

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

D E C K B L A T T N R . 1 8

GEMEINDE

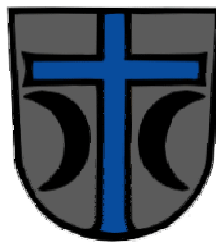
BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 25-1724_FNP/LP_D



Stand: 23.03.2026 – Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG5
2	VERANLASSUNG.....5
3	PLANUNGSVORGABEN6
3.1	Landesentwicklungsprogramm6
3.2	Regionalplan8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm8
3.4	Biotopkartierung Bayern Flachland8
3.5	Artenschutzkartierung8
3.6	Schutzgebiete8
3.7	Sonstige Planungsvorgaben.....8
4	VERKEHR8
5	IMMISSIONSSCHUTZ9
6	VER- UND ENTSORGUNG.....9
6.1	Wasserversorgung9
6.2	Abwasserbeseitigung9
6.3	Grundwasser.....10
6.4	Hochwasser10
6.5	Energieversorgung11
6.6	Telekommunikation12
6.7	Abfallentsorgung12
7	ALTLASTEN12
8	DENKMALSCHUTZ13
8.1	Bodendenkmäler13
8.2	Baudenkmäler13
9	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....13
9.1	Bestandsbeschreibung13
9.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....14
9.3	Umweltbericht14
10	VERWENDETE UNTERLAGEN.....15

1 VORBEMERKUNG

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

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

Übersichtskarte und Lage des Planungsgebietes

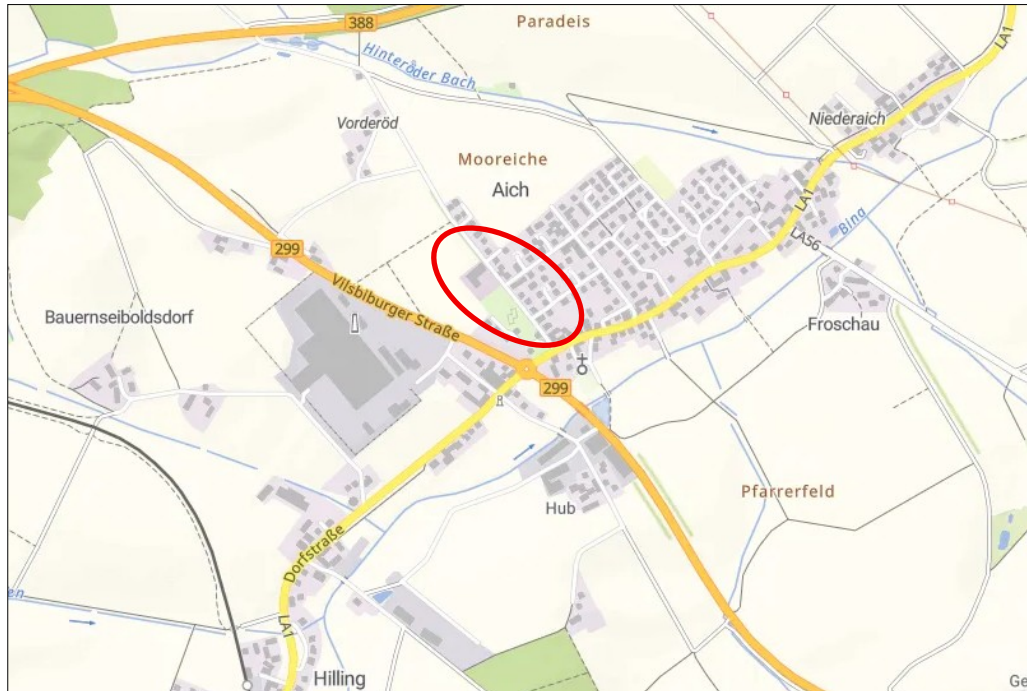


Abbildung: Räumliche Lage des Planungsgebietes (rot umrandet). Geodaten
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

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

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

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Standorterhaltung sowie den Ausbau kommunaler Einrichtungen insgesamt im Ortsteil zu ermöglichen. Deshalb sollen sukzessive Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, damit schulische Einrichtungen, Kinderbetreuung sowie damit verbundene Sport- und Freizeiteinrichtungen angemessen entwickelt werden können.

Der betreffende Standort im Ortsteil Aich bietet dabei primär die Möglichkeit vorhandene Einrichtungen zu stärken und Raum für Entwicklung zu schaffen. Dies betrifft die hier vorhandene Grundschule, die Feuerwehr sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen für Tennis, Stockschißen sowie Jugendeinrichtung.

Insbesondere die günstigen Voraussetzungen einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 299, sowie die infrastrukturell günstige Lage des Standortes innerhalb des gesamten Gemeindegebietes, bieten sehr gute Voraussetzungen,

die vorgenannten Einrichtungen im Zusammenhang einer Lebensmittelnahversorgung zu entwickeln.

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

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenkirchen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Südlich der Arberstraße“, sollen für die o.g. Ziele die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

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

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

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Durchgrünung und äußere Eingrünung ist geplant. Auf die entsprechenden Festsetzungen der Grünordnung wird hierzu im Detail verwiesen.

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

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

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

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da sich im Norden und Osten weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

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

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

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

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

In Anbetracht der anvisierten Gebietsentwicklung und den damit verbundenen Erfordernissen hält die Gemeinde als Ergebnis ihres Abwägungsprozesses eine Überbauung für gerechtfertigt.

3.2 Regionalplan

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

Der Gemeinde Bodenkirchen obliegen als Kleinzentrum zentralörtliche Aufgaben 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

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

3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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

3.5 Artenschutzkartierung

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

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

3.7 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4 VERKEHR

Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

Östlich verläuft die Bundesstraße B301 als regionale Verkehrsstrasse. Über diese ist eine Anbindung an die Bundesautobahn A93 im Norden und somit an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich an der Regensburger Straße. Hier sind die Buslinien 671, 683, 6018, 6039 und 6043 erreichbar.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

Verkehrsimmissionen

Es wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

Gewerbliche Immissionen

Es wurde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

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

Sport- und Freizeitimmissionen

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

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.

6.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation in der Arberstraße.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Im Norden des Baugebietes ist eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen.

Hinweise:

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

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

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

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

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6.3 Grundwasser

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

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

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

6.4 Hochwasser

Laut dem UmweltAtlas Naturgefahren wurden im Planungsgebiet keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen HQhäufig oder HQ100 ermittelt. Zum festgesetzten Hochwasserschutzgebiet der Bina sind es rund 100 m Luftlinie.

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

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

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

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

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sind im Gebiet nicht verzeichnet.

Im Ergebnis geht auf das Gebiet keine Hochwassergefährdung aus.

6.5 Energieversorgung

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

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

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

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

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

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des gesamten Stadtgebietes Mainburg erfolgt durch die *Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen - Gebietsservice Au, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen.*

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit 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 Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden können.

6.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

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

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

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

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

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

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

6.7 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Landshut.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches sind der Gemeinde Bodenkirchen nicht bekannt.

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

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

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

9 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

9.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

Gelände / Topographie

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

Boden

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

Vegetationsbestand

Der vorliegende Planungsbereich ist im Süden bereits bebaut, die restlichen Flächen stellen sich überwiegend als Acker dar, kleinflächig sind auch Intensivgrünland, Grünlandbrache und Gehölzbestände, die fast vollständig erhalten werden, vorhanden.

9.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, 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, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Südlich der Arberstraße“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

9.3 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 dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes 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 der Gemeinde Bodenkirchen zum Deckblatt Nr. 18 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

10 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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

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

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

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

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

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

BAYERNATLAS: <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>