

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AN DER STREUOBSTWIESE

GEMEINDE

BAIERBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen
Gemeinde Baierbach
Rathausplatz 1
84169 Altfraunhofen

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

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

Projekt-Nr. 19-1183_BBP



Stand: 18.02.2025 - Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
TEIL A) BEBAUUNGSPLAN	
1 LAGE IM RAUM	6
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1 Veranlassung	7
3.2 Bestand	8
3.3 Entwicklung	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN	10
4.1 Rechtsverhältnisse	10
4.2 Umweltprüfung	10
4.3 Planungsvorgaben	11
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	11
4.3.2 Regionalplan	12
4.3.3 Flächennutzungsplan	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	13
4.3.5 Biotopkartierung	13
4.3.6 Artenschutzkartierung	13
4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz	13
4.3.8 Schutzgebiete	13
4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben	13
4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	13
4.5 Wasserhaushalt	14
4.5.1 Grundwasser	14
4.5.2 Oberflächengewässer	14
4.5.3 Hochwasser	14
4.6 ALTLASTEN	14
4.7 DENKMALSCHUTZ	15
4.7.1 Bodendenkmäler	15
4.7.2 Baudenkmäler	15
5 KLIMASCHUTZ	16
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	18
7.1 Vorbemerkung	18
7.2 Nutzungskonzept	18
7.3 Höhenentwicklung	18
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.5 Örtliche Bauvorschriften	19
7.6 Innere Verkehrserschließung	20
7.7 Grünflächen	21
7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	21
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	22
8.1 Verkehr	22
8.1.1 Bahnanlagen	22
8.1.2 Straßenverkehr	22
8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	22
8.1.4 Geh- und Radwege	22
8.2 Abfallentsorgung	22
8.3 Wasserwirtschaft	22
8.3.1 Wasserversorgung	22
8.3.2 Abwasserbeseitigung	22
8.4 Energieversorgung	24
8.5 Telekommunikation	25
9 BRANDSCHUTZ	26
10 IMMISSIONSSCHUTZ	27
10.1 Verkehrslärm	28
10.2 Gewerbelärm	28
10.3 Sport- und Freizeitlärm	28
10.4 Sonstige Immissionen	28
11 FLÄCHENBILANZ	29
12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	30
13 VERFAHRENSVERMERKE	30

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	31
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	31
15.1	Naturräumliche Lage.....	31
15.2	Geländeverhältnisse.....	31
15.3	Potentielle natürliche Vegetation.....	31
15.4	Reale Vegetation.....	31
15.5	Boden.....	32
15.6	Wasser.....	32
15.7	Klima/ Luft.....	32
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	32
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	33
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	33
17.1	Verkehrsflächen.....	33
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	33
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	34
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	34
	17.3.2 Private Grünflächen.....	34
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	35
18.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	35
	18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	35
	18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	35
	18.1.3 Ermittlung Eingriffsschwere.....	36
	18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	36
	18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	37
19	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	39

ANLAGE 1

Immissionsschutztechnisches Gutachten

ANLAGE 2

Baugrunderkundung

ANLAGE 3

Ausgleichsflächenplan

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Baierbach liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist der Region (13) Landshut zugeordnet. Angrenzende Nachbarkommunen sind die Gemeinden Altfraunhofen, Neufraunhofen und Geisenhausen.

Die Gemeinde Baierbach ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Altfraunhofen mit Sitz in Altfraunhofen, einzige weitere Mitgliedsgemeinde ist die Gemeinde Altfraunhofen.

Die nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 15 von Landshut nach Rosenheim in ca. 5,5 km sowie die B 388 von München nach Eggenfelden in ca. 5,8 km dar.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes Baierbach an der Hauptstraße bzw. St 2087.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt südlich der Hauptstraße und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 84 (Teilfläche) der Gemarkung Baierbach mit einer Gesamtfläche von ca. 17.270 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Fuß-/Radweg Fl.Nr. 26/8 der Gemarkung Baierbach;

Im Westen: Wohnbebauung Fl.Nr. 83/12, Landwirtschaftliche Flächen Fl.Nr. 83 der Gemarkung Baierbach;

Im Süden: Streuobstwiese Fl.Nr. 84 (Teilfläche der Gemarkung Baierbach);

Im Osten: St 2087 Fl.Nr. 26 der Gemarkung Baierbach.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken am östlichen Ortsrand des Hauptortes Baierbach. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Aufgrund der Fortführung wohnlicher Nutzungen direkt angrenzend an die bestehenden Wohnsiedlungsflächen „Am Scheideckerberg Ost“ lässt sich dies als sinnvolle städtebauliche sowie landesplanerische Weiterentwicklung beurteilen.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Gemeinde Baierbach am Markt keine alternativen Bauflächen für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung stellen. Es besteht deswegen dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, vordringlich für die eigene Bevölkerung, damit nachkommende Generationen eine Ansiedlung bzw. ein Verbleib in der eigenen Gemeinde ermöglicht werden kann.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Wichtig ist der Gemeinde in diesem Zusammenhang der weiteren Siedlungsentwicklung, auch in den jeweiligen Ortsteilen für ansässige Bürger Flächen zur weiteren Entwicklung anbieten zu können.

In dem Baugebiet ist daher eine Entwicklung in Form von Einfamilienhäusern für klassische Baugrundstücke geplant. Zusätzlich soll ein Mehrfamilienhaus den Bedarf an Wohnungen im Hauptort zusätzlich abdecken und zusätzlichen Wohnraum für Miet- oder Teileigentum geschaffen werden.

Infrastrukturell lässt sich diese Entwicklung problemlos an den vorhandenen Ortsrand anbinden. Dabei wurden bereits in der zurückliegenden Entwicklung die wesentlichen verkehrlichen Voraussetzungen geschaffen durch Anbindung einer leistungsfähigen Kreuzung an die Hauptstraße sowie Errichtung einer Anbindestelle an das neue Gebiet.

Das Planungsgebiet wird dabei im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Baierbach entwickelt, der jedoch für den gesamten Standort die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht abdeckt. Aus diesem Grund ist die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Grundsätzlich entwickelt sich jedoch der Standort aus dem eigenen Flächennutzungsplan und somit wird auch das Entwicklungsgebot sowie das Anbindegebot gewahrt.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dar, das im östlichen Bereich durch einen Trampelpfad durchquert wird. Die Erschließung befindet sich bereits teilweise im Bau. Südlich grenzt eine großflächige Streuobstwiese an, die vollständig erhalten bleibt. Im Norden grenzt ein asphaltierter Rad-/Fußweg an, die daran anschließende Böschung zur nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2087 ist mit einer Baum-Strauch-Hecke bestockt, in die nicht eingegriffen wird. Im Osten verläuft die Staatsstraße St 2087. Im Westen grenzen ein bestehendes Baugebiet und ein Acker an.

Fotodokumentation:



Grünland (Planungsgebiet), bestehende Streuobstwiese am rechten Bildrand, bestehende Hecke am linken Bildrand
Blick von Westen nach Osten



Blick über das Planungsgebiet von Südosten nach Nordwesten mit angrenzender Bebauung am linken Bildrand



Trampelpfad im Osten
Blick von Norden nach Süden



Blick über das Planungsgebiet von Süden nach Nordosten in die freie Landschaft

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann durch seine Lage im Osten direkt an den vorhandenen Ortsrand angebunden werden. Grundsätzlich kann hierdurch für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt somit direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei aus Richtung Westen direkt über die Rosenstraße geplant. Im Planungsgebiet erfolgt diese über eine neugeplante Stichstraße mit Wendevorrichtung. Die Wendevorrichtung soll gleichzeitig auch als Begegnungszone für diesen Siedlungsbereich dienen und in verkehrsberuhigter Bauweise ausgebildet werden, vornehmlich im Hinblick einer Platzgestaltung mit Belagswechsel und Aufenthaltsqualität.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet wird der vorhandene Trassenverlauf/Kreuzungsbereich der Staatstraße St 2087 neu verlegt bzw. begradigt. In diesem Zusammenhang werden auch die vorhandenen Versorgungsleitungen im angrenzenden Gehwegenetz neu verlegt und in Richtung Westen erweitert. Außerdem wird der Geh- und Radweg auf 2,50 m verbreitert.

Aus diesem Grund wurden begleitend zum Verfahren die Belange der Verkehrslärmimmissionen einwirkend auf das neue Baugebiet untersucht. Diesbezüglich wird auf das in der Anlage befindliche Schallschutzgutachten sowie die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise in dieser Hinsicht verwiesen.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Ausweisung für insgesamt 16 Baugrundstücke vor. Diese untergliedern sich in 15 Einzelhausbebauungen mit je bis zu zwei Wohneinheiten und einem Mehrfamilienhaus mit max. sechs Wohneinheiten.

Für eine mögliche spätere Erschließung einer weiteren Entwicklung ist zudem eine Erschließungsstraße als zusätzliche Anbindung in Richtung Süd-Westen vorgesehen. Die gesamte Stichstraße wird von einem 2,0 m breiten Geh- und Radweg begleitet. Außerdem soll die bereits vorhandene Fußwegeverbindung aus Richtung Süden durch das neugeplante Wohngebiet aufrechterhalten bleiben und eine direkte Wegeverbindung in den angrenzenden Grünbereich der vorhandenen Streuobstwiese erhalten bleiben.

Durch die integrierte Grünordnung in Form von Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund sowie durch entsprechende Hausgartennutzungen, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Aufgrund der Hanglage der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die auf den Geltungsbereich einwirken können, ist die Errichtung eines oberirdischen Graben- und Muldensystem zur Ableitung von Niederschlagswasser möglicher Starkregenereignisse aus diesem potentiellen Einzugsgebiet vorgesehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt dann über einen Grünzug in einen bestehenden Schachteinlauf im Westen mit Ableitung in die Regenwasserkanalisation. Außerdem wird das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser über eine offene Regenrückhaltung im Westen des Geltungsbereiches gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Im Ergebnis erfolgt am Ortsrand von Baierbach somit eine bauliche Weiterentwicklung für Wohnflächen in einem begrenzten Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Flächen. Diese lassen sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führen die Entwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches entsprechend verträglich zum Abschluss in diesem Bereich. Somit kann die Gemeinde eine Fortführung der Siedlungsentwicklung am vorliegenden Standort zu Ihrem endgültigen Abschluss bringen und ansprechende Wohnbaugrundstücke am Markt zur Verfügung stellen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Baierbach ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesen Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Anordnung am östlichen Ortsrand von Baierbach.

4.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Streuobstwiese“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Streuobstwiese“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Baierbach nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen i. W. folgendes zu berücksichtigen:

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- (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) *Flächensparende 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 Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.

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.*

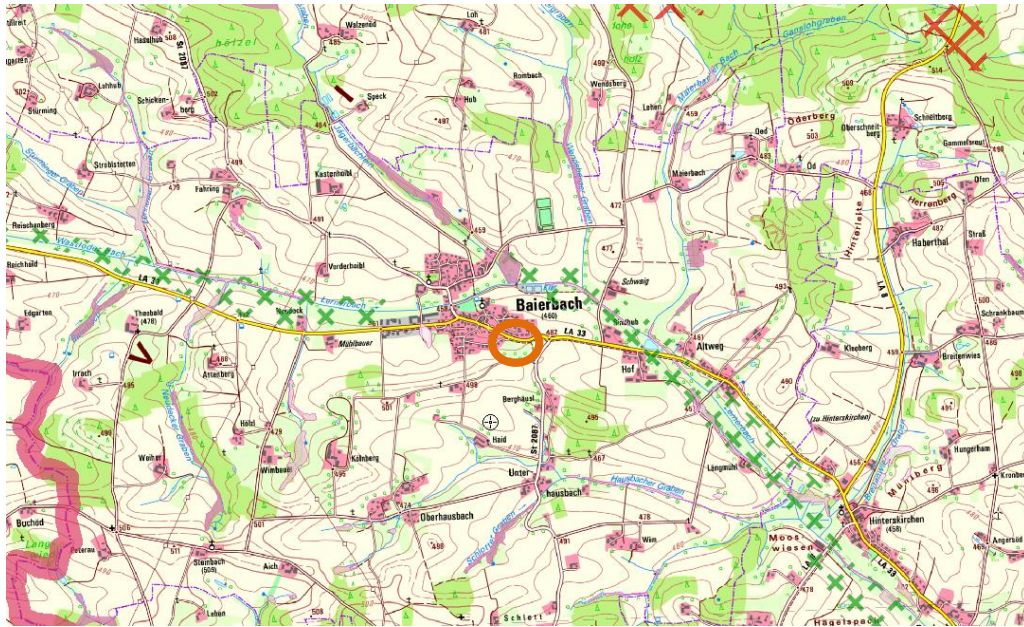
Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort, da sich im Westen weitere Siedlungsflächen anschließen.

4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Baierbach liegt in der Region 13 – *Landshut* – im *Allgemeinen ländlichen Raum*.

Im Norden des Gemeindegebietes ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan. In dieses wird aber nicht eingegriffen.

Weitere Darstellungen der Karten Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung sind für das Planungsgebiet im Regionalplan nicht vorhanden.



Quelle: www.risby.bayern.de, aufgerufen am 09.04.2024

4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Baierbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbach weist den Planungsbereich aktuell nur teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 01 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.



FNP – Bestand



FNP – Fortschreibung Deckblatt 01

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit *060 A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Aussagen aufgeführt.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen (hängige Lage, dicht bewachsenes Grünland, randlich kleinflächig Erschließungsnutzung) des Planungsbereiches sowie der unmittelbar an wohnliche Nutzung und Gehölzbestände angrenzenden Lage (Kulissenwirkung) wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiell Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen. Es sind aber keine Rodungen geplant.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist im Wesentlichen nordwestexponiert und fällt im Mittel von Süd nach Nord von ca. 485,1 m üNN auf ca. 475,0 m üNN ab. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 10 m.

Zudem steigt das Gelände von West nach Ost um ebenfalls ca. 10 m an. Der Hochpunkt des Standortes befindet sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf einem Niveau von ca. 487,4 m üNN, der Tiefpunkt liegt im Nordwesten bei 472,2 m üNN. Im Weiteren steigt das Gelände weiter in Richtung Südwesten an.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich)* vor.

Detaillierte Aussagen über die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können dem Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro für Umwelt und Boden GmbH & Co.KG vom 01.02.2023 in Anlage 2 entnommen werden.

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

4.6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Baierbach gegenwärtig nicht bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landkreises 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.

4.7 DENKMALSCHUTZ

4.7.1 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 **kein** Bodendenkmal. Im Nordwesten in einer Entfernung von ca. 250 m sowie im Osten in einer Entfernung von ca. 650 m befinden sich Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler im Umland sind folgende:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7539-0111	Baierbach	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Baierbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen
D-2-7539-0113	Baierbach	Untertägige Befunde im Bereich der abgegangenen frühneuzeitlichen Kirche St. Margaretha in Hof und ihrer Vorgängerbauten

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.7.2 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 sind **keine** Baudenkmäler registriert.

Im Umgriff befinden sich jedoch drei Baudenkmäler, aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur bestehen jedoch keine direkten Sichtbeziehungen.

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-118-4	Baierbach	Pfarrhof, Wohnhaus
D-2-74-118-17	Baierbach	Wiesmerhof, Wohnstallhaus

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen.

Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt 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 Baierbach 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).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung)
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut
- Ausbildung von Dachflächen als Dachbegrünung möglich
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Wege, Zufahrten und Zugängen sowie Stellplätzen, sowohl im öffentlichen, als auch privaten Bereich
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen als Vorgabe für die privaten Hausgartennutzungen

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 8.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wohnlichen Anforderungen zu ermöglichen.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort zu ermöglichen und im Ergebnis durch die geplante Wohnnutzung, den Standort weiterzuentwickeln und attraktiv zu gestalten. Denn insbesondere in dieser Hinsicht liegen der Gemeinde umfangreiche Bauinteressen vor.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise, wobei 15 Grundstücke für Einfamilienhäuser, mit bis zu zwei zulässigen Wohneinheiten vorgesehen sind, sowie eine Baufläche für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohneinheiten zu Tragen kommt. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 450 m² und 660 m², die Fläche für das Mehrfamilienhaus liegt bei 800 m².

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde am Standort eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt. Dies sollte durch die Fortführung der am Ortsrand im Bestand vorhandenen Baustrukturen erfolgen.

Für die geplante Bebauung ist aufgrund der Hanglage eine mehr-geschossige Bebauung zulässig. Geplant ist dabei eine höhengestaffelte Anordnung der Baukörper mit entsprechenden Geländemodellierungen, so dass generell weitestgehend eine höhengestaffelte Bebauung sowie Grundstücksnutzung umgesetzt werden kann.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt dabei beiderseits der geplanten Verkehrerschließung und endet im Osten an der Wendevorrichtung in Höhe der im Norden im Bestand vorhandenen Siedlungsentwicklung. Dies führt im Ergebnis zu einer homogenen Siedlungsstruktur und rundet die Ortschaft verträglich ab.

Im Vorfeld wurden dabei mehrere Erschließungsvarianten geprüft, die jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine wirtschaftliche Umsetzung kaum ermöglichen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde zu dieser Stichstraßenerschließung entschieden, die im Ergebnis die einzig wirtschaftlich darstellbare Variante bedeutet.

Die an das Baugebiet angrenzende Hauptstraße der Staatsstraße St 2087 wird im nordöstlichen Bereich an der Kreuzung umgebaut und begradigt. Die gegenwärtig angedachte Straßenführung ist in der Planung aufgezeigt und bei der schalltechnischen Untersuchung auch bereits entsprechend berücksichtigt.

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu ZIFFER 16 dieser Begründung.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflichen Charakter sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und somit auch auf das Landschaftsbild.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt. Weitere bauliche Entwicklungen sind dann in diesem Bereich nicht mehr möglich und auch aus Sicht der Gemeinde nicht geplant.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde Baierbach an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt.

Festgesetzt werden dabei für die Parzellen 2 - 16 eine GRZ von maximal 0,3 und eine GFZ von maximal 0,5. Für die Parzelle 1 ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von max. 0,7 zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert. Somit werden innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude der Parzellen 2 - 16 mit bis zu 2 Vollgeschossen für zulässig erklärt. Für das Mehrfamilienhaus in Parzelle 1 sind 3 Vollgeschosse zulässig.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude richtet sich nach den jeweiligen Bautypen.

Bautyp A: max. 5,00 m; Bautyp B: max. 6,50 m; Bautyp C: bergseitig max. 5,00 m, talseitig max. 7,50 m; Bautyp D: bergseitig max. 7,50 m, talseitig max. 9,00 m.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, also die des untersten Vollgeschosses (FFOK-Untergeschoss/ EG), bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt im Zufahrtsbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Bei Grenzbebauung für Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO maßgebend.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die der Zubehöranlagen und die der Wohngebäude.

Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Pult- und Flachdach mit einer Dachneigung von max. 7° zulässig. Als Dachdeckung ist ausschließlich eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Dachaufbauten sowie Dachterrassen sind unzulässig.

Wohngebäude und sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Hierbei handelt es sich um die Ausführung des Baukörpers als zweigeschossige Bebauung mit Erdgeschoss und Dach- bzw. Obergeschoss oder mit drei Vollgeschossen je nach Bautyp. Als Dachform sind bei Bautyp A und C Satteldach (auch höhenversetzt) zulässig. Dabei ist eine Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine sowie eine Metalldeckung verwendet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang und Traufe darf maximal 1,00 m betragen, bei überdachten Balkonen und Terrassen sind maximal 2,50 m zulässig. Dachaufbauten dürfen als Giebel- oder Schleppgauben ausgeführt werden. Zwerch- und Standgiebel sind zulässig auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge. Bei Bautyp B sind Satteldach, Walmdach sowie Zeltdach als Dachform mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig. Die Dachdeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen oder als Metalldeckung auszuführen. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut ebenfalls zulässig. Ein Überstand von Ortgang und Traufe ist bis max. 1,00 m zulässig, bei überdachten Balkonen oder Terrassen bis zu 2,50 m. Dachaufbauten sowie Zwerch-/ Standgiebel sind hier unzulässig. Der Bautyp D ist mit einem Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 35° auszuführen. Ebenfalls sind hier Ziegel- oder Betondachsteine, Metalldeckung sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang und Traufe darf maximal 1,00 m betragen, bei überdachten Balkonen und Terrassen sind maximal 2,50 m zulässig. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Zwerchgiebel oder Standgiebel sind unzulässig.

Regenerative Energien

Die Gemeinde Baierbach möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen.

Sie legt fest, dass Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut ausgebildet werden können. Bei geneigten Dächern sind die Module ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung auszurichten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Modulkonstruktionen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Bei Wärmepumpen sind die Lüftungsanlagen zur Wärmetechnik der Gebäude in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufzustellen.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzaun, Metallzaun sowie lebende Zäune möglich. Straßenseitig zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die Höhe der Einfriedung 1,10 m ab OK-Verkehrsfläche/ Gehweg, zur seitlichen und rückwärtigen Begrenzung ist eine Höhe von 2,00 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig. Eine Ausführung in Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk ist möglich. Die Höhe des Sichtschutzes darf max. 2,00 m betragen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,25 m zulässig. Ein direktes Aneinander grenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab bestehendem Gelände gestattet. Diese dürfen als Sichtbeton, Steingitterkörbe (Gabionen) oder Natursteinmauer ausgeführt werden. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Bei den Parzellen 1-6 sind diese aufgrund der Topographie ausnahmsweise jedoch zulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin-sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer direkt von der Rosenstraße bzw. Hauptstraße. Zwischen Parzelle 15 und 16 wird eine Abzweigung erschlossen die bei einer späteren Weiterentwicklung nach Westen weitergeführt werden kann. Die Straße wird durch einen Geh-/ Radweg begleitet.

Auf eine Ausbaubreite der Erschließungsstraße von 4,50 m als Begrenzung der Ausbaubreite ist zu achten. Der zu errichtende Gehweg beträgt 2,00 m.

7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Osten eine öffentliche Grünfläche die als Streuobstwiese angelegt wird. Diese Fläche ist auch Teil der ökologischen Ausgleichsfläche. Außerdem wird im Süden sowie im Westen eine Entwässerungs- und Versickerungsmulde/ -fläche angelegt, die als artenreiches Grünland mit Hochstaudenflur ausgebildet wird.

7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Vilsbiburg ca. 15 km entfernt.

8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Westen aus über die Hauptstraße.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt westlich in der Ortsmitte von Baierbach an der Hauptstraße Abzweigung Raiffeisenstraße, in einer Entfernung von ca. 350 m.

8.1.4 Geh- und Radwege

Die geplante Erschließungsstraße soll von einem Geh- und Radweg begleitet werden. Außerdem befindet sich direkt angrenzend im Norden des Planungsbereiches eine Geh- und Radwegverbindung an der Staatsstraße St 2087.

8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils sichergestellt.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Erarbeitung eines gesamten Abwasserkonzeptes hat die Gemeinde das In. Büro Sehlhoff mit Hauptsitz in Vilsbiburg beauftragt.

Zur Klärung sowie zur Abstimmung der gesamten Anforderungen im Hinblick der gesamten Erschließung sowie Entwässerung, hat im Vorfeld des öffentlichen Auslegungsverfahrens zum Entwurf des Bauleitplanverfahrens, eine umfassende Abstimmung der jeweiligen Planungsebenen stattgefunden. Diese sind nun inhaltlich in den Bauleitplan integriert.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über einen neugeplanten Abwasserkanal im Baugebiet an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen. Dieser kommt innerhalb der neugeplanten Erschließungsstraße zu liegen.

Die anschließende Reinigung erfolgt in der zentralen Kläranlage. Ausreichende Reserven sind hier vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Rückhaltung bzw. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist in Form einer Kombination aus dezentraler Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen sowie zentraler Pufferung in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Geplant ist dabei bereits im Zuge der Baugebieterschließung auf den jeweiligen Grundstücksflächen dezentrale Rückhalteeinrichtungen in Form von Zisternen zu errichten, die eine selbstentleerende Vorrichtung beinhalten und das gepufferte Niederschlagswasser über eine Drosselung dem neugeplanten Regenwasserkanal zu führen.

Dieser Regenwasserkanal kommt ebenfalls in der neugeplanten Erschließungsstraße zu liegen und entwässert das gesamte Niederschlagswasser der Baugrundstücke zusammen mit den Verkehrserschließungsflächen in einem offenen Regenrückhaltebecken am Westrand des Gebietes.

Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung zur vorhandenen Regenwasserkanalisation in Richtung Innerortsbereich von Baierbach.

Darüber hinaus wird anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen aus den südlich auf das Baugebiet einwirkenden Außeneinzugsflächen, über ein Graben- und Muldensystem mit Rückhalteeinrichtungen ebenfalls ausreichend gepuffert und gedrosselt der örtlichen Kanalisation zur Niederschlagswasserableitung zugeführt.

Durch diese Maßnahmen wird einerseits die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Baugebiet sowie aus den Einzugsgebieten ausreichend zurückgehalten und im Ergebnis geordnet abgeleitet.

Durch diese Maßnahmen entsteht eine Verbesserung der gesamten Entwässerungssituation im Ort und schafft zusätzliche Rückhaltvolumen, damit Niederschlagswasser nicht unkontrolliert dem Innerortsbereich zugeführt wird.

Details im Hinblick Dimensionierung der Kanalisation sowie Bemessung der jeweiligen Rückhalteeinrichtungen sind dann der Detailplanung des Ing. Büro Sehlhoff zu entnehmen.

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.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die Bayernwerk AG.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann dabei über einen Anschluss an den bestehenden Ortsteil sichergestellt werden. Die Verlegung der hierfür erforderlichen Leitungen erfolgt durch Erdkabel. Für die Unterbringung neuer Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

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 mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die 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.

Bei der Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie beim Ausstecken von Grenzen und Höhen muss folgendes beachtet werden: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Die Telekom bittet bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen. Dies hat vor allem aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Ortsbildes zu erfolgen, um ein einheitliches Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen rechtzeitig zu gegebener Zeit, wobei entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

Hinweis:

Eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Folgendes muss daher sichergestellt werden:

- 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,
- dass ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt wird und mit der von der Telekom unter Berücksichtigung der Belange abzustimmen ist, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 6 Monaten.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- 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. (Richtlinie Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist Durchmesser 18 Meter
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 Meter 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.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. 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.
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 1,5 bar Vordruck)
- Hydranten sind DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 Meter liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.
- Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken und Privatwegen entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Streuobstwiese“ soll auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO am östlichen Ortseingang von Baierbach geschaffen werden. Das Gebiet beinhaltet insgesamt 16 Parzellen. Auf der ersten Parzelle ist ein Mehrfamilienhaus geplant, auf den restlichen Parzellen Einzelhäuser.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]	
Öffentlicher Verkehrslärm	WA
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45

Schallschutzanforderungen der 16. BImSchV	
Immissionsgrenzwerte [dB(A)]	WA
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	59
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	49

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut mit Datum vom Dezember 2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt Nr.: BAI-6519-01 / 6519-01_E03). Das schalltechnische Gutachten ist im Anhang der Begründung des Bebauungsplanes „An der Streuobstwiese“ beigefügt.

Darin wurden die auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der nördlich vorbeilaufenden Staatstraße St 2087 ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

10.1 Verkehrslärm

Die zulässigen Orientierungswerte werden bei freier Schallausbreitung im Allgemeinen Wohngebiet während der Tagzeit auf den Parzellen 1 – 9 um 9 dB(A) überschritten, der im Rahmen der Abwägung heranziehbarer Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird noch um bis zu 5 dB(A) überschritten. Weiterhin sind auch die Traufseiten der auf den genannten Parzellen geplanten Baukörper abschnittsweise von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen. An den in zweiter Baureihe gelegenen Bauparzellen 10 -16 kann hingegen eine vollumfängliche Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele während der Tagzeit konstatiert werden.

Da im Falle der Parzellen 1 bis 8 insbesondere die für Außenwohnbereiche ohnehin weniger attraktiven Nordfassaden betroffen sind, wird zunächst empfohlen schutzbedürftige Außenwohnbereiche lediglich im Anschluss an die Fassadenabschnitte zuzulassen, vor denen zumindest der Immissionsgrenzwert eingehalten bleibt und somit eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität sichergestellt ist. Während diese Forderung im Falle des Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1 einheitlich über alle Geschossebenen hinweg gestellt wird, wird es für die Parzellen 2 – 9 als ausreichend erachtet, die Außenwohnbereiche des Erdgeschosses (Terrassen) entsprechend anzuordnen. Zwar wird hier auf Höhe des Obergeschosses auch der Immissionsgrenzwert überschritten, den künftigen Bewohnern stehen jedoch nicht nur die am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Bereiche zur Verfügung. So können insbesondere auf Höhe des Erdgeschosses sowie im Anschluss an die Südfassaden ausreichend ruhige Außenwohnbereiche verwirklicht werden, sodass es im vorliegenden Fall als ausreichend erachtet wird, einen Hinweis zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, wonach schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) die auf Höhe des ersten Obergeschosses auf den genannten Parzellen entstehen, zusätzlich abgeschirmt werden sollen.

Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohnverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind zu erwarten, da angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	17.270
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche	6,2 %	1.055
- Gehweg	2,7 %	462
- Begegnungsfläche/Wendekreis	2,4 %	411
- Geh-/Radweg an St 2087	3,6 %	627
abzgl. öffentlicher Grünflächen		
- Straßenbegleitgrün	1,1 %	195
- Entwässerungsmulde	5,9 %	1.015
- Streuobstwiese	7,0 %	1.215
- Extensives Grünland	18,6 %	3.220
- Parkfläche	0,3 %	50
Nettobauffläche		
- Parzelle 1	804 m ²	
- Parzelle 2	498 m ²	
- Parzelle 3	483 m ²	
- Parzelle 4	486 m ²	
- Parzelle 5	472 m ²	
- Parzelle 6	452 m ²	
- Parzelle 7	660 m ²	
- Parzelle 8	600 m ²	
- Parzelle 9	550 m ²	
- Parzelle 10	560 m ²	
- Parzelle 11	575 m ²	
- Parzelle 12	575 m ²	
- Parzelle 13	575 m ²	
- Parzelle 14	575 m ²	
- Parzelle 15	570 m ²	
- Parzelle 16	585 m ²	
	52,2 %	9.020

Einwohnerentwicklung

Anzahl der Grundstücke: 16 Grundstücke

Anzahl der angesetzten Wohnungen:

Parzelle 1

Angesetzt wird 6 Wohnungen je Wohngebäude

1 Mehrfamilienhaus mit 6 Whg.

1 x 6 Whg. = 6 Whg.

Parzellen 2 - 16

Angesetzt werden 1 Wohnung je Grundstück

15 Gebäude mit je 1 Whg.

15 x 1 Whg. = 15 Whg.

Gesamt

21 Whg.

Anzahl der angesetzten Einwohner (E)

Parzelle 1

Angesetzt werden 2,5 Einwohner je Whg.

6 Whg. mit je 2,5 E

6 x 2,5 Whg. = 15 E

Parzellen 2 - 16

Angesetzt werden 3 Einwohner je Whg.

15 Whg. mit je 3 E

15 x 3 Whg. = 45 E

Gesamt

60 Einwohner

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

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

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

13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Streuobstwiese“ wurde am 19.02.2024 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum 12.07.2024 bis 12.08.2024 festgelegt. Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch die Gemeinde Baierbach in der Sitzung am 18.02.2025 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Streuobstwiese“ in der Fassung vom 18.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ____ bis ____ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am ____.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Landshut
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Regionaler Planungsverband Region 13
- Staatliches Bauamt - Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Isar-Vils
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau/ SG44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
- Regierung von Niederbayern
 - Höhere Landesplanung

Nachbarkommunen:

Gemeinde Altfraunhofen, Gemeinde Vilsheim, Gemeinde Neufraunhofen, Markt Geisenhausen, Gemeinde Hohenpolding

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 060-A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* (nach ABSP).

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist im Wesentlichen nordwestexponiert und fällt im Mittel von Süd nach Nord von ca. 485,1 m üNN auf ca. 475,0 m üNN ab. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 10 m.

Zudem steigt das Gelände von West nach Ost um ebenfalls ca. 10 m an. Der Hochpunkt des Standortes befindet sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf einem Niveau von ca. 487,4 m üNN, der Tiefpunkt liegt im Nordwesten bei 472,2 m üNN. Im Weiteren steigt das Gelände weiter in Richtung Südwesten an.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dar, das im östlichen Bereich durch einen Trampelpfad durchquert wird. Die Erschließung befindet sich bereits teilweise im Bau. Südlich grenzt eine großflächige Streuobstwiese an, die vollständig erhalten bleibt. Im Norden grenzt ein asphaltierter Rad-/Fußweg an, die daran anschließende Böschung zur nördlich Kreisstraße ist mit einer Baum-Strauch-Hecke bestockt, in die nicht eingegriffen wird. Im Westen grenzen ein bestehendes Baugebiet und ein Acker an.

Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

15.5 Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) gibt *fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich)* an.

Das Bodengefüge ist durch die bereits vorhandenen Nutzungen stark verändert.

Im Planungsgebiet werden Lehmböden mit einer Ackerzahl von 49 im südlichen und westlichen Bereich bzw. einer Grünlandzahl von 59 im nordwestlichen Teil angegeben. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt im Landkreis Landshut bei 56, die durchschnittliche Grünlandzahl bei 49. Damit liegen die Werte im Planungsbereich überwiegend unter dem Durchschnitt des Landkreises.

15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} , HQ_{extrem} noch innerhalb eines *wassersensiblen Bereiches*.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

15.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Der Geltungsbereich hat zwar grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich als Grünland im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und eine Streuobstwiese in einem stark hängigen Gelände dar. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Die Wegebeziehung im Osten wird erhalten bzw. erweitert. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um private und öffentliche Grünflächen. Die privaten Hausgartenbereiche werden durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün gegliedert und eingegrünt. Die öffentlichen Grünflächen untergliedern sich in Straßenbegleitgrün entlang der neugeplanten Staatsstraße St 2087, einer Streuobstwiese im Osten, die auch als Ausgleichsfläche dient, sowie eines weiteren Grünzuges im Süden sowie einer Fläche im Westen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Flächen werden in Form von Pflanzmaßnahmen mit Baum-/ Strauchpflanzungen wie auch mit der Ausbildung von Rasen- und Wiesenflächen bestmöglich durch- und eingegrünt.

Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchpflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Versickerungs- und Entwässerungsmulde als offene, naturnahe Mulde
- Streuobstwiese als Ausgleichsfläche im Osten
- Entwicklung von Wiesenflächen als Straßenbegleitgrün

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen.

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

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— Anpflanzungen im Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraums sind Bäume zu pflanzen.

— Straßenbegleitgrün

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

— Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Der im Süden verlaufende Grünzug sowie die im Westen liegende Fläche dienen zur Niederschlagswasserbeseitigung, als offene, naturnahe Mulde. Die Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

— Streuobstwiese im Osten (interne Ausgleichsfläche)

Die Fläche dient zur Eingrünung und Abgrenzung des Baugebietes zur angrenzenden Staatsstraße sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten. Diese ist mittels Obstbaumpflanzungen zu begrünen. Die Fläche selbst ist als Wiesenfläche auszubilden. (Siehe auch Ziffer 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.)

Damit die öffentlichen Grünflächen entwickelt und erhalten werden können, dürfen keine Ablagerungen von Materialien oder die Umnutzung durch Anwohner in diesen Bereichen erfolgen. Eine Nutzung zu Erholungs- und Freizeitzwecken durch die Öffentlichkeit ist davon jedoch nicht betroffen.

17.3.2 Private Grünflächen

— Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Hausgärten werden mit Baum- und Strauchhecken sowie Einzelgehölzen eingefasst und eingegrünt. Zusätzlich werden stellenweise straßenwirksame Einzelgehölze festgesetzt.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

18.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche eingestuft:

G211, Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, 6 WP (Wertpunkte)

Die detaillierte bewertete Bestandbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche und die geplante Ausgleichsfläche anschaulich aufzeigt.

18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

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

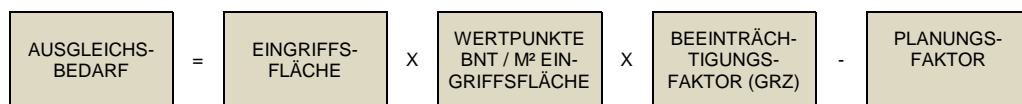
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von einer Allgemeinen Wohnbebauung bedingt. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der umfangreichen vorhandenen und geplanten Begrünung (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.1.3 Ermittlung Eingriffsschwere

Laut Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 10% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

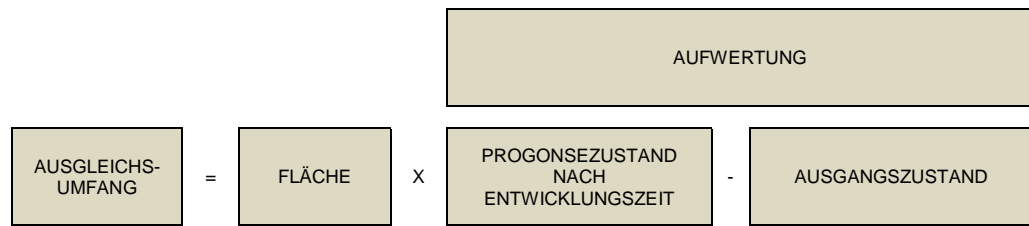
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- Naturnahe Gestaltung von privaten und öffentlichen Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen je Grundstücksfläche
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin

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

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)		GRZ
G211	6	x	14.561	x	0,3
G211	6		804		0,4

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 26.210	- 10	= 23.589
= 1.930	- 10	= 1.737
	Summe	25.326

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Im Osten wird ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs kompensiert:

FLÄCHE	PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERTUNG	AUSGLEICHSUMFANG
1.212	B432 Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	G211	6	4	4.848
AUSGLEICHSUMFANG GESAMT						4.848

Nach vorstehender Tabelle kann somit ein interner Ausgleich von 4.848 Wertpunkten erfolgen. Es verbleibt somit noch ein Ausgleichsbedarf von 20.478 WP (25.326 – 4.848), welcher auf einer externen Fläche, südöstlich der Gemeinde Baierbach auf der Flurnummer 691 (TF), Gmkg Baierbach, kompensiert wird.

FLÄCHE	PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERTUNG	AUSGLEICHSUMFANG
4.927	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	G221	13	4	19.708
386	B114 Sumpfbüsch	9	G221	11	2	772
AUSGLEICHSUMFANG GESAMT						20.480

↳

Die interne und externe Kompensationsflächen erreichen mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **25.328** Wertpunkten. Somit kann dem Kompensationsbedarf von **25.326** Wertpunkten Rechnung getragen werden

Folgende Maßnahmen werden auf der **internen Ausgleichsfläche** durchgeführt:

Umwandlung von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland in Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland in Extensivgrünland

Es erfolgt ein streifenweiser Umbruch mit Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) oder die Verwendung von standorttypischem Mähgut aus dem südlich angrenzenden Streuobstbestand. So können Pflanzen aus den neu angelegten Ansaatstreifen in die Altwiesenbereiche einwandern. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt in den ersten drei Jahren über eine dreischürige Mahd in Abhängigkeit von der Aufwuchsmenge, danach über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt im Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstwiese erfolgt aus 8 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen. Bei der Pflanzung der Obstbäume ist ebenfalls ein Wühlmausgitter einzubringen, um den Wurzelbereich der Bäume vor Wurzelfraß zu schützen und ein Anwachsen zu sichern.

Die Entwicklungspflege erfolgt in fünf Jahren, um einen notwendigen und fachgerechten Erziehungs- und Aufbauschnitt der Obstgehölze sicherzustellen.

Folgende Maßnahmen werden auf der **externen Ausgleichsfläche** durchgeführt:

Umwandlung von mäßig artenreichen seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiese in eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese mit einem Sumpfgewächsbüsch entlang des Lernerbachs

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung einer mäßig artenreichen Feucht- und Nasswiese in eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese

Es erfolgt eine Artenanreicherung durch eine Schlitzsaat mit autochthonem Saatgut für Feucht- und Nasswiesen mit einem hohen Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion. Die Pflege der Feucht- und Nasswiese erfolgt über eine ein- bis zweischürige Mahd (Mitte Juni /Ende August). Je nach Aufwuchsmenge ist auch eine dritte Mahd zulässig. Bei jedem Mahddurchgang sind 30% wechselnde Brachestreifen stehen zu lassen und es ist von innen nach außen zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung eines Sumpfgewächsbüsches

Entlang des Lernerbachs wird ein Sumpfgewächsbüsch aus 10 % Bäumen und 80% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5m auf 1,5m versetzt auf Lücke mit Arten wie Schwarzerle, Silberweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball gepflanzt. (Pflanzqualität der Sträucher: vStr., mind. 4Tr., 60-100 / Pflanzqualität der Bäume: vHei., o.B., 200-250). Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbisschutz, je nach Art, anzubringen. Die Fertigstellungspflege (Wässern/ Ausmähen/ Erziehungsschnitte) der Gehölze hat artgerecht zu erfolgen. Die Pflege in den Folgejahren hat artgerecht, je nach Bedarf zu erfolgen. Zudem sind die Gehölze fachgerecht anzubinden. Der Verbisschutz ist nach 7 Jahren zu entfernen.

19 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

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

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

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

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

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND 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 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

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

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

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

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

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

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