# BEGRÜNDUNG
## ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

# SIPPENBACH

GEMEINDE BODENKIRCHEN

LANDKREIS LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

_____
1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

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

Stand: 22.06.2026

Projekt Nr.: 25-1718_OAS

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL A) STÄDTEBAU

SEITE


1 VERANLASSUNG ..... 5

2 INSTRUKTIONSGEBIET ..... 6

3 RAHMENBEDINGUNGEN ..... 7

3.1 Baurechtliche Situation ..... 7
3.2 Planungsvorgaben ..... 7
3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan ..... 7
3.2.2 Übergeordnete Planungen ..... 8
3.2.3 Biotopkartierung ..... 8
3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 8
3.2.5 Schutzgebiete ..... 8
3.2.6 Artenschutzkartierung ..... 8
3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz ..... 8
3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben ..... 8
3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse ..... 9
3.4 Wasserhaushalt ..... 9
3.4.1 Grundwasser ..... 9
3.4.2 Oberflächengewässer ..... 9
3.4.3 Hochwassergefahren ..... 9
3.5 Altlasten ..... 10
3.6 Denkmalschutz ..... 10
3.6.1 Bodendenkmäler ..... 10
3.6.2 Baudenkmäler ..... 10

4 KLIMASCHUTZ ..... 10

5 VERFAHRENSHINWEISE ..... 11

6 HINWEISE ZUR PLANUNG ..... 12

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN ..... 12

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ..... 12

8.1 Verkehr ..... 12
8.1.1 Straßenverkehr ..... 12
8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr ..... 12
8.1.3 Geh- und Radwege ..... 12
8.2 Abfallentsorgung ..... 13
8.3 Wasserwirtschaft ..... 13
8.3.1 Wasserversorgung ..... 13
8.3.2 Abwasserbeseitigung ..... 13
8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung ..... 13
8.3.4 Hochwasserschutz ..... 13
8.4 Energieversorgung ..... 14
8.4.1 Elektrische Versorgung ..... 14
8.5 Telekommunikation ..... 15

9 BRANDSCHUTZ ..... 15

10 IMMISSIONSSCHUTZ ..... 16

10.1 Verkehrslärm ..... 16
10.2 Gewerbelärm ..... 16
10.3 Sport- und Freizeitlärm ..... 16
10.4 Sonstige Immissionen ..... 16

11 FLÄCHENBILANZ ..... 16

# TEIL B) GRÜNORDNUNG

SEITE


12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN ..... 17

13 ANLASS ..... 18

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG ..... 18

14.1 Naturräumliche Gliederung ..... 18
14.2 Potentiell natürliche Vegetation ..... 18
14.3 Vorhandene Vegetation ..... 18
14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume ..... 18
14.5 Boden ..... 19
14.6 Wasser ..... 19
14.7 Klima und Luft ..... 19
14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung ..... 19

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ..... 20

16 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG ..... 20

16.1 Hinweise ..... 20
16.2 Artenlisten ..... 20

17 VERWENDETE UNTERLAGEN ..... 22

# TEIL A) STÄDTEBAU

## 1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen für insgesamt 4 Standorte in der Ortschaft Sippenbach, eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Bodenkirchen am 26.05.2025 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB befürwortet.
Ziel und Zweck der Satzung ist es, die betreffenden Grundstücksflächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu integrieren und hierfür eine bauliche Nutzung entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung zu ermöglichen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf den einbezogenen Grundstücksflächen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 35 BauGB.
Mit der vorliegenden Planung ergreift die Gemeinde daher die Möglichkeit, die Errichtung von Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben an einem Standort zu ermöglichen, der nicht die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB aufweist, ohne dass sich dies schädlich auf die vorhandene Splittersiedlung auswirkt.
In der vorliegenden Situation hat die Gemeinde im Vorfeld die örtlichen Gegebenheiten in Sippenbach umfassend geprüft und vertritt mit der nun aufgezeigten Abgrenzung die Auffassung, dass hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden kann und im Ergebnis eine abschließende Bebauung zur Abrundung stattfindet. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde die im südlichen Teilbereich vorhandenen und bebauten Bereiche in die Satzung einbezogen sowie straßenbegleitende und zur Abrundung geeignete Flächen berücksichtigt, die eine geordnete bauliche Entwicklung ermöglichen.
Die Gemeinde Bodenkirchen ist weiterhin der Auffassung, dass Sippenbach die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung erfüllt und die Anwendung im vorliegenden Umfang gerechtfertigt ist. Zur Umsetzung sowie zur Einhaltung der gesetzlichen Zielsetzungen wurde daher ausschließlich der südliche Teilbereich in die Satzung einbezogen, da sich hier bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Bestand vorfindet. Der Sippenbach verläuft in Ost-West-Richtung und begrenzt diese Entwicklung auf natürliche Weise. Die großflächigen Nutzungen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich davon erfüllen diese Voraussetzungen nicht und wurden daher nicht in die Satzung aufgenommen, da sie aufgrund ihrer Ausdehnung den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprechen.
Südlich des Sippenbaches befindet sich eine kleinteilig strukturierte Splittersiedlung mit Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie gewerblichen Nutzungen. Diese Gegebenheiten erfüllen die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung und ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Abrundung der Siedlung. Die betroffenen Flächen sind bereits durch die angrenzende Bestandsbebauung sowie durch natürliche Gegebenheiten geprägt und lassen eine abschließende Bebauung als sinnvoll erscheinen.

Die Gemeinde Bodenkirchen macht daher von der Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB Gebrauch und hält an der planerischen Zielsetzung fest.

# 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 24.589 m². Hinsichtlich näherer Erläuterung der Flächenangaben wird auf die Ziffer 11 Flächenbilanz verwiesen. Zusätzlich werden Aussagen zu Grünflächen und zu erhaltenden Gehölzen aufgezeigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung *Sippenbach* befinden sich folgende Flurnummern der Gemarkung Bonbruck: 567, 568, 569 (TF), 570, 570/10, 570/11, 571 (TF), 573 (TF), 574 (TF), 587/1, 587/2 (TF), 587/7 (TF), 644 (TF).

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich [verändert]

# 3 RAHMENBEDINGUNGEN

## 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können städtebauliche Satzungen, hier die Außenbereichssatzung im Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfpflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.
In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.
Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

## 3.2 Planungsvorgaben

### 3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Bodenkirchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995. Der Geltungsbereich wird als teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche und Außenbereichsflächen dargestellt. Es liegt somit keine Nutzungszuweisung vor.

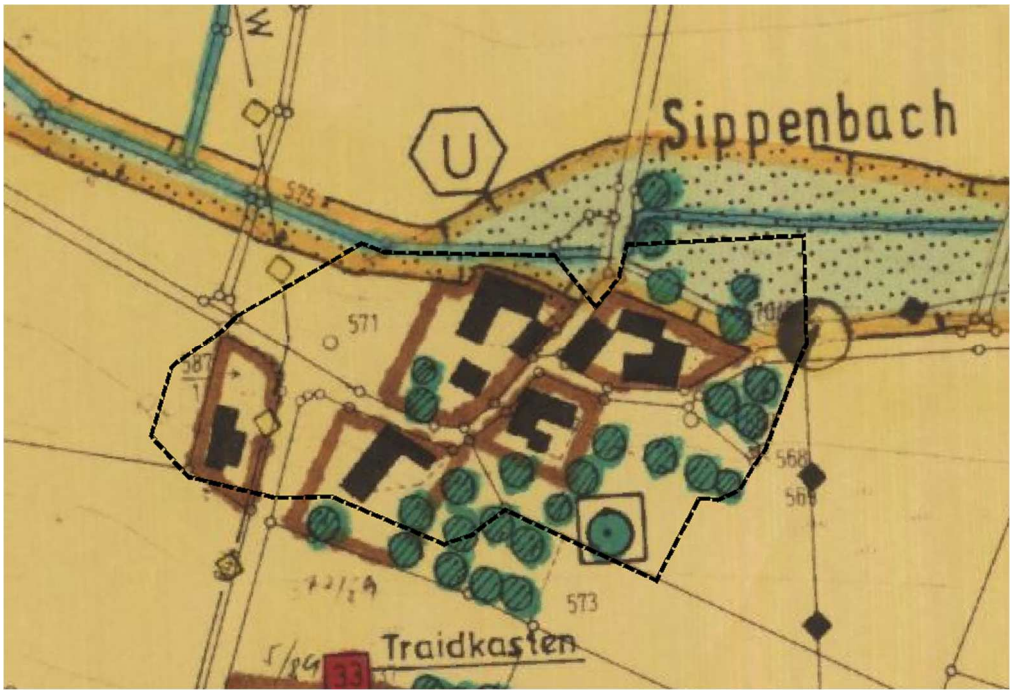


Abbildung: FNP/LP Bodenkirchen (Quelle: Gemeinde Bodenkirchen), verändert KomPlan, Darstellung unmaßstäblich

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.
Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Ortsteil Sippenbach nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.
Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 13 – Landshut** liegt der Ortsteil Sippenbach in einem allgemein ländlichen Raum. Für den Geltungsbereich liegen keine Vorgaben der Landes- und Regionalplanung vor.

### 3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.
In der näheren Umgebung befinden sich nachfolgend beschriebene Strukturen als nächstgelegene Biotope:

| BIOTOPNUMMER | ÜBERSCHRIFT | BIOTOPTYP |
|---|---|---|
| 7540-0083-001 | Gewässerbegleitgehölz südlich Neuhof | Gewässer-Begleitgehölze, linear, |
| 7540-0082-001/2 | Hecken südlich Götzdorf | Hecken, naturnah |

### 3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine getroffen. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Punkte, Flächen, Schwerpunktgebiete noch Naturraumziele.

### 3.2.5 Schutzgebiete

Es befindet sich weder ein Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet noch ein Naturschutzgebiet.

### 3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.
Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

### 3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.
Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Geltungsbereiches selbst, die teilweise landwirtschaftlich genutzt sind, sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lagen, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

### 3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

## 3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Ortsteil Sippenbach befindet sich auf einem Niveau zwischen 474 m und 484 m NHN.
Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt im Norden ein *Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.* Südlich befindet sich *fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)*.
Aussagen über die detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

## 3.4 Wasserhaushalt

### 3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Die *jüngere Obere Süßwassermolasse* ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) im Bereich der Ortschaft Sippenbach angegeben.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Ortsteil Sippenbach nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.
Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

### 3.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den *Sippenbach* an. Ein Eingriff in das Fließgewässer findet jedoch nicht statt.

### 3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der gesamte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Zudem befindet sich der Ort außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche $HQ_{100}$ bzw. $HQ_{extrem}$. Dennoch können hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.
Weiterhin befindet sich der nördliche Teil in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

## 3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

## 3.6 Denkmalschutz

### 3.6.1 Bodendenkmäler

Innerhalb der des Geltungsbereiches sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier dennoch oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden können, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Nachfolgende Vorgaben sind zu beachten:

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### 3.6.2 Baudenkmäler

Innerhalb der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ befinden sich keine registrierten Baudenkmäler.

# 4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.
In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.
CO2-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem $CO_2$-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Die Gemeinde Bodenkirchen ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher aktiv am Klimaschutz.

# 5 VERFAHRENSHINWEISE

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 35 Abs. 6 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 6 Bau GB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Bodenkirchen hat am 26.05.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 29.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 23.03.2026, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2026 bis 18.05.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.06.2026.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Kreisbau /SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
  - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Binatal-Gruppe

# 6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung soll das Ziel erreicht werden eine gezielte, dem Bedarf angepasste Entwicklung der betreffenden Ortschaft Sippenbach zu ermöglichen, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet. Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße sowie im Weiteren über private Zufahrten und ist insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch eine Mischnutzung in Form von Einzelanwesen, Hofstellen, handwerklichen Betrieben und überwiegend wohnlich genutzten Grundstücken bzw. Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Dorfnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen.

# 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Errichtung von Wohngebäuden und baulichen Anlagen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese bauliche Entwicklung entspricht der umliegend angrenzenden Bestandsbebauung.

Anzahl der Wohneinheiten
Es können maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden.

Anzahl der Stellplätze
Die Gemeinde Bodenkirchen legt großen Wert auf den Nachweis ausreichender Stellplätze um unkontrolliertes Parken auf den Ortsstraßen zu vermeiden. Es gilt demnach die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bodenkirchen in der jeweils gültigen Fassung.

# 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

## 8.1 Verkehr

### 8.1.1 Straßenverkehr

Die Ortschaft Sippenbach ist über Gemeindeverbindungsstraßen, welche zur Bundesstraße B388 oder Kreisstraße LA1 führen, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu den geplanten Neuausweisungen erfolgt jeweils direkt von den örtlichen Straßen aus über private Zufahrten.

### 8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ort Sippenbach ist durch den Landshuter Verkehrsverbund (LAVV) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle Sippenbach, Abzw. wird durch die Linie 405 bedient.

### 8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ verläuft entlang der Gemeindeverbindungsstraße der örtliche Wanderweg *Stadt Vilsbiburg - Achldorfer Weg.* Westlich der Satzung führt noch der Radweg *Landkreis Landshut - Wegenetz des Landkreises* und der Fernradweg *Vils-Rott-Radweg* vorbei.

## 8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für Sippenbach sichergestellt.
Zur Abholung der Müllbehälter sind bei allen Grundstücken entsprechende Flächen an der öffentlichen Verkehrserschließung bereitzustellen.

## 8.3 Wasserwirtschaft

### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserzweckverband der Binatal-Gruppe. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung der neuen Flächen sind entsprechende Anschlussleitungen zu verlegen. Dies ist eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber zu veranlassen.
Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossenen Bereiche können jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der einzelnen Umsetzungsmaßnahmen zu tätigen.

### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation besteht im Bereich der Ortschaft Sippenbach nicht.
Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist daher im Zuge der jeweiligen Einzelbaugenehmigung durch die Bauwerber eigenverantwortlich auf privater Ebene sicherzustellen.

### 8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu puffern und entweder einer geeigneten Vorflut zuzuleiten oder alternativ in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche, Sickermulden).
Die Bodenversiegelung der Neuausweisungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).
Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigungen entsprechend nachzuweisen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Hinweis
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff. zu erfolgen.
Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 8.3.4 Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches verläuft jedoch im direkten Anschluss der *Sippenbach*. Es findet hier jedoch kein Eingriff statt. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen lt. Bayerischem Landesamt für Umwelt bestehen nicht. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.
Der Nachweis, dass eine mögliche Bebauung durch ein Bemessungshochwasser (HQ100) nicht betroffen ist, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dies hat eigenverantwortlich und auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen.

## 8.4 Energieversorgung

### 8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen im Wesentlichen sichergestellt.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz, (Tel.-Nr. 0871/96639-3381, E-Mail: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Für die Unterbringung zusätzlicher Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des §123 BauGB wird verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

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

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

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

## 8.5 Telekommunikation

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 Technik GmbH
Bajuwarenstr.4
93053 Regensburg
Tel. 0941 - 7070
so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden. Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

# 9 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. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrten der Neuausweisungen müssen jederzeit gewährleistet sein.
Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, 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
- Einhaltung von Hilfsfristen
- ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

# 10 IMMISSIONSSCHUTZ

## 10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisungen nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

## 10.2 Gewerbelärm

Im südlichen Bereich des Ortsteils Sippenbach befindet sich auf der Flurnummer 569, Gmkg. Bonbruck, ein Handwerksbetrieb. Bauwerber sind darauf hinzuweisen, dass im Umfeld handwerkliche Betriebe vorhanden sind und hierdurch betriebsbedingte Geräuschimmissionen auftreten können.
Bei einer Erweiterung des Betriebes ist diese an angrenzende schutzwürdige Wohnnutzungen auszurichten. Dabei gilt das gegenseitige Rücksichtnahmegebot im Zuge der Gemengelage der Außenbereichssiedlung. Notwendige Prüfungen, insbesondere schalltechnische Untersuchungen, sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigung eigenverantwortlich vom Unternehmen und auf dessen Kosten durchzuführen.

## 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Im Umfeld der Außenbereichssatzung befindet sich der Hundesportverein BayernXpress.

## 10.4 Sonstige Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Neuausweisungen in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß, auch an Sonn- und Feiertagen) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

# 11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich folgendermaßen dar:

| ART DER NUTZUNG | FLÄCHE IN $M^2$ |
|---|---|
| **Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches** | 24.589 |
| abzgl. vorhandene öffentliche Erschließungsflächen | 2.182 |
| **Grundstücksflächen - Bestand** | 22.407 |

# 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Aufgrund der innerhalb der Baugrundstücksflächen befindlichen Nutzungstypen (landwirtschaftliche Nutzflächen, Hausgarten, Obstwiese) lässt sich jedoch augenscheinlich auch eine Einschätzung hinsichtlich notwendiger Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ableiten.

**Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden an Gehölzen innerhalb der Flurnummer 570/11 und 567 (siehe nachfolgend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) festgestellt.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Innerhalb der Flurnummer 570/11 und 567 befinden sich Gehölze, bei denen das Vorkommen von Sonderstrukturen wie Spechtlöchern, Astausbrüchen oder Spalten nicht ausgeschlossen werden kann. Solche Strukturen können von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte genutzt werden und fallen damit unter den besonderen Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.
Quartierbäume sind daher vorrangig zu erhalten. Soweit deren Entfernung aufgrund der konkreten Bauausführung erforderlich wird, sind die betroffenen Bäume vorsichtig und abschnittsweise zu fällen. Höhlenhaltige Stammabschnitte sollen möglichst erhalten und in geeigneter Weise an benachbarten Bäumen in entsprechender Höhe als Ersatzquartiere angebracht werden.
Sind Quartierstrukturen betroffen, sind rechtzeitig vor dem Eingriff geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Die konkrete Anzahl und Ausgestaltung der Maßnahmen richten sich nach Art und Umfang der tatsächlich betroffenen Quartiere.
Für verlorengehende Fledermausquartiere sind geeignete Ersatzquartiere entsprechend den fachlichen Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde vorzusehen. Sofern die fachlichen Voraussetzungen vorliegen, sind je betroffenem Quartier mindestens drei geeignete Fledermauskästen sowie ein zusätzlicher Vogelnistkasten anzubringen. Für verlorengehende Specht- oder Faulhöhlen sind künstliche Höhlen oder seminatürliche Ersatzquartiere vorzusehen. Die Maßnahmen sind möglichst mindestens ein Jahr vor dem Eingriff umzusetzen.

**Prognose der Verbotsverletzung**

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.
Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.
Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Eingriffsflächen selbst, welche teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt sowie als Gärten genutzt sind und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage an die bestehenden Hofstellen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

# TEIL B) GRÜNORDNUNG

## 13 ANLASS

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen, für den Bereich der Außenbereichssiedlung Sippenbach eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Nach §18 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Zusammenhang mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Geltung des § 1a Abs. 2 BauGB ist nicht für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB vorgeschrieben, da eine diesbezügliche Satzung nichts an der bauplanungsrechtlichen Eigenschaft der von ihr erfassten Grundstücke als Außenbereichsflächen ändert, und kommt bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben auf ihre Rechtsgrundlage die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 BauGB nicht zum Tragen.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende Verfahren nicht erforderlich.

## 14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

### 14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Ort Sippenbach in der naturräumlichen Haupteinheit D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte (nach Ssymank) und darin in der Untereinheit 060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (nach ABSP).

### 14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Außenbereichssatzung ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

### 14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Juli 2025 gesichtet.
Zum größten Teil besteht der Geltungsbereich aus bereits bebauten Grundstücken mit angrenzenden Gartennutzungen. Nordwestlich befindet sich ein Intensivgrünland. Südöstlich befindet sich eine Streuobstwiese mit mittlerer Ausprägung.

### 14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Angrenzende Biotope, die unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallen, sind der Ziffer 3.2.3 Biotopkartierung zu entnehmen.

## 14.5 Boden

Geologie

Der Ort Sippenbach befindet sich in der geologischen Raumeinheit des Isar-Inn-Hügellands. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde anzutreffen.

Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt im Norden der *Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* vor. Im Süden befindet sich *fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft).*
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verfügen über eine Bodenwertzahl zwischen 48 und 59. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

## 14.6 Wasser

Innerhalb der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Am Geltungsbereich grenzt jedoch im Norden der *Sippenbach* an. Ein Eingriff in das Fließgewässer findet jedoch nicht statt.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Alle Flächen liegen außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche $HQ_{100}$ bzw. $HQ_{extrem}$. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.
Weiterhin befindet sich der nördliche Teil in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.
Der Ortsteil Sippenbach liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## 14.7 Klima und Luft

Der Ortsteil Sippenbach ist Bestandteil des Klimabezirks Niederbayerisches Hügelland. Er befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.
Der Geltungsbereich hat keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes.

## 14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Die Außenbereichssatzung „Sippenbach“ stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche, Wohnbebauungen, handwerkliche Betriebe oder strukturarme Privatgärten dar. Nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen fehlen. Eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur gibt es durch die angrenzenden Wirtschaftswege, welche zum Radfahren und spazieren gehen einladen.

# 15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Grünflächen

Auf der Flurnummer 571 (Gmkg. Bonbruck) wird zur Sicherung des angrenzenden Bachs eine private Grünfläche mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens festgesetzt. Auf der Flurnummer 567 (Gmkg. Bonbruck) dienen private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Baum- und Strauchgruppen der Eingrünung zur offenen Landschaft hin. Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, die geplante Bebauung behutsam in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einzubinden.

# 16 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

## 16.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutz der Insekten wird angeraten.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

## 16.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

Die Begrünung ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

**Bäume der Wuchsklasse 1**
Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

**Bäume der Wuchsklasse 2**
Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

**Obstgehölze**
Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12
Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

**Geschnittene Hecken und Sträucher**
Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze
In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

**Bäume 1. Wuchsordnung**

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

und vergleichbare Arten.

**Bäume 2. und 3. Wuchsordnung**

| | |
|---|---|
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Gewöhnliche Eberesche |

und vergleichbare Arten.

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gemeines Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

und vergleichbare Arten.

**Obstbäume**

| | |
|---|---|
| Äpfel: | Bohnapfel |
| | Engelsberger |
| | Große Kasseler Renette |
| | Hauxapfel |
| | Jakob Fischer |
| | Kaiser Wilhelm |
| Birnen: | Bayerische Weinbirne |
| | Doppelte Philipps |
| | Neue Poiteau |
| Zwetschgen: | Hauszwetschge |
| Walnüsse: | Nr. 26 |
| | Nr. 139 |

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

# 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

## LITERATUR

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

## GESETZE

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

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

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

STADTORDNUNG (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 Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) 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

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)
*https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/*

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE. BGR-GEOVIEWER: https://geoviewer.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoviewer/index

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):
http://fisnat.bayern.de/finweb/

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

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY): http://wirtschaft-risby.bayern.de/