

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 17

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

Erste 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: 15.12.2025

ProjektNr.: 25-1685_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 5
2	VERANLASSUNG..... 6
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN 7
3.1	Landesentwicklungsprogramm 7
3.2	Regionalplan..... 8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm 8
3.4	Biotopkartierung Bayern Flachland..... 8
3.5	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz 9
3.6	Sonstige Planungsvorgaben..... 9
4	VERKEHR 9
5	IMMISSIONSSCHUTZ..... 10
6	VER- UND ENTSORGUNG 11
6.1	Wasserversorgung 11
6.2	Schmutzwasserbeseitigung 11
6.3	Niederschlagswasserableitung 11
6.4	Grundwasser..... 12
6.5	Hochwasser 12
6.6	Energieversorgung 12
6.7	Abfallentsorgung 13
6.8	Telekommunikation 13
7	ALTLASTEN..... 13
8	DENKMALSCHUTZ..... 14
8.1	Bodendenkmäler..... 14
8.2	Baudenkmäler..... 14
9	BRANDSCHUTZ..... 15
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE..... 16
10.1	Bestandsbeschreibung..... 16
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung..... 16
10.3	Umweltbericht 16
11	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 17

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 17 fortzuschreiben.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Nordosten des Ortsteiles Bonbruck. Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan sollen dazu die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“, dem detaillierte Informationen entnommen werden können.

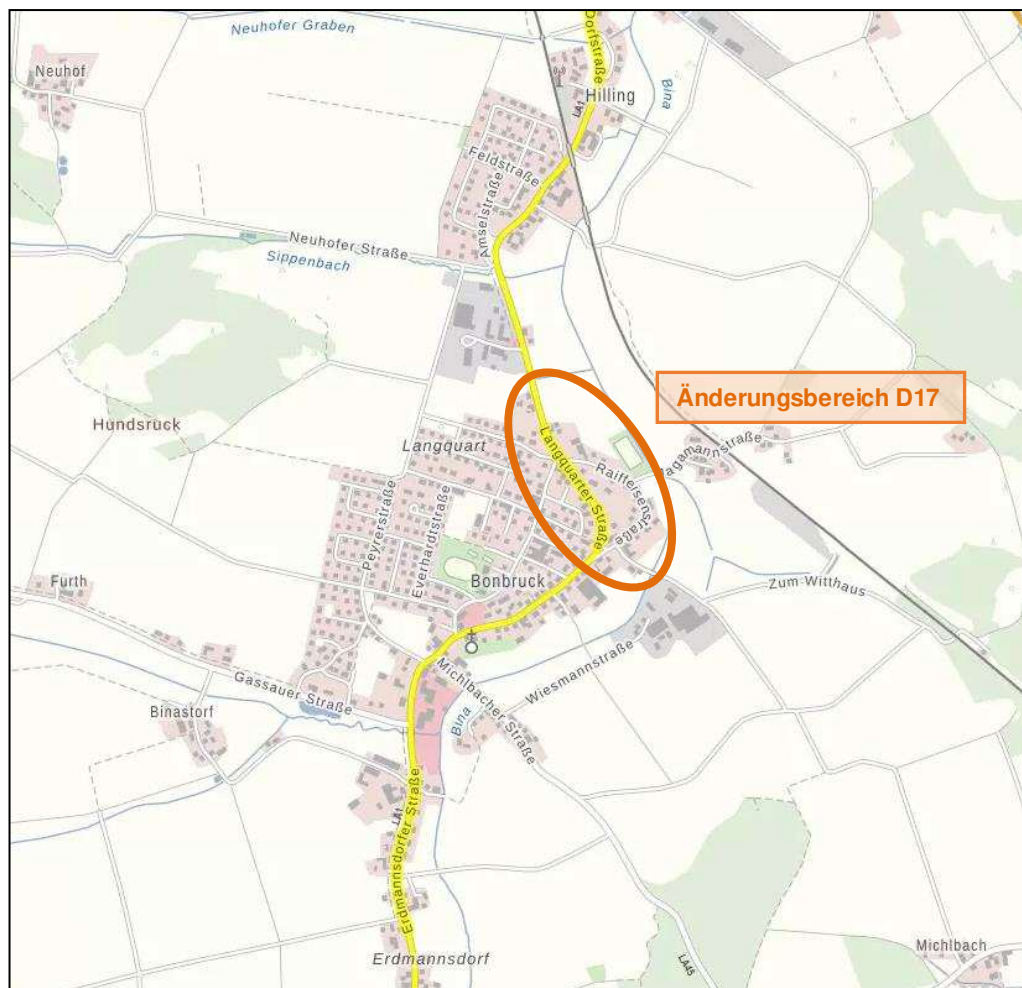


Abbildung: Räumliche Lage des Planungsgebietes. Geodaten <https://atlas.bayern.de/>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Deckblattes 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 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN

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 zum Bebauungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ 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 angebundenen 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.

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.

3.3 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 der vorliegenden Änderung werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine konkreten Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern formuliert.

3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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

3.5 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

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 Tötungsverbot 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 Vergrämungsmaßnahmen (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.

3.6 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4 VERKEHR

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.

5 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.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet beinhaltet einen Streckenabschnitt der Kreisstraße LA 1, die hier Erschließungscharakter besitzt. Mit Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Planungsgebiet ist demzufolge zu rechnen. Das Immissionsschutztechnische Gutachten - Schallimmissionsschutz - in der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes „Bonbruck Nord-Ost“, stellt fest, dass Überschreitungen der Orientierungswerte bei den straßennahen Parzellen zur Kreisstraße LA 1 vorliegen, diese aber keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen zwingend erfordern. Es wird empfohlen, dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume wie beispielsweise Schlaf- und Kinderzimmer in den zur Kreisstraße LA 1 angrenzenden Parzellen mit ausreichend dimensionierten Belüftungsanlagen zu versehen. Diese sollen bei geschlossenem Fenster die für einen gesunden Schlaf erforderlichen Innenpegel bei gleichzeitig ausreichender Luftwechselrate gewährleisten.

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.

In den Außenwohnbereichen (Terrassen) und Gärten kann es aufgrund des Trainingsbetriebs zu Lärmbelastungen kommen, diese sind hinzunehmen.

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

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.

Hingewiesen wird auf eine bereits bestehende Vorbelastung durch Gewerbelärm durch die beiden Gewerbeflächen im Süden und Norden. Es rückt jedoch gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan keine neue Mischgebietsnutzung an die Gewerbegebiete heran.

Geruchsimmissionen

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. Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.1 vorgestellten Betriebscharakteristik keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind und der Betrieb auf Fl.-Nr. 99, Gemarkung Bonbruck in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit der vorliegenden Bauleitplanung steht. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ als Anlage 2 beigelegt.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 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.

6.2 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, die sich östlich an den Geltungsbereich anschließt. 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.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ regelt die Niederschlagswasserbeseitigung zum einen dezentral auf den privaten Grundstücksflächen. Dies ist textlich durch die Festsetzung Ziffer 6 geregelt. Dies bedeutet, dass alle Baugrundstücke im Geltungsbereich entsprechende Rückhalteflächen zur Pufferung errichten müssen. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend zu entwässern und auch hier sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

In vorliegender Situation handelt es sich um ein überwiegend bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, das lediglich im Bestand einzelne Baulücken erfasst und insgesamt eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Infrastrukturell sind diese Bereiche bereits durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

Lediglich der Bereich des auf Bebauungsplanebene abgegrenzten MI 2 stellt eine zusätzliche Neuausweisung dar. Hierfür hat die Gemeinde das Ing. Büro Preiss & Schuster, Vilsbiburg, beauftragt. Im Ergebnis sieht auch hier die erarbeitete Vorplanung eine dezentrale Pufferung auf den Baugrundstücken vor. Zusätzlich erfolgt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines Stauraumkanals als Puffereinrichtung. Dieser drosselt das gesamte anfallende Niederschlagswasser und leitet dies dann in den nördlichen Entwässerungsgraben ab. Somit ist auch für diese Erweiterung eine ausreichende Rückhaltung gegeben.

Im Ergebnis können daher für alle Flächen entsprechende Rückhalteflächen bereitgestellt werden.

Im Nachgang zum Bauleitplanverfahren wird die gesamte Entwässerung planerisch erfasst und über ein neues Wasserrechtsverfahren genehmigt. Diesbezüglich erfolgt dann eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Ebenso können dann zusätzliche Einleitungsmengen für die Einleitungsstellen E10 und E11 – Jagamannstraße und Höhe Gewerbering – definiert bzw. beantragt werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der wasserrechtlichen Erlaubnis abzuarbeiten und zu beantragen sind.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Energieversorgung

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.

6.7 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.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Gewerbegebiet ist bereits teilerschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen 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.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Bodenkirchen noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Landshut zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8 DENKMALSCHUTZ

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.

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 mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen befinden sich in Gestalt des Rathauses und der katholischen Kirche Maria Himmelfahrt im südlichen Ortsbereich.

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.

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 Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h (1.600 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.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Bodenkirchen liegt innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (*06 Unterbayerisches Hügelland*) in der naturräumlichen Haupteinheit *060 Isar-Inn-Hügelland* und hier wiederum in der Untereinheit *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060 A)*.

Vegetationsbestand

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.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ unter der Ziffer 16.7 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.

10.3 Umweltbericht

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

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes 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 Deckblattes Nr. 17 zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 17 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. 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 § 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

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

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetz – 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 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der 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

Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz. Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure. Stand: 23.04.2025

Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung. Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure. Stand: 14.05.2025

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

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

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

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

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

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>