhandene Wohnbebauung ist als „Gebäude im Außenbereich“ dargestellt, die nun in eine Mischgebietsfläche geändert wird. Der westliche Teil, welcher den Standort für den Lebensmittelmarkt und die Feuerwehr umfasst, ist als landwirtschaftliche Fläche bezeichnet. Hier findet eine Umnutzung in ein Sonstiges Sondergebiet bzw. in eine Fläche für den Gemeinbedarf statt.

Durch die Änderung über Deckblatt Nr. 18 finden die oben skizzierten Umwidmungen statt.



FNP/LP – Bestand



FNP/LP – Fortschreibung D18

Quelle Gemeinde Bodenkirchen; verändert KomPlan, 2026; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine relevanten Aussagen getroffen.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches bzw. angrenzend dazu keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

— Bodenbrütende Vogelarten

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten wie z. B. die Feldlerche dar. Die Bebauung und Gehölzbestände im Umfeld der geplanten Ausweisung bewirken jedoch eine vertikale Kulissenwirkung. Bodenbrütende Vogelarten wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Diese Distanz ist zwar innerhalb des Planungsgebietes meist gegeben, jedoch unterliegt das Planungsgebiet durch die stark befahrene B 299 und den Schulbetrieb sowie den Sport- und Freizeitnutzungen großen Störwirkungen.

— Gehölzgebundene Vogelarten

Goldammern sind u. a. auf Heckenstrukturen angewiesen, wie sie entlang der B 299 und des Aicher Kreisels ausgebildet sind. Vorhabenbedingt kann es zu keiner Schädigung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG sowie vermeidbaren Verletzungen oder Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG für die Goldammer kommen, da etwaige Brutplätze in ausreichender Entfernung eines Eingriffs liegen.

Störwirkungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 1, Satz 5 BNatSchG auf den lokalen Bestand der Art sind ebenfalls auszuschließen, da auch erforderliche Nahrungsgebiete der Art weiterhin im Umfeld eines eventuellen Brutplatzes gegeben sind.

Die vorhandenen Gehölze bleiben bestehen. Altbäume mit Höhlen oder Stammanrissen sind dabei nicht vorhanden.

— Sonstige Vogelarten

Bei den häufigen und ungefährdeten Vogelarten ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zu keiner Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG kommt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und auch keine Erfüllung des Tötungsrisikos gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG zu befürchten ist. Das Vorhaben betrifft so gut wie ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Störungen zur Brutzeit können unter Umständen zur Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 1, Satz 5 BNatSchG führen. Im Hinblick darauf, dass in den angrenzenden Gehölzbereichen keine längerfristig entscheidenden Störungen zu erwarten sind, ist bei den häufigen und noch weit verbreiteten Arten auch davon auszugehen, dass die Eingriffsempfindlichkeit insgesamt so gering ist, dass sich vorhabenbedingt der jeweilige Erhaltungszustand einer Lokalpopulation der relevanten Arten nicht verschlechtern wird.

— Weitere Tiergruppen

Weitere Arten aus anderen Tiergruppen, wie z. B. die Zauneidechse, können im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG), so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

Fazit

Insgesamt ist von keinen gravierenden vorhabenbedingten Auswirkungen auf die als planungsrelevant betrachteten Vogelarten auszugehen. Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogen zu entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Arten aus sonstigen Tiergruppen können angesichts der fehlenden Lebensraumeignung ausgeschlossen werden.

5 BESTANDSERFASSUNG

5.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* nach dem ABSP.

5.2 Vegetation

5.2.1 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 ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich mit *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

5.2.2 Reale Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich ist im Norden und Osten bereits bebaut, die restlichen Flächen stellen sich weitestgehend als Acker dar. Zur Niederaicher Straße und Bundesstraße 299 hin ist eine dichte Heckenstruktur ausgebildet, die vollständig erhalten bleibt.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der bebauten Bereiche bleiben ebenfalls bestehen.

5.3 Biotopausstattung

Erwähnenswert ist die bestehende Heckenstruktur entlang der B 299 und Niederaicher Straße. Sie bleibt uneingeschränkt erhalten.

Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

5.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine von Nord nach Süd leicht abfallende Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 477 m ü. NHN bis ca. 466 m ü. NHN.

5.4.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

5.4.3 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) und Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) mit Ackerzahlen zwischen 54 und 61, die somit z.T. über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (Ackerzahl 56) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme leicht überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

5.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Bodenkirchen nicht bekannt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Nach der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind diese im Planungsgebiet auszuschließen.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt die östlich verlaufende *Bina* dar.

5.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ oder HQ_{100} ermittelt. Zum festgesetzten Hochwasserschutzgebiet der *Bina* sind es rund 100 m Luftlinie.

Eine Hochwassergefährdung besteht insofern nicht, zumal das Planungsgebiet auch wesentlich höher als die Bachaue liegt.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umweltamt zeigt einen mäßigen Abfluss entlang der Arberstraße in Richtung *Bina* und einen ebenfalls mäßigen Abfluss im westlichen Teil des Planungsgebietes zur B299 hin auf.

Der Fließweg entlang der Arberstraße ist für das Planungsgebiet ohne Belang. Der Fließweg innerhalb wird durch die beabsichtigten baulichen Veränderungen aufgehoben. Das Oberflächenwasser wird kontrolliert in Rückhaltebecken im Süden des Planungsgebietes zugeführt.

Der erhöhte bis starke Abfluss auf der Trasse der B299 ist ohne Auswirkungen auf das Planungsgebiet, da dieses erhöht liegt.

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sind im Gebiet nicht verzeichnet.

Im Ergebnis geht auf das Gebiet keine Hochwassergefährdung aus.

5.6 Klima und Luft

Der Geltungsbereich weist Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung auf. Diese stellen einen kaltluftproduzierenden Bereich mit einer hohen Wärmeausgleichsfunktion dar. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf der benachbarten Bundesstraße sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

5.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Freizeitaktivitäten sind im Bereich der Sport- und Spielanlagen gegeben. Für Spaziergänger ist das Gebiet mangels Wegeverbindungen nicht erfahrbar.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist durch die Bundesstraße und benachbarte Gewerbeflächen zu verzeichnen.

Vorhandene Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße binden das Planungsgebiet weitestgehend ein.

5.8 Denkmalschutz

5.8.1 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.

5.8.2 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.

Die nächstgelegenen sind das Pfarrhaus an der Nideraicher Straße (LA 1) und die katholische Pfarrkirche St. Ulrich. Angesichts dichter Gehölzstrukturen entlang des Planungsgebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Blickbeziehungen bestehen nicht.

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 2045 soll das Land treibhausgasneutral werden. Bis zum Zieljahr 2030 ist eine Reduktion der Emissionen um mindestens 65 % und bis 2040 um 88 % gegenüber 1990 geplant.

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 Potentiale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Bodenkirchen beabsichtigt dabei in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut bzw. auch als aufgeständerte Module auf Flachdächern. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert auf einem vorausgegangenen städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) welches am vorliegenden Standort eine Ortsabrundung in Form einer Wohn- und Mischnutzung vorsieht. Während der Erarbeitung wurde offensichtlich, dass akuter Bedarf für einen neuen Standort der Feuerwehr besteht, um in Zukunft den Anforderungen eines modernen Brandschutzes entsprechen zu können. Des Weiteren wurde die ungenügende Nahversorgung des Ortsteils Aich mit Dingen des täglichen Bedarfs offenkundig, so dass nun für beide im vorliegenden Planungsgebiet ein angemessener Standort berücksichtigt werden soll.

Eine Konkurrenz zum bestehenden Lebensmittelmarkt in Bonbruck konnte nicht festgestellt werden, da sich die Gemeinde mit ihren zahlreichen Ortsteilen als Straßendorf über Kilometer hinwegzieht, so dass ein weiterer Nahversorgungsstandort in Aich, unmittelbar an der überregionalen und leistungsfähigen Verkehrsachse B 299, als sinnvolle Ergänzung gesehen wird. Zumal die Lage und Größe des Lebensmittelmarktes in Bonbruck keine ausreichende Versorgung sicherstellen kann.

Zudem steht die perspektivische Schließung des vorhandenen Lebensmittelmarktes im Raum, so dass für den nördlichen Gemeindeteil eine Versorgungslücke einhergehen wird.

Das SEK ist den Verfahrensunterlagen zur parallel erfolgenden 18. Änderung des FNP/LP als Anlage beigelegt.

So beruht die Planungsintention zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der jeweiligen Anforderungen eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und der Feuerwehr zu ermöglichen. Die exponierte Lage der Erweiterungsflächen am Ortsrand und die topografischen Verhältnisse in Form einer Nord-Süd verlaufenden Hanglage stellen zudem besondere Herausforderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar, da sie auch den künftigen Ortsrand bilden.

Das Planungsgebiet grenzt nach Norden und Osten an eine vorhandene Bebauung an. Im Süden verläuft die Bundesstraße 299. Nach Westen öffnet sich die freie Landschaft.

Das Sondergebiet wurde an den Rand verlegt, da ein Lebensmittelmarkt darauf angewiesen ist, gut sichtbar und erreichbar zu sein, um Kunden auf sich aufmerksam machen und ansprechen zu können. Daher erfolgt die Zufahrt auf kürzestem Weg über eine neue Anbindung an die B 299. Der überwiegende Verkehr wird somit aus dem bestehenden Siedlungsbereich herausgehalten, insbesondere auch was den Anlieferverkehr anbelangt, der vollständig über die B 299 abgewickelt wird.

Die Belange Kundenfrequenz und Sichtbarkeit sind für die Feuerwehr bzw. Energiezentrale ohne Bedeutung. Sie werden daher in zweiter Reihe verortet. Durch eine eigene Zufahrt über die B 299 und einer untergeordneten Zufahrt aus Norden über die Arberstraße ist der Standort aber bestens an das Verkehrsnetz angeschlossen, so dass die Einsatzorte auf schnellstem Weg erreicht werden und umgekehrt auch die Einsatzkräfte direkt aus dem Ort ohne Umwege und hindernisfrei zum Feuerwehrstandort gelangen können. Die getrennte Erschließung trägt zudem dazu bei, etwaige Konflikte mit Kunden-/Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes im Einsatzfall zu vermeiden.

Beiden Standorten zugeordnet sind Stellplätze für Kunden bzw. Einsatzkräfte in jeweils ausreichender Anzahl.

Die Stellplätze und Zugänge zu den Gebäuden sind nach Süden und damit von der Wohnbebauung abgewandt. Die Gebäude für die Feuerwehr und die Energiezentrale sollen als Winkelbau errichtet werden, so dass die verkehrsbelasteten Bereiche zur bestehenden Wohnbebauung im Osten abgeschirmt sind und die genannten Maßnahmen in Summe den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung tragen.

Die Erschließungsstraße zwischen B 299 und Arberstraße erfährt oberhalb des Supermarktstandortes eine platzartige Aufweitung, welche zu einem Versatz der durch-

gehenden Verbindung sorgt und damit eine verkehrsberuhigende Wirkung entfaltet und gleichzeitig als Wendemöglichkeit fungieren kann. Schwerlastverkehr ist nur bis dorthin gestattet und wird gezwungen an der Stelle zu wenden. Eine Durchfahrt zur Arberstraße ist somit ausgeschlossen; nur eine Fortsetzung in ein künftiges Erweiterungsgebiet nach Westen ist möglich. Die Verkehrsberuhigung im Zuge der Platzgestaltung wirkt sich des Weiteren positiv auf die dorthin ausgerichtete Außenbereichsfläche des im Lebensmittelmarkt als Ergänzungsnutzung integrierten Backshops mit Café aus. Die Aufenthaltsqualität derselben wird dadurch erhöht. Der Materialwechsel in Form einer Pflasterung unterstreicht den Platzcharakter der Straßenverbreiterung. Nordwestlich des Platzes ist eine Anschlussmöglichkeit an eine spätere Gebietserweiterung nach Westen vorgesehen.

Das Café wird künftig eine wichtige Anlaufstelle der ansässigen Bevölkerung darstellen und einen bedeutenden, integrativen Beitrag für das soziale Miteinander in der Bürgerschaft leisten.

Das Mischgebiet ist über eine bestehende Zufahrt in der Arberstraße erreichbar. Dies gilt auch für die Stellplätze für die Sport- und Freizeitanlagen sowie das Vereinsheim und das Gemeindehaus.

Die Höhendifferenz von rund neun Metern zwischen der B 299 und der Arberstraße erfordert eine Hangbebauung beim Lebensmittelmarkt und der Feuerwehr, um die topografischen Verhältnisse bewältigen und gleichzeitig dem umgebenden dörflichen Charakter gerecht werden zu können. Vor allem angesichts der exponierten Lage des Lebensmittelmarktes sind auch an den Baukörper selbst besondere Auflagen zu stellen. So wird eine Dachbegrünung zur Pflicht und die Fassaden werden mit Holz-Lamellen verkleidet.

Die bestehenden Grünstrukturen, welche das Schulgelände und die Sport- und Freizeitanlagen gliedern und umsäumen bleiben vollständig erhalten. Sie werden um Baumreihen entlang der geplanten Verkehrsflächen und um Strauchpflanzungen zwischen Mischgebiet und Feuerwehrgrundstück ergänzt. Auch der vorhandene Gehölzstreifen an der B 299 findet bis zur neuen Anbindung seine Fortsetzung. Somit wird den eingangs herausgestellten besonderen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild entsprochen.

Im Ergebnis wird mit dieser Planung eine maximal verträgliche und eine am Bedarf angepasste Entwicklung an diesem Standort umgesetzt. Weitere großflächige Gewerbe- bzw. Handelsnutzungen sind nicht beabsichtigt, da dieser Standort nicht für derlei Entwicklungsstrukturen verwendet werden soll.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

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.

8.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches umfasst ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebietsflächen sowie Flächen für Sportanlagen.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche (VK) für das Sondergebiet beträgt 1.200 m². Eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche ist unzulässig. Aufgrund des Umfangs der Gesamtverkaufsfläche ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, um der aktuellen Rechtslage des Städtebaurechts gerecht zu werden.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Vollsortimenters inkl. Getränkemarkt sowie zugehöriger Anlagen und ergänzender, untergeordneter Betriebe. Dem folgend wird ein Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt für zulässig erklärt. Ergänzende gastronomische Betriebe wie Cafés, Imbiss, inkl. Freischankflächen sind im SO ebenfalls zulässig.

Ferner sind Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen im Sondergebiet zulässig, die üblicherweise mit einem Einzelhandelsbetrieb und den untergeordneten Kleinbetrieben einhergehen (z. B. Lagerflächen, Stellplätze, Müllsammelstelle, Anlieferungsbereich, Büro- und Sozialräume).

Eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzungsverteilung im Gebäude kann sich etwa wie folgt darstellen:

- EG: Zentraler Eingang und Verkaufsraum sowie Anlieferung, Technik, Lager, Büro-/ Sozialräume.
- 1. OG: Café / Backshop/ Imbiss mit Sitzgelegenheiten und Außenbestuhlung, Kunden-WC.

Auf die bestehenden Versorgungszentren im Gemeindegebiet hat das Vorhaben keinen Einfluss. Um die Nahversorgung im Ortsteil Aich langfristig sicherzustellen ist es dringend notwendig.

In direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet ist der Standort für die Feuerwehr und die Energiezentrale beabsichtigt. Neben den Hauptgebäuden sind Nebenanlagen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Übungsplatz, etc. zulässig.

Die Bebauung der verbleibenden Teilgebietsflächen besteht bereits. Für sie werden Baugrenzen definiert um ihren Bestand einerseits rechtssicher zu machen und zum anderen um Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule und die Mischgebietsbebauung aufzuzeigen.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeder Art ausgeschlossen.

Das bisherige Feuerwehrgebäude an der Arberstraße soll zu einem Jugendtreff bzw. für sonstige soziale Einrichtungen umgewidmet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend und dem Ortscharakter entsprechend umgesetzt werden. Lediglich für die Fläche für Sportanlagen wird eine max. Grundfläche (GR) bzw. max. Geschossfläche zu Grunde gelegt.

Die Kubatur und Dimension der neuen Baukörper orientieren sich an der benachbarten Bebauung. Die Technik des Vollsortimenters ist vollständig eingehaust.

In der Gesamtschau kann die gesamte bauliche Entwicklung im Umfeld als städtebaulich vertretbar beurteilt werden.

Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Sie ist zu messen ab der Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. im Fall des Vollsortimenters an der Attika inklusive etwaiger dazugehörenden Brüstungen.

Für die jeweiligen Geschossebenen wird die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe auf einen Bezugspunkt an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung gemäß Plandarstellung festgelegt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung zu ermöglichen, wird eine Abweichung bis 0,5 m eingeräumt.

Grundsätzlich wird für die Höhenentwicklungen weitgehend der vorhandene Bestand im Siedlungsbereich aufgenommen.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Für das gesamte Planungsgebiet wurden überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungserfordernis definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen und vorhabenbezogenen Zielsetzungen unter Berücksichtigung umliegender Strukturen und nachbarlicher Belange. So sind überbaubare Flächen für die Hauptnutzungen und Anbauten differenziert festgelegt. Es werden Aussagen zur Positionierung von Nebenanlagen getroffen.

8.3 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

Es sind Dachformen wie Flachdach, Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachformen und Deckungen orientieren sich an den benachbarten Baugebieten.

Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wobei ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten ist, um für Kleinsäuger durchgängig zu sein. Zulässig sind, um dem Gebietscharakter zu entsprechen, Metallzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune und auch lebende Zäune.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine leicht hängige Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen bis 2,50 m und Aufschüttungen bis 1,50 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Auf die Ziffer 7 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.4 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird über eine Verbindungsstraße zwischen Bundesstraße 299 und der Arberstraße erschlossen. Zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem bestehenden Schulgelände wird diese verbreitert und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Von dieser ausgehend ist eine Stichstraße zum Feuerwehrgelände geplant. Ebenso wird unterhalb des Sondergebietes eine Zufahrt zum Feuerwehrgelände und der Energiezentrale ermöglicht, die am Grundstück mit einer Wendeanlage abschließt. Vom Mischgebiet ausgehend wird eine fußläufige Verbindung mit dem Feuerwehrrstandort und dem Vollsortimenter geschaffen. Im Weiteren schließt sie an den bestehenden Weg in der Arberstraße an. Darüber hinaus wird der vorhandene Erschließungsweg innerhalb der Freizeitflächen angebunden, so dass das Planungsgebiet im Ergebnis komplett sicher zu Fuß und per Rad erfahren werden kann.

8.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen finden sich im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Südlich verläuft die Bundesstraße B299 als regionale Verkehrsstrasse. Über diese ist eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

In diesem Zuge wird eine neue Anbindung geschaffen, die mit dem Staatlichen Bauamt bereits abgestimmt ist.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Aicher Kreisel. Hier sind die Buslinien 545 (Velden – Wurmsham – Bodenkirchen – Vilsbiburg) und 547 (Landshut Hbf. – Geisenhausen – Vilsbiburg – Neumarkt-St. Veit) erreichbar. Eine weitere findet sich in Höhe der Einmündung Arberstraße / Niederaicher Straße. Dort verkehrt die Buslinie 2026. Sie bedient die Strecke Frontenhausen/Gangkofen – Gerzen/Johannisbrunn/Binabiburg – Vilsbiburg.

9.1.4 Geh- und Radwege

Die Arberstraße wird von einem beidseitigen Gehweg begleitet. Entlang der Niederaicher Straße ist ein einseitiger Gehweg ausgebildet. Über ihn sind die erwähnten Bushaltestellen erreichbar. Die vorhandenen Gehwege finden innerhalb des Planungsgebietes eine Fortsetzung und ermöglichen die fußläufige Erreichbarkeit der jeweiligen Nutzungsbereiche. Die Gehwegbreite ist auf bis zu 3,00 m ausgelegt, womit die Wege auch für Radfahrer nutzbar sind.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist gesichert.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Wertstoffsammelstelle in Bonbruck besteht, die an drei Tagen in der Woche geöffnet hat, wo Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß entsorgt werden können.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Binatal-Gruppe und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation in der Arberstraße.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers geschieht in der zentralen mechanisch-biologischen Kläranlage der Gemeinde Bodenkirchen. Die Kläranlage ist auf 7.500 EGV ausgelegt und verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung wurde im Vorfeld bereits abgestimmt. Entsprechende Rückhalte- und Entwässerungsmaßnahmen werden in der gegenständlichen Planung aufgezeigt. Eine grundlegende Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung ist danach sichergestellt. Konkrete Aussagen und Festlegungen erfolgen im Zuge der nachgeordneten Entwässerungsplanung.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die südlich gelegene Mulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erfolgen. Von dort wird es dem Graben entlang der B299 zugeführt und über diesen abgeleitet.

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. Rasengitterstein, 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

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Mainburg beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Energiegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes wird durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf* gewährleistet.

Das Gebiet ist bereits teilerschlossen. Beginn und Ablauf der weiteren notwendigen Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. 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 Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der *Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut* so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Stadt und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass 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.
- Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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 Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. 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:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr.
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.).
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können.
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/ Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden.
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden.
- Einhaltung von Hilfsfristen.
- Ausreichende Löschwasserversorgung/ Ausreichende Anzahl an Hydranten.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen.
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten.
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Allgemeine Hinweise:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIIMBL Nr. 14/2013ld. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser von DN 80 des Standrohres der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwassermenge durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

11.1 Verkehrsimmissionen

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird zum Entwurf bereitgestellt.

11.2 Gewerbliche Immissionen

Die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens wurde in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird zum Entwurf bereitgestellt.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der westlich 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. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

11.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen, wie auch Wohnnutzungen sind innerhalb des Planungsgebietes bereits vorhanden. Die Neubebauung im Gebiet sieht die Etablierung eines Sondergebietes für Einzelhandel sowie die Errichtung eines Feuerwehrstandortes und eine Energiezentrale vor. Aufgrund dieser Art der baulichen Nutzung ist eine Beurteilungsrelevanz somit nicht gegeben.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL IN %	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	56.545
abzgl. Erschließungsflächen	40,2	22.732
— B299/ Arberstraße mit Verkehrsgrün/ Gehwege		17.031
— Erschließungsstraße mit Verkehrsgrün – Planung		4.277
— öffentliche Geh- und Radwege mit Verkehrsgrün – Planung		1.269
— öffentliche Parkflächen		155
abzgl. öffentliche Grünflächen	13,8	7.785
— Sport-/ Freizeitanlagen		5.767
— Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Entwässerungsmulde – Planung		2.018
Bruttobauflächen	46,0	26.028
— Private nicht überbaubare Grundstücksfläche Schule		2.004
— Private Verkehrsfläche Sport-/ Freizeitanlagen		185
— Private nicht überbaubare Grundstücksfläche Jugendtreff		130
— Private Verkehrsfläche Gemeindehaus		171
— Private nicht überbaubare Grundstücksfläche Gemeindehaus		1.393
— Private Verkehrsfläche MI		396
— Private nicht überbaubare Grundstücksfläche MI		2.531
— Private Verkehrsfläche Feuerwehr – Planung		720
— Private nicht überbaubare Grundstücksfläche Feuerwehr – Planung		142
— Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr – Planung		1.614
— Private Verkehrsfläche SO Einzelhandel – Planung		2.718
— Private nicht überbaubare Grundstücksfläche SO Einzelhandel – Planung		697
Nettobauflächen	23,6	13.327
Nettobaufläche Schule		2.570
Nettobaufläche Sport-/ Freizeitanlagen/ Vereinsheim		3.226
Nettobaufläche Jugendtreff		113
Nettobaufläche Gemeindehaus		294
Nettobaufläche MI		2.843
Nettobaufläche Feuerwehr/ Energiezentrale		1.677
Nettobaufläche SO Einzelhandel		2.604

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Die Anschlusskosten für

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

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zudem soll der Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis gehalten werden und mit den zahlreichen Gehölzpflanzungen dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes mittels Festsetzung von standortgerechtem Pflanzmaterial.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.
- Verbindliche Vorgabe zur Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der Stellplätze sowie den Zugängen und Zufahrten.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

15.1 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 Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

15.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

15.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen finden sich im Gebiet der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen entlang der Arberstraße. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Sie sind gemäß ihrer Anforderung wie bisher zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

15.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist aber zu pflanzen! Die Lage der straßenraumprägenden Gehölze ist nicht variabel. Sie sind am vorgesehenen Standort gemäß Plandarstellung zu setzen und dauerhaft zu unterhalten.

15.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz zu fördern, sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel im Außenbereich zu verwenden.

Zudem ist bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

16 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.

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung 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 Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung 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.

Die in der umseitigen Grafik dargestellten grünen Bereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen bzw. stellen Bereiche dar, die keinem Eingriff und somit keiner Ausgleichspflicht unterliegen. Die rot dargestellten Eingriffsflächen befinden sich im Außenbereich und sind demzufolge zu kompensieren. Sie sind nach jeweils zugrundeliegender GRZ differenziert abgebildet. Die von Süden nach Norden durchgehende Erschließungsstraße ist keiner Teilfläche eindeutig zuzuordnen und wird daher je zur Hälfte angerechnet.

16.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

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.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes, die bereits versiegelt sind und daher Wert 0 gemäß Biotopwertliste aufweisen, entsteht kein Kompensationsbedarf.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

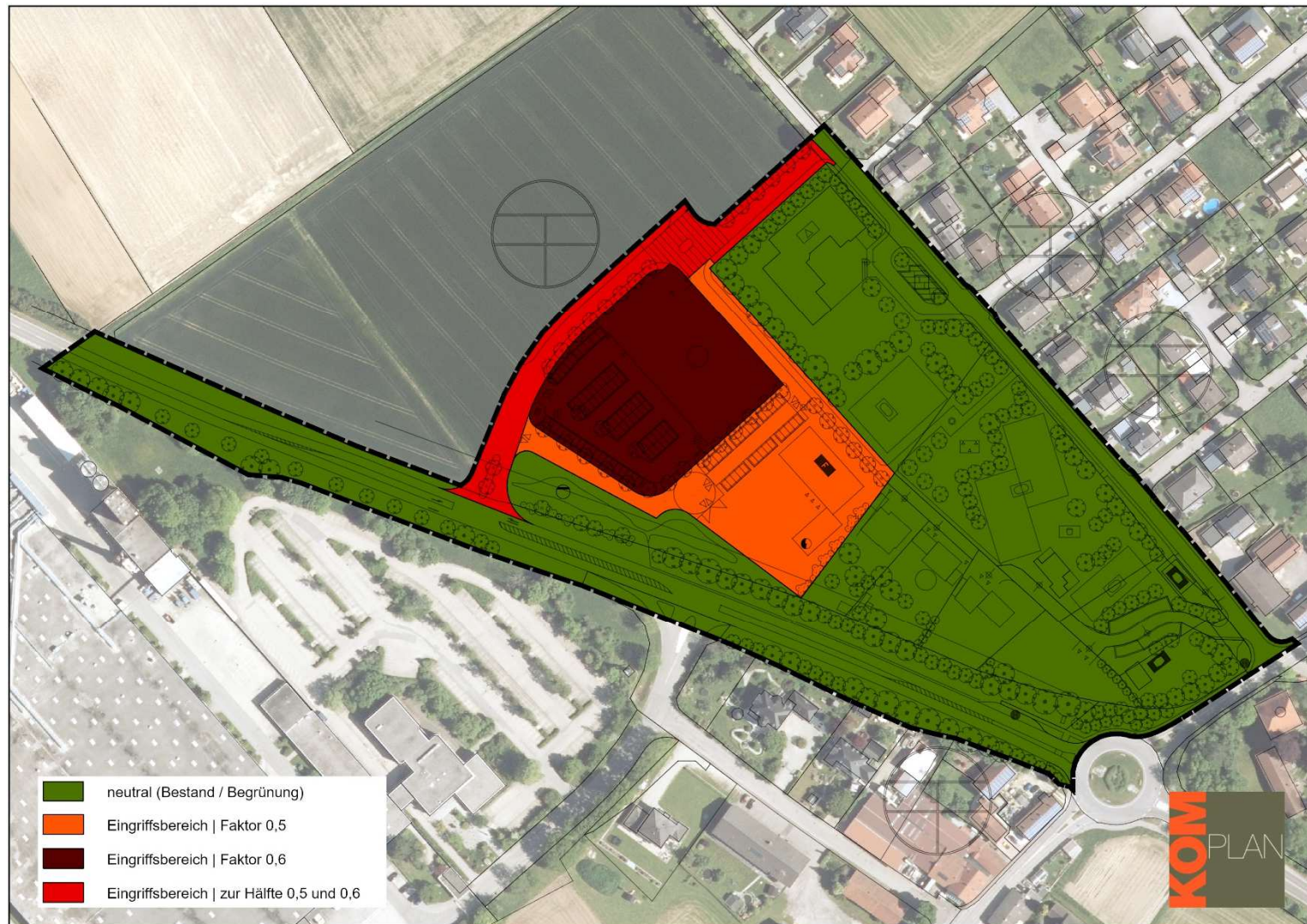


Abbildung: Darstellung der neutralen sowie ausgleichspflichtigen Planungsbereiche; verändert KomPlan.

16.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts 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.

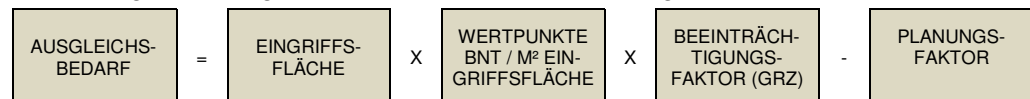
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

16.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden 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.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

16.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



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.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 4,0% bzw. 7,0% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

SO Einzelhandel	
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Versickerungsfähige Beläge	1,0%
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0%
Vogelsichere Glasflächen	1,0%
Dachbegrünung	3,0%
Summe	7,0%
Gemeinbedarf Feuerwehr/ Energiezentrale	
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Versickerungsfähige Beläge	1,0%
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0%
Vogelsichere Glasflächen	1,0%
Summe	4,0%

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

BAUFLÄCHE AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERT- PUNKTE (WP)		EINGRIFFS- FLÄCHE (m²)		GRZ
SO Einzelhandel Acker A11	2	x	6.234	x	0,6
Gemeinbedarf (Feuerwehr, Energiezentrale) Acker A11	2	x	6.194	x	0,5
SO Einzelhandel (Bereich Straße) Acker A11	2	x	1502	x	0,6
Gemeinbedarf (Bereich Straße) Acker A11	2	x	1502	x	0,5
SO Einzelhandel (Bereich Straße) Saum K122	6	x	59	x	0,6
Gemeinbedarf (Bereich Straße) Saum K122	6	x	59	x	0,5

AUSGLEICHSBEDARF 1 (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF 2 (WP)
= 7.481	-	7	=	6.957
= 6.194	-	4	=	5.946
= 1.802	-	7	=	1.676
= 1.502	-	4	=	1.442
= 212	-	7	=	197
= 177	-	4	=	170

Gemäß vorstehender Berechnung sind in der Summe 16.388 Wertpunkte zu kompensieren.

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 16.388 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

16.3 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.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Stadt Mainburg an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) 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 § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

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

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

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

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

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

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