

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BONBRUCK NORD-OST

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

Erste 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: 17.02.2025 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 24-1626_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN

1	LAGE IM RAUM	7
2	INSTRUKTIONSGEBIET	8
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
3.1	Veranlassung	9
3.2	Bestand.....	9
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.....	13
4.3.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	13
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
4.3.5	Biotopkartierung.....	14
4.3.6	Artenschutzkartierung	14
4.3.7	Schutzgebiete.....	14
4.3.8	Benachteiligte Gebiete	14
4.3.9	Sonstige Planungsvorgaben.....	14
4.4	Spezielle Aussagen zum Artenschutz.....	14
5	BESTANDSERFASSUNG	15
5.1	Naturräumliche Lage.....	15
5.2	Klima und Luft	15
5.3	Gelände- und Untergrundverhältnisse	15
5.3.1	Topographie	15
5.3.2	Geogefahren.....	15
5.3.3	Boden.....	15
5.3.5	Altlasten	16
5.4	Wasserhaushalt.....	16
5.4.1	Grundwasser	16
5.4.2	Oberflächengewässer	16
5.4.3	Hochwasser.....	16
5.5	Vegetation	17
5.5.1	Potentielle natürliche Vegetation.....	17
5.5.2	Reale Vegetation	17
5.6	Biotopausstattung.....	17
5.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	17
5.8	Denkmalschutz.....	18
5.8.1	Bodendenkmäler.....	18
5.8.2	Baudenkmäler	18
6	KLIMASCHUTZ	19

TEIL 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	Verkehrsflächen.....	23
8.7	Grünflächen.....	23
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	24
9.1	Verkehr	24
9.1.1	Bahnanlagen	24
9.1.2	Straßenverkehr	24

	SEITE
9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	24
9.1.4 Geh- und Radwege.....	24
9.2 Abfallentsorgung	24
9.4 Wasserwirtschaft	25
9.4.1 Wasserversorgung.....	25
9.4.2 Abwasserbeseitigung.....	25
9.5 Energieversorgung	26
9.7 Telekommunikation	27
10 BRANDSCHUTZ.....	28
11 IMMISSIONSSCHUTZ.....	29
11.1 Verkehrslärm.....	29
11.2 Gewerbelärm.....	29
11.3 Land- und forstwirtschaftliche Immissionen.....	29
11.4 Sport- und Freizeitlärm	29
12 FLÄCHENBILANZ.....	30
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	30

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	31
15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	31
15.1 Verkehrsflächen	31
15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	31
15.3 Entwicklungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....	31
15.3.1 Öffentliche Grünflächen	31
15.3.3 Pflanzgebote	32
15.3.4 Artenschutzmaßnahmen	32
16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	33
16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	33
16.3 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	34
16.4 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	34
16.5 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	34
16.6 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	35
16.7 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	36
16.8 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	36

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN.....	37
-----------------	----

EINFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Bodenkirchen liegt im äußersten Südosten des Landkreises Landshut, der Ortsteil Bonbruck wiederum nördlich des Hauptortes.

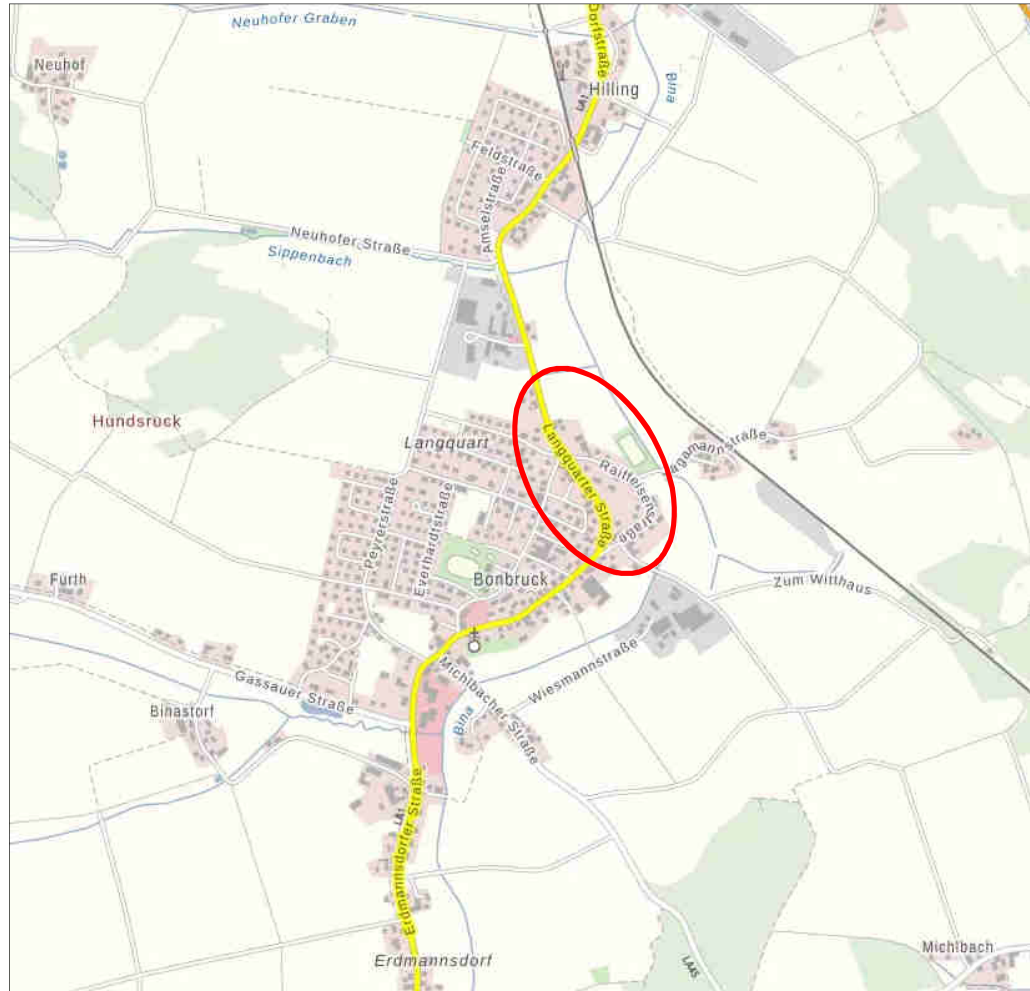


Abbildung: Räumliche Lage des Planungsgebietes. Geodaten <https://atlas.bayern.de/>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Das Planungsgebiet befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage von Bonbruck.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

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

Fl.-Nr. 47/3	Fl.-Nr. 58/1	Fl.-Nr. 121/2-TF	Fl.-Nr. 136/2
Fl.-Nr. 47/4	Fl.-Nr. 112-TF	Fl.-Nr. 121/3	Fl.-Nr. 137
Fl.-Nr. 49-TF	Fl.-Nr. 113	Fl.-Nr. 121/20	Fl.-Nr. 139
Fl.-Nr. 49/1	Fl.-Nr. 115	Fl.-Nr. 121/31-TF	Fl.-Nr. 139/2
Fl.-Nr. 49/2	Fl.-Nr. 115/1	Fl.-Nr. 123	Fl.-Nr. 140
Fl.-Nr. 50	Fl.-Nr. 116	Fl.-Nr. 126	Fl.-Nr. 141/6
Fl.-Nr. 51-TF	Fl.-Nr. 119-TF	Fl.-Nr. 127	Fl.-Nr. 141/7
Fl.-Nr. 56	Fl.-Nr. 119/1	Fl.-Nr. 127/1	Fl.-Nr. 142
Fl.-Nr. 57	Fl.-Nr. 119/2	Fl.-Nr. 127/2	
Fl.-Nr. 57/1	Fl.-Nr. 119/3	Fl.-Nr. 127/3	
Fl.-Nr. 58	Fl.-Nr. 121/1-TF	Fl.-Nr. 129/2-TF	



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Bodenkirchen hat mit Datum vom 13.05.2024 sowie 17.12.2024 im Ortsteil Bonbruck am nordöstlichen Ortsrand die Aufstellung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens zur Fortführung der Siedlungsentwicklung am Randbereich der Ortschaft beschlossen.

Anlass hierfür sind zum einen mehrere Entwicklungsabsichten von Grundstücksbesitzern in diesem Bereich. Zum anderen wurden bauliche Maßnahmen umgesetzt, die zu Veränderungen im Gebiet führten und die es nun planungsrechtlich für eine zukünftige Ortsentwicklung zu lösen gilt. Insbesondere die verkehrliche sowie infrastrukturelle Erschließung gilt es dabei maßgeblich zu steuern.

Darüber hinaus ist es erforderlich den Hochwasserschutz an den aktuellen Überschwemmungsgrenzen der Bina auf die örtliche Siedlungsentwicklung auszurichten. Ebenso wirken durch das vorhandene Trainingsgelände des örtlichen Sportvereins mögliche Immissionen auf den umliegenden Standort ein, die es ebenfalls zu untersuchen gilt.

Aus genannten Gründen ist es erforderlich, dass die Gemeinde planungsrechtlich tätig wird, um die Ortsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu lenken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, immer unter der Voraussetzung einer gebietsverträglichen Entwicklung.

3.2 Bestand

Das Planungsgebiet umfasst den zur *Langquarter Straße* orientierten vorhandenen Siedlungsbereich nördlich der Erschließungsstraße *Im Berndfeld*, sowie den Siedlungsbestand beidseits der *Raiffeisenstraße*. Die Gebäude sind weitestgehend wohnbaulich genutzt. Verstreut sind Gewerbebetriebe, aber auch diverse Dienstleistungsangebote anzutreffen. Aktive Landwirtschaft findet innerhalb des Planungsgebietes mittlerweile nicht mehr statt.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Arrondierung des Ortsteiles beabsichtigt. Das Gelände wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Entwicklung

Die Art der baulichen Nutzung ist durchweg auf eine Mischnutzung ausgerichtet und soll neben der Bestandsabsicherung sowie der Entwicklung von wohnlichen Nutzungen, auch nicht störendes Gewerbe sowie sonstige nichtwohnliche Nutzungen gleichermaßen beinhalten.

Im Ergebnis kommt die Gemeinde Bodenkirchen mit der vorliegenden Planung den gesetzlichen Entwicklungsabsichten uneingeschränkt nach, Baulandpotential vorhandener Flächen zu akquirieren und Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehender Grundstücksbereiche im Innerortsbereich zu schaffen. Ebenso werden an Randbereichen bauliche Erweiterungen in die Planung einbezogen und städtebaulich verträglich in die Ortsentwicklung integriert.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Bodenkirchen hat in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Bonbruck Nord-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.02.2025 wird in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 stattfinden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.02.2025 wird in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 stattfinden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 04.09.2024, sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne eine menschenwürdige Umwelt sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In diesem Kontext ist die Innenentwicklung zu fördern und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Baurechtliche Situation:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bereiche östlich der *Langquarter Straße* und beidseits der *Raiffeisenstraße*, sowie nördlich der Anliegerstraße *Im Berndlfeld*, auch Bereiche westlich der Kreisstraße abgedeckt. Sie befinden sich im Innerortsbereich von Bonbruck.

Lediglich am nördlichen Ortsausgang wird östlich der Kreisstraße der Außenbereich in Anspruch genommen (Parzellen 12 bis 16). Auch die Parzellen 22 und 23 in Höhe des Trainingsgeländes fallen darunter. Die genannten Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein Baurecht lässt sich für diese Flächen daher nicht ableiten, was aber nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden soll.

Die Gemeinde Bodenkirchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist lediglich der östliche Teil des Geltungsbereichs, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Grünordnungsplan existiert, als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichnet. Der westliche Bereich ist gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem Hinweis „mögliche Erweiterung“ dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Bodenkirchen durch Deckblatt Nr. 12 erfolgt daher im Parallelverfahren.

Der gemeindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf dem Wege der Fortschreibung an die vorgesehenen Entwicklungsabsichten angepasst.

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 eine Umweltprüfung durchzuführen, deren voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet 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 sowie des Deckblattes Nr. 17 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und dient dadurch gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird daher auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

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

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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 LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Gemeinde Bodenkirchen nach den Gebietskategorien 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:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen 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.

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

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Entwicklungsflächen befinden sich in Ortsrandlage und nehmen nur einen untergeordneten Umfang ein. Darüber hinaus ist die Planung darauf ausgerichtet, das Potential der Innenentwicklung auszuschöpfen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* und die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird hingewiesen.

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 angebotenen Standort und insgesamt um eine kompakte Siedlungsstruktur.

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 in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Es werden nur in untergeordnetem Umfang landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Der betreffende Bereich dient der städtebaulichen Arrondierung. Die Siedlungsentwicklung findet hier auch ihren Abschluss.

4.3.2 Regionalplan

Raumstruktur

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

Der Gemeinde Bodenkirchen obliegen als Kleinzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

4.3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) ist das Planungsgebiet im nördlichen Teil bis zur Einmündung der *Raiffeisenstraße* in die *Langquarter Straße* bereits als MI dargestellt. Jedoch ist der von der *Raiffeisenstraße* umschlossene Bereich als WA und der verbleibende südliche Teil als MD ausgewiesen. Die verbleibende Fläche östlich des Siedlungsbestandes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht somit von der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ab, so dass die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Bodenkirchen durch Deckblatt Nr. 17 notwendig wird. Die Fortschreibung erfolgt im Parallelverfahren.



FNP/ LP Bodenkirchen
Bestand



FNP/ LP Bodenkirchen D 17
Fortschreibung

Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes ist für den Änderungsbereich kein Handlungserfordernis im nachfolgenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine konkreten Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern formuliert.

4.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

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

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Teilen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Jedoch stellen die vorhandenen Baustrukturen sowie die vielbefahrene Kreisstraße Störkulissen dar, so dass mit keinen entsprechenden Arten zu rechnen ist.

Prägende Bäume bzw. Altbäume im Bestand werden durch Festsetzungen zur Pflanzbindung gesichert. Somit bleiben Bäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Soll die Baufeldfreimachung ausnahmsweise in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Fazit

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

4.3.7 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich kein Schutzgebiet.

4.3.8 Benachteiligte Gebiete

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine benachteiligten Gebiete zu beachten, die für das vorliegende Vorhaben Relevanz besitzen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Spezielle Aussagen zum Artenschutz

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

5 BESTANDSERFASSUNG

5.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt nach dem ABSP innerhalb des Naturraumes Donau-Isar-Hügelland. Charakterisiert ist dieser Naturraum wie folgt: „Ein engmaschiges feinverzweigtes Talnetz zieht sich durch die Landschaft mit ihren sanft geschwungenen Hügelzügen, asymmetrische Täler mit flachen süd- und südostexponierten Hängen sind typisch. Grünlandstandorte sind auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt.“

(Quelle: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/donau-isar-huegelland>).

5.2 Klima und Luft

Es handelt sich überwiegend um eine bestehende Siedlung, welche nun baulich nachverdichtet werden soll. Lediglich an zwei Stellen in Randlage werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Diese stellen zwar kaltluftproduzierende Bereich dar, sind aber für das Planungsgebiet selbst nicht von Bedeutung. Kaltlufttransportwege sind 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 die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Zwar wird eine bauliche Nachverdichtung verfolgt, doch bleibt im Ergebnis der durchlässige, ländliche Charakter mit einer lockeren Siedlungsstruktur erhalten, so dass klimatisch mit keiner Verschlechterung zu rechnen ist.

5.3 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.3.1 Topographie

Die Topographie wird im östlichen Teil durch den ebenen Talgrund der *Bina* geprägt. Auch die *Raiffeisenstraße* und die zur *Bina* hin orientierte Bebauung befinden sich auf dieser Höhenlage von ca. 469,00 m ü. NHN. Die *Langquarter Straße* hingegen verläuft bereits auf einem etwas höheren Geländeniveau. So sind auch die westlich der *Raiffeisenstraße* gelegenen Gebäude entsprechend orientiert.

Die Neuausweisung von Bauland unterhalb des Entwässerungsgrabens erfordert daher eine leichte Geländeböschung zur *Langquarter Straße* hin.

5.3.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren.

5.3.3 Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet überwiegend der Bodenkomplex 8a vor. Hierbei handelt es sich „fast ausschließlich um Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“.

Entlang des nach Norden begrenzenden Grabens zieht sich ein begleitender Streifen des Bodenkomplexes 76b hin. Dieser umfasst „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Gemäß der Bodenschätzung werden Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit neu in Anspruch genommen. Dieser Bereich umfasst rund 9.500 m² und nimmt damit ca. ein Sechstel des gesamten Planungsgebietes ein. Im Verhältnis werden landwirtschaftliche Flächen nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

5.3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

5.4 Wasserhaushalt

5.4.1 Grundwasser

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

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. ist die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Landshut – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

5.4.2 Oberflächengewässer

Nördlich des Geltungsbereichs, außerhalb davon, verläuft ein Wasser führender Graben von Westen nach Osten und mündet ca. 145 m östlich in die *Bina*. Somit ist ein Vorfluter angrenzend an das Planungsgebiet vorhanden.

5.4.3 Hochwasser

Laut dem UmweltAtlas Naturgefahren sind Wassersensible Bereiche entlang des nördlich verlaufenden Grabens und der östlich fließenden *Bina* festgestellt.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im UmweltAtlas nicht flächendeckend abgebildet werden können“.

Das Planungsgebiet wird in Höhe des Trainingsgeländes und an der nordöstlichen Grenze geringfügig von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet tangiert, welches durch die *Bina* verursacht wird.

Die Planung sieht daher vor, die Baugrenzen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu legen. Ferner dürfen innerhalb desselben keine Geländeänderungen in Form von Auffüllungen vorgenommen werden. Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in dieser Zone ist ebenso ausgeschlossen.

Weiter in den Geltungsbereich reicht die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} . Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Durch die Randlage des Planungsgebietes in den aufgeführten Hochwassergefahrenbereichen geht keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung der Hochwassersituation aus. Angesichts der nur marginalen Überdeckung des Planungsgebietes mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist auch nicht mit einem Wasserspiegelanstieg zu rechnen. Auch die Hochwasserrückhaltung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet.

Fazit

Als zusammenfassende Bewertung kann aus Sicht der Bauleitplanung gefolgert werden, dass das Planungsvorhaben mit den Belangen des Hochwasserschutzes in Einklang gebracht werden kann. Die Bauflächen liegen außerhalb der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Maßgeblich für die rechtliche Beurteilung ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Alle anderen haben nur einen informellen Charakter. Die getroffenen Festsetzungen sehen vor, dass die vorhandene Topografie und damit auch der Retentionsraum in den betroffenen Bereichen unverändert bleiben. Der Retentionsraum erfährt hier nur eine Nutzungsänderung.

5.5 Vegetation

5.5.1 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*.

5.5.2 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Januar 2025 erfasst. Die privaten Grundstücke umfassen Bereiche mit typischer Hausgartennutzung. Die im Außenbereich liegende Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Die Verkehrsflächen sind von Bankettstreifen gesäumt.

Wo Langquarter Straße und Ebenhauserstraße aufeinanderstoßen ist eine kleine öffentliche Grünfläche ausgebildet. Sie wird intensiv gepflegt.

5.6 Biotopausstattung

Wie unter dem vorstehenden Punkt ausgeführt, sind keine biotopwertigen Strukturen vorhanden.

5.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen eine bestehende Siedlungsstruktur. Lediglich im untergeordneten Umfang werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Das Gesamtbild vermittelt noch einen ländlichen Charakter, da auch ein landwirtschaftliches Nutzungsmosaik direkt an das Planungsgebiet stößt. Wo sich das Planungsgebiet zur umgebenden Landschaft öffnet, wird es vom Talraum der Bina gesäumt, welcher auch für die Naherholung von Bedeutung ist.

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 falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegt gegenüber dem Trainingsgelände, lediglich getrennt durch die *Bina*, ein ausgedehntes, registriertes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7540-0015	Verebneter Burgstall des Mittelalters sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Schlosses Langquart in Bonbruck, darunter Spuren von Nebengebäuden, Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.

Hinweise:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sowie dessen Umfeld sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen befinden sich in Gestalt des Rathauses und der katholischen Kirche Maria Himmelfahrt im südlichen Ortsbereich.

6 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Bodenkirchen misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Um die gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen 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. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen wird eine angemessene Eingrünung und Durchgrünung mit heimischen Pflanzen angestrebt.
- Auf eine geringstmögliche Versiegelung wird hingewirkt. Stellplätze und Zufahrten sind daher soweit möglich versickerungsfähig zu gestalten.
- Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig, bei Flachdächern auch in Form von aufgeständerten Modulkonstruktionen.
- Gründächer sind zulässig.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen, welches neben der Wohnbebauung auch die Ansiedlung nicht störender Gewerbes sowie von Handwerk und Dienstleistungen ermöglichen soll. Aber auch bestehenden Betrieben können Erweiterungsmöglichkeiten und damit Bleibeperspektiven bieten.

Das Planungsgebiet umfasst zahlreiche Grundstücke, deren Größe eine weitere Bebauung zulassen würde, als es tatsächlich der Fall ist. Das heißt neben einer untergeordneten Neuausweisung im Außenbereich, soll die Zielsetzung vor allem eine bauliche Nachverdichtung sein.

Hierzu werden große, zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen, die hinsichtlich der baulichen Zielsetzung eine hinreichende Flexibilität garantieren.

Ungeachtet dessen wird auch ein Augenmerk auf eine ausreichende Begrünung gelegt. Vorhandene markante Bäume und gliedernde Heckenstrukturen sollen erhalten und adäquat ergänzt werden. Insbesondere soll das Planungsgebiet eine ausgeprägte Randeingrünung erhalten, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen. Nicht zuletzt begleitet eine Baumreihe die *Langquarter Straße*, welche als *Kreisstraße LA 1* klassifiziert ist. Am Ortseingang ist eine Verengungsstelle vorgesehen, die die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs auf der LA1 verlangsamen soll. Die einseitige Baumreihe begleitet die Kreisstraße im Weiteren und verengt den Straßenraum optisch. Dies soll ebenfalls einen Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen.

Neben der LA1 fungiert als weitere Erschließungsstraße die Raiffeisenstraße. Die Verkehrsinfrastruktur ist somit bereits im Planungsgebiet vorhanden. Lediglich eine städtebauliche Arrondierung am nördlichen Ortseingang erfordert eine neue Erschließungsstraße im Ringschluss.

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

Gemäß Flächennutzungsplan umfasst das Planungsgebiet im südlichen Teil ein Kerngebiet, im Mittelteil ein Wohngebiet und im nördlichen ein Mischgebiet. Diese getroffene Zonierung entspricht nicht mehr der Realität. Eine aktive Landwirtschaft findet nicht mehr statt, auch wenn bauliche Strukturen noch darauf hinweisen. Intention der Gemeinde ist es nun, eine bauliche Nachverdichtung anzustreben, die neben einer Wohnbebauung auch eine gewerbliche Nutzung zulässt. Im Ergebnis wird nun der gesamte Geltungsbereich ausschließlich auf ein Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden aber folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen für den Ortsteil Bonbruck dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Entsprechend der durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Bebauungsdichte einerseits und der angestrebten Bebauung andererseits wird das Planungsgebiet in vier Mischgebietsteilflächen gegliedert. Festgesetzt werden im MI 1 und MI 3 eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,0. Im MI 2 und MI 4 hingegen wird eine intensivere Bebauung ermöglicht und eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,2 ermöglicht. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Siedlungsstruktur und landschaftliche Umgebung geprägt.

8.3 Höhenentwicklung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen dokumentiert.

Auch hier orientieren sich die Festsetzungen am Gebäudebestand, der Ortsstruktur und an der Einbindung in die umgebende Landschaft. Beim MI 1 und den Parzellen 20 bis 36 im MI 3 beträgt die zulässige Wandhöhe 6,50 m. Beim MI 3 werden für die Parzellen 37 und 38 sogar 9,50 m ermöglicht. Im MI 2 und MI 4 wird die zulässige Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Definition der Wandhöhe/ Firsthöhe bemisst sich dabei ab der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Eine Abweichung von der Bezugshöhe ist in die Höhe, wie auch in die Tiefe bis zu 0,50 m gestattet.

8.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

Überbaubare Grundstücksflächenreglung

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Abstandsflächenregelung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO angeordnet. Somit gelten zur Abstandsflächenregelung ausschließlich die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 7 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Pult- und Walmdach zulässig. Diese orientieren sich an den überwiegend im Ort anzutreffenden Dachformen.

Die zulässige Dachneigung beträgt in allen Mischgebietsteilflächen bei Satteldächern 15° bis 40°, bei Pultdächern max. 15°.

Als Dachdeckung sind alle harten Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Dachaufbauten sowie die Errichtung von Zwerchgiebeln werden für zulässig erklärt. Zwerchgiebel jedoch unter der Maßgabe, dass ein Drittel der betreffenden Dachlänge nicht überschritten werden darf. Aneinandergereihte Zwerchgiebel sind aber nicht gestattet.

Mit einem maximalen Dachüberstand bei Ortgang und Traufe von 1,00 m ist ebenfalls der Siedlungsbestand Vorbild. Im Bereich von überdachten Balkonen und Terrassen darf dieser max. 3,00 m betragen.

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 aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bei Flachdächern ausgenommen.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden.

Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind aufgrund des Ortsbildes abzulehnen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Metallzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune und auch lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von mindestens 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugern zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Gestaltung des Geländes

Im gesamten Mischgebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,00 m zulässig, um die topographischen Unterschiede auszugleichen und eine ebene Fläche zu ermöglichen.

Stützmauern

Stützmauern sind in Form von Beton, Steingitterkörben und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Aus ästhetischen Gründen sind weitere Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden und Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen unzulässig.

8.6 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet beinhaltet einen Streckenabschnitt der Kreisstraße *LA 1*, welche die überörtliche Anbindung sicherstellt. Innerorts fungiert sie als Erschließungsstraße.

8.7 Grünflächen

Es handelt sich um private Grünflächen, die zur Randeingrünung dienen und teilweise mit Pflanzgeboten für Baum-/ Strauchgruppen belegt sind. Sie haben vorrangig die Aufgabe die Bebauung in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einzubinden.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet liegt an der *Kreisstraße LA 1 Langquarter Straße*, die im Weiteren im Ortsteil Aich zur Bundesstraße *B 299* führt. Damit ist der Geltungsbereich direkt an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Örtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet ist über die *LA 1* zu erreichen. Innerhalb des Gebietes fungiert noch die *Raiffeisenstraße* als Erschließungsstraße.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft ist an das Busliniennetz des Landkreises Landshut angebunden. Den Anschluss stellt die öffentliche Linie 405 „Velden-Bodenkirchen-Bonbruck-Vilsbiburg“ her. Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Haltestelle im Einmündungsbereich der *Raiffeisenstraße* in die *Langquarter Straße* sowie gegenüberliegend an der Ecke *Im Berndfeld / Ebenhauserstraße*. Die Frequenz ist jedoch sehr eingeschränkt und ist wohl nur auf die Schülerbeförderung auslegt.

Im nächsten Ortsteil Hilling befindet sich der Haltepunkt Aich der Bundesbahn. Sie bedient die Linie Landshut - Mühldorf (Oberbayern).

9.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Radwege. Entlang der Kreisstraße verläuft ein einseitiger Gehweg.

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 dreimal wöchentlich geöffnet hat, um Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich, einem Recyclingprozess zuzuführen.

9.4 Wasserwirtschaft

9.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband zur Wasserversorgung der Binatal-Gruppe* und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt. Die dafür notwendigen (vorbereitenden) Infrastrukturmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Teilerschließung durchgeführt. Hier sind daher lediglich in Teilbereichen noch Aus-/ Umbaumaßnahmen notwendig.

9.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits entsprechend erschlossen. Im Bereich der Parzellen 12 bis 16 des MI 2 wird eine neue Kanalisation erforderlich.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation in der *Langquarter Straße* bzw. *Raiffeisenstraße*.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation in der *Langquarter Straße* abgeleitet.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers geschieht in der zentralen mechanisch-biologischen Kläranlage der Gemeinde Bodenkirchen, in Höhe Höllmühle, nördlich des Ortsteils Binabiburg. Die Anlage wird gerade ertüchtigt und im Zuge dessen ausgebaut, sodass zusätzliche Reserven für das anfallende Schmutzwasser gegeben sind. Die Kläranlage ist nach Abschluss der Arbeiten auf 7.500 EGW ausgelegt. Daher verbleiben Kapazitäten von über 2.000 EGW. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser wird zunächst über ein geschlossenes System im o.g. Teilbereich des MI 2 erfasst und in den Entwässerungsgraben im Norden eingeleitet, über den es schließlich in die Bina gelangt. Eine detaillierte Regelung erfolgt auf der Ebene der Entwässerungsplanung. Hierin ist die gesamte Niederschlagswasserbeseitigung, in Bezug auf die geplanten Entwässerungseinrichtungen im Planungsgebiet aufzuzeigen und in dessen Rahmen entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut als zuständige Fachbehörde.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind generell ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung gemäß § 14 BauGB).

Hinweise:

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.

Es wird weiterhin empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, sondern in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung heranzuziehen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

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

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

9.5 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

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

Das Planungsgebiet ist größtenteils entsprechend erschlossen. 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:

20-kV-Freileitung(en)

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10,00 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Es wird gebeten bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk AG möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

9.7 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Planungsgebiet ist überwiegend erschlossen.

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, T I N L/ 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 Gemeinde 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.

Hinweise:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch 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 Vorschriften der *DIN 14090* 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) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, 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 Sicherheitstreppenhaus 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.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Entwicklung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO am Nordostrand des Ortsteiles Bonbruck. Dabei ist der überwiegende Bereich bereits bebaut, weist aber ein nicht unerhebliches Potential zur Nachverdichtung auf. Vereinzelt liegen auch konkrete Bauabsichten vor. Im nordöstlichen Teilbereich sowie in Höhe des Trainingsgeländes ist eine arrondierende Erweiterungsfläche des Siedlungsbestandes vorgesehen.

11.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet beinhaltet einen Streckenabschnitt der Kreisstraße *LA 1*, die hier Erschließungscharakter besitzt. Mit Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Planungsgebiet ist demzufolge zu rechnen. Infolgedessen ist ein Immissionsschutzgutachten zum Schallimmissionsschutz zu erstellen. Das Gutachten wird zum Entwurfsverfahren der Begründung im Anhang beigefügt.

11.2 Gewerbelärm

Die Art der baulichen Nutzung ist auf ein Mischgebiet ausgerichtet, das neben Wohnen auch nicht störendes Gewerbe umfasst. Eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung ist nicht zu veranlassen.

11.3 Land- und forstwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden 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 sind – auch an Sonn- und Feiertagen – zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Darüber hinaus befindet sich an der Jagamannstraße, Hausnummer 4, in ca. 150 m Entfernung zum Planungsgebiet eine Hofstelle mit Tierhaltung. Dahingehend ist ein Immissionsschutzgutachten Luftreinhalte erforderlich. Das Gutachten wird zum Entwurfsverfahren der Begründung im Anhang beigefügt.

11.4 Sport- und Freizeitlärm

Jenseits der *Raiffeisenstraße*, im Talgrund der *Bina*, erstreckt sich der Trainingsplatz des örtlichen Sportvereins. Die sportlichen Aktivitäten finden nur unter der Woche statt und sind spätestens gegen 22:00 Uhr beendet. Im Ergebnis sind die Störungen nur temporär und zu dulden. Somit hat das Planungsvorhaben keine Änderungen an der aktuellen Situation zur Folge.

Dem Lärmschutz kann aber durch besondere bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden, wie durch die Grundrissorientierung und der Verwendung von lärmabschirmenden Schallschutzfenstern zur Sportanlage hin.

Weitere Sport- und Freizeitanlagen sind im Gebiet und nahen Umfeld nicht anzutreffen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL IN %	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	63.083
abzgl. öffentl. Erschließungsflächen, bestehend		7.452
abzgl. öffentl. Erschließungsflächen, geplant		772
abzgl. Wirtschaftsweg, geplant		253
abzgl. Straßenbegleitgrün, bestehend		2.689
abzgl. Straßenbegleitgrün, geplant [Kanaltrasse, Überweg]		111
Bruttobaufäche		51.806
abzgl. private Erschließungsflächen, geplant		1.249
abzgl. private Grünflächen, geplant		792
abzgl. private Stellplatzflächen, geplant		482
abzgl. nicht überbaubare Grundstücksflächen [Hausgarten]		11.767
Bruttobaufäche gesamt		37.516

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Geltungsbereich ist bereits teilerschlossen.

Die voraussichtlichen Kosten für die weiteren geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung der Vorhaben in Abstimmung mit der Gemeinde Bodenkirchen zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

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

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept sieht starke Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vor, um einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu liefern. So sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Anlage einer Baumreihe aus standortheimischen Arten entlang der *Langquarter Straße*,
- Ortsrandeingrünung des Mischgebietes im Norden, Osten und Süden durch Hecken, Strauchgruppen und vereinzelt Gehölzen,
- Eingrünung und Gliederung des Mischgebietes durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung,
- Einsatz der öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) mit standortheimischem Saatgutmaterial (Kräuter 30 %, Gräseranteil 70%),
- Entwicklung von Pflanzflächen (Rasen-, Wiesenfläche, Bodendeckern, Stauden, Gehölze) auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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 wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um das Niederschlagswasser am Ort in der Fläche zur Versickerung zu bringen.

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 Entwicklungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

15.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Belastung durch Schadstoff- und Salzeinträge. Insofern sind besondere Anforderungen an die Pflanzenauswahl zu stellen. Daher kommen hier Saatgutmischungen mit salzverträglichen Arten zum Gebrauch.

15.3.3 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet 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 bis zu 3,00 m möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, welche nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, zusätzliche Baupflanzungen vorzunehmen.

Unbedingt zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen für ausreichend Wurzelraum gesorgt ist, damit sich der Baum ausreichend mit Nährstoffen und Wasser versorgen und letztlich artgerecht entwickeln kann.

15.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, werden Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag und zur ausschließlichen Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel getroffen.

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.

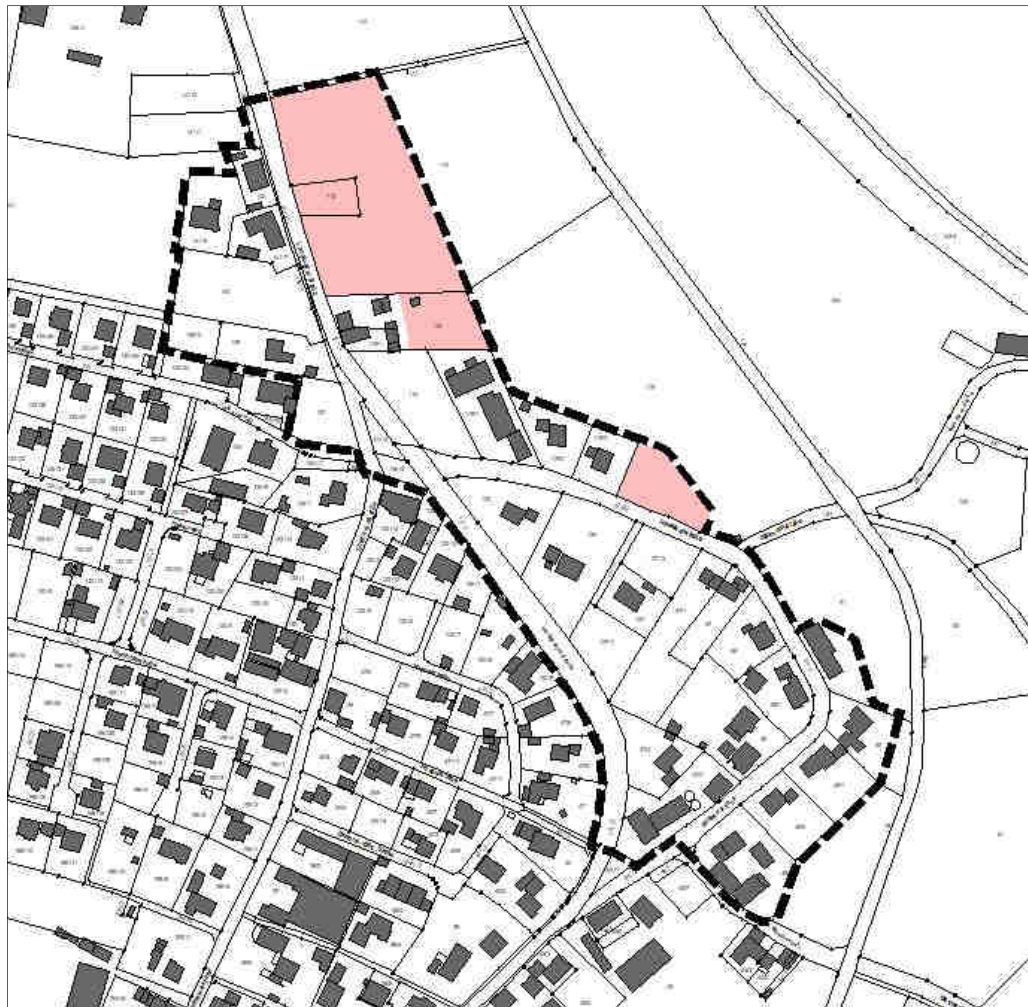


Abbildung: Darstellung der Eingriffsbereiche im Planungsgebiet; KomPlan. Geodaten <https://atlas.bayern.de/>.

16.3 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 auf den jeweiligen festgelegten Grundwerten der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie die überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich, bleiben unberücksichtigt, da sie bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besitzen und insofern auch kein Kompensationserfordernis begründet wird.

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

16.4 Verbal-argumentativ 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.

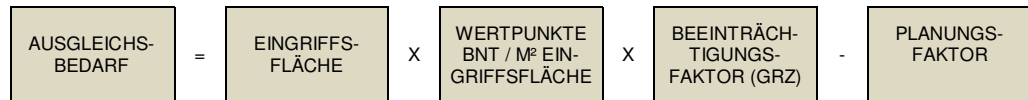
Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

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

16.5 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. Im vorliegenden Fall lassen sich diese jedoch aufgrund unterschiedlicher GRZ nicht eindeutig zuordnen, so dass sie gemäß Verhältnisanteil der jeweiligen GRZ zugeschlagen werden. Auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer wird verwiesen.

16.6 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.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 8,5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Vermeidungsmaßnahme	Planungsfaktor in %
Baumpflanzung je 300 m ² angefangener Grundstücksfläche (standortheimisch, keine Zierformen)	2,5
Pflanzliste aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0
Versickerungsfähige Beläge	1,0
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm	1,0
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0
Vogelsichere Glasflächen ab 5 m ²	1,0
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen (Breite mind. 5 m)	1,0
<i>Summe</i>	8,5

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt. Flächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 umfassen 1.298 m², während Flächen mit einer GRZ von 0,6 9.561 m² einnehmen.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFSFLÄCHE (M ²)		GRZ
Acker [Fl.-St. 112 Teilfläche]	3	x	7.629	x	0,6
Grünland, intensiv [Fl.-St. 119 Teilfläche]	3	x	1.298	x	0,5
Grünland, intensiv [Fl.-St. 113]	3	x	658	x	0,6
Grünland, intensiv [Fl.-St. 115]	3	x	1.274	x	0,6

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 13.732	- 8,5	= 12.565
= 1.947	- 8,5	= 1.782
= 1.184	- 8,5	= 1.083
2.293	8,5	2.098

Gemäß vorstehender Berechnung ergibt sich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 17.528 WP.

16.8 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt zum Entwurfsverfahren.

16.9 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Allgemeines

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 Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Das Landratsamt Landshut, 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.

Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. 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 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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 ATTLASTENVERORDNUNG [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 ATTLASTEN [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 § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) 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

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

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>