



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„WA Galgenfeld“, Ortsteil Oberotterbach
Stadt Rottenburg an der Laaber**

Gemeinde	Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern

**Begründung zum Entwurf
in der Fassung vom 05.08.2025**

Auftraggeber / Bauherr:

Stadt Rottenburg an der Laaber
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfred Holzner
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg an der Laaber

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:

05.08.2025
22415-Begr-BP-E-250805.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:	4
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	8
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	8
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	8
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	9
3.3	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	10
3.5	Altlasten und Kampfmittel	10
3.6	Denkmalschutz	10
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	11
4.1	Planungsziele	11
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Gebäudegestaltung	14
5.5	Erschließung und Verkehr	14
5.5.1	Verkehrerschließung	14
5.5.2	Ruhender Verkehr	14
5.6	Versorgung	14
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	14
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	14
5.6.3	Elektrische Energieversorgung	15
5.6.4	Telekommunikation- und Fernseekabel	15
5.6.5	Erdgasversorgung	15
5.7	Entsorgung	15
5.7.1	Abfallbeseitigung	15
5.8	Wasserwirtschaft	15
5.8.1	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser:	15

5.8.2	Hang-, Schicht – und Grundwasser, Starkregenereignisse	16
5.9	Immissionen- und Emissionen	16
5.10	Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz	17
5.11	Grünordnung	18
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
5.13	Aspekte des Artenschutzes	20
5.14	Aufschüttungen und Abgrabungen	20
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	20
7	FLÄCHENBILANZ	20
8	ANHANG	21
8.1	Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung	21
8.2	Umweltbericht zum Bebauungsplan	21

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel der Stadt Rottenburg ein Baugebiet als Ergänzung des bestehenden Ortsteils Oberotterbach auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken v.a. für die heimische ortsansässige Bevölkerung mittelfristig zu decken. Derzeit kann die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht bedient werden, weil von Seiten der Stadt Rottenburg a. d. Laaber keine freien Parzellen mehr im Ortsteil Oberotterbach zur Verfügung stehen. Wegen der großen Bedarfsnachfrage soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung.

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber hat deshalb am 17.09.2024 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die rechtzeitige Schaffung von neuen Wohnbau-Flächen mit familiengerechtem und gartenbezogenem Wohnraum, um dem Bedarf vor Ort für die nächsten Jahre ausreichend und vorsorgend gerecht zu werden.

1.2 Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungsanstieg.

Jahr	Einwohnerzahl Stadt Rottenburg a. d. Laaber	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Einwohnerzahl OT Oberotterbach	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in %
2014	7.746			189		
2015	7.873	+127	+ 1,6 %	183	-6	-3,2 %
2016	7.974	+101	+ 1,3 %	186	+3	+ 1,6 %
2017	8.128	+154	+ 1,9 %	184	-2	- 1,1%
2018	8.309	+181	+ 2,2 %	186	+2	+ 1,1 %
2019	8.445	+136	+ 1,6 %	188	+2	+ 1,1 %
2020	8.489	+44	+ 0,5 %	190	+2	+ 1,1 %
2021	8.515	+ 26	+ 0,3 %	194	+4	+ 2,1 %
2022	8.576	+ 61	+ 0,7 %	194	0	0
2023	8.651	+ 75	+ 0,9 %	196	+2	+1,0 %

Tabelle 1: Statistische Entwicklung: Zahl der Einwohner im Stadtgebiet Rottenburg a. d. Laaber und Ortsteil Oberotterbach von 2014 bis 2023, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, Angaben gemäß Bayerischen Landesamt für Statistik und Stadt Rottenburg a. d. Laaber

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, wuchs die Bevölkerung der Stadt Rottenburg a. d. Laaber seit 2014 kontinuierlich an, seit 2015 wuchs die Einwohnerzahl um insgesamt 9,9 %, d.h. jährlich im Durchschnitt um 1,2 %. Der Ortsteil Oberotterbach weist seit 2015 ebenfalls eine kontinuierliche positive Entwicklung auf und verzeichnete bis Ende 2023 einen Bevölkerungsanstieg von 7,1 %. Der steigende und anhaltende Einwohnerzuwachs wird von der Stadt für die mittelfristige Entwicklung in Höhe der Zahlen der letzten Jahre auch für die Folgejahre erwartet.

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht von einem deutlichen Bevölkerungswachstum um 11,8 % von 8.445 Einwohnern im Jahr 2019 – dem Basisjahr der Prognose – auf 9.400 Einwohner im Jahr 2039 aus. Für das Jahr 2042 kann demnach mit einer Bevölkerungszahl von 9.475 gerechnet werden.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bringt einen Anstieg des Wohnflächenbedarfs mit sich. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Rottenburg a. d. Laaber (ISEK, Februar 2023) kommt im Kapitel 5 „Wohnbautätigkeit und -Planungen“ im o.g. Prognosezeitraum auf einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 39,74 ha allein für den Hauptort Rottenburg mit Gisseltshausen und für die gesamte Kommune von 55,7 ha.

Für die Deckung dieses enormen Bedarfs an Wohnraum verfolgt die Stadt Rottenburg a. d. Laaber zwei Strategien:

Neben einer verstärkten Nutzung der Innenbereichspotentiale sowie Verdichtung im Innenbereich (ISEK) zur Schaffung von Wohnraum v.a. für die zunehmend ältere Bevölkerungsschichten (Mehrfamilienhäuser, Sozialwohnungen) kann ein weiterer Teil des Bedarfs durch das vorliegende Baugebiet in der Ortschaft Oberotterbach gedeckt werden. Aufgrund der Lage in nur ca. 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum Rottenburg a. d. Laaber bietet sich der Ortsteil Oberotterbach als attraktiver Wohnstandort an, da die Stadt mit allen wichtigen Einrichtungen in weniger als 5 Minuten mit dem Kfz oder in ca. 10 Minuten mit dem Rad erreicht werden kann.

Durch die Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 06.09.2022 wurden vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Landkreis Landshut neben drei weiteren Kommunen die Stadt Rottenburg a. d. Laaber zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Somit wurden im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes durch Rechtsverordnung diejenigen Gebiete bestimmt, in denen nach Auswertung der statistischen Datengrundlage und nach Anhörung aller Städte, Märkte und Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. In den bestimmten Kommunen gelten nun Erleichterungen bei Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Wege einer Erweiterung des Vorkaufsrechtes und des Baugebotes für die Gemeinden. Daneben zeigt die Bestimmung von Rottenburg a. d. Laaber als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auch die dringende Notwendigkeit der Schaffung von neuem Wohnraum. Diesem enormen Bedarf kommt die Stadt Rottenburg a. d. Laaber u.a. mit der Neuausweisung des vorliegendem Baugebiet nach.

1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) werden daher ermittelt und geprüft.

Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber erfasste deshalb die Innenbereichspotentiale und analysierte die Baulückensituation. Da sich bei den ausführlichen Analysen der zur Verfügung stehenden Innenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu den zurückliegenden Bauleitplanverfahren in den Ortsteilen Oberroning, Pattendorf, Unterlauterbach, Niederhatzkofen und Oberhatzkofen keine weiteren Sachlagen ergeben haben, kann die Analyse der noch zur Verfügung stehenden Innenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Ort Oberotterbach und den Hauptort Rottenburg beschränkt werden.

Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebauten Bereiche in Oberotterbach

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Nie- derhatzkofen	Beschreibung/ Begründung
1	9/7	im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft nicht vorstellbar
2	12/4	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
3	10/2	Im Privatbesitz, derzeit keine Erschließungsmöglichkeit, keine Verkaufsbereitschaft
4	1 (Ostteil)	Verdichtungspotential, Im Privatbesitz, derzeit keine Erschließungsmöglichkeit, keine Verkaufsbereitschaft
5	3 (Ost- und Westteil)	Verdichtungspotential, Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
6	6 (Ostteil)	Verdichtungspotential, Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
7	22 (Westteil)	Verdichtungspotential in vorhandener Ortsabrundungssatzung (25.04.1995), Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
8	240 (Westteil)	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

9	241/2	Im derzeitigen Außenbereich im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
10	244	Südteil im derzeitigen Außenbereich, Nordteil im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung, im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

Tab. 2: Prüfung der vorhandenen Innenpotenziale/ noch nicht bebaute Bereiche in Oberotterbach

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und Baulücken von Rottenburg a. d. Laaber (ISEK) und Oberotterbach (s.o.) ergab, dass im Innenbereich noch einige Potenziale bestehen, auf die jedoch nicht zurückgegriffen werden kann.

Die Potentiale in Oberotterbach ergeben sich v.a. durch Verdichtungsmöglichkeiten in bereits vorhandenen Parzellen. Da die jeweiligen Grundstücksbesitzer jedoch keine Veräußerungsbereitschaft zeigen, können diese Potentiale nicht genutzt werden. Zudem gibt es einige Grundstücke, die derzeit nicht erschlossen werden können, da eine Erschließung über Privatgelände erfolgen müsste und die Eigentümer dies nicht gestatten.

Auch im Hauptort Rottenburg und Gisseltshausen sind gemäß ISEK noch Innenbereichspotenziale vorhanden, vorwiegend Baulücken oder geringfügig bebaute Grundstücke, die jedoch in der entsprechenden Anzahl nicht aktiviert werden können. Insbesondere können auch die im Stadtgebiet zwischen Friedhofstraße und LA 12 befindlichen großen Flächen, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt sind, derzeit nicht als Bauland entwickelt werden. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht derzeit nicht. Da eine mittelfristige Verfügbarkeit dieser Flächen aber nicht auszuschließen ist, wird von einer Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan abgesehen.

In den letzten Jahren hat die Stadt bereits erfolgreich mehrere Innenbereichspotenziale (Bereiche mit aufgegebenener Nutzung) einer Nachverdichtung/ Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung zugeführt und dabei auch die Anforderungen einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur berücksichtigt (Schaffung von altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage).

Für den eigentlichen Ort Rottenburg will die Stadt diesen Ansatz weiterverfolgen und hat deshalb ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse sukzessiv umgesetzt werden sollen. Unabhängig davon will die Stadt Rottenburg a. d. Laaber, wie bereits im Kapitel 1.2 erläutert, aufgrund des enormen Wohnraumbedarfs, der sowohl im ISEK als auch durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Erklärung zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt) festgestellt wurde, Vorsorge treffen und auch zusätzlichen Wohnraum in den weiteren Ortsteilen schaffen. Auf diese Weise kann auch das soziale Leben im Ort (Zusammenhalt Dorfgemeinschaft, Vereine) aufrechterhalten und die Entwicklung als selbstständiger Ortsteil mit eigener Identität langfristig gestärkt werden.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass eine entsprechende Innenentwicklungsmöglichkeit kurz- bis mittelfristig nicht besteht und auch weitere Flächen im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, ebenso nicht verfügbar sind (vgl. Tabelle oben, Zeile 9 und 10). Die geplante Baulandausweisung kann somit nur am geplanten Standort erfolgen. Wegen des großen Drucks, Wohnraum zu schaffen soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen. Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber weicht deshalb von den durch § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB geschützten öffentlichen Belangen ab und wägt die Belange des Bodenschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen gegen den Belang der Wohnbauentwicklung ab. Dem Belang Bereitstellung von Wohnbauland wird somit der Vorzug gegeben.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Vom Büro EGL wurden v.a. im Hinblick auf die Anzahl der Parzellen Varianten ausgearbeitet, die mit der Verwaltung und dem Stadtrat diskutiert wurden. Der Stadtrat entschied sich für eine Bebauung mit 9 Parzellen, die wirtschaftlich und planerisch die überzeugendste Lösung darstellt. Die Variante mit 8 Parzellen wurde verworfen, da diese nur Grundstücke mit 690 m² und mehr Fläche umfasste.

Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb am 17.09.2024 vom Stadtrat der Stadt Rottenburg a. d. Laaber ein Städtebaukonzept mit insgesamt 9 Parzellen und einer Sticherschließung ab dem Ramersdorfer Weg gebilligt.



Abb. 1: Städtebaukonzept vom 17.09.2024, Büro EGL Landshut, (Grundlage für Bebauungsplan), unmaßstäblich
Quellenvermerk: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rottenburg gehört laut LEP 2013 der Planungsregion 13, Landshut, an und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Die Stadt, dessen Ortsteil Oberrotterbach vom Zentrum ca. 1,5 km entfernt liegt, bildet ein Mittelzentrum, das nächstgelegene Oberzentrum Landshut ist von Oberhatskofen aus nach ca. 25 km erreichbar.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rottenburg a. d. Laaber (23.10.2001) als Acker dargestellt. Weitere Aussagen finden sich nicht.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Stadt Rottenburg a. d. Laaber, unmaßstäblich, Geltungsbereich des Bebauungsplans: violett gestrichelt

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Oberrotterbach und liegt westlich des Ramersdorfer Wegs.



Abb. 3: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, margentafarben gestrichelt umrandet, unmaßstäblich, Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Aufrufdatum 22.04.2024, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch Flurweg landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch Ramersdorfer Weg, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch Bebauung nördlich Ramersdorfer Weg
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.379 m² (ca. 0,64 ha) auf der Fl. Nr. 150, Gemarkung Oberrotterbach (6553) und wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Berücksichtigung und Bewertung der angrenzenden Bereiche

Verträglichkeit mit der bestehenden Bebauung am Ramersdorfer Weg im Süden:

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende Wohnbebauung nach Norden erweitert bzw. gleichartig fortgeführt, so dass keine Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen.

Verträglichkeit mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Planungsgebiet im Donau-Isar-Hügelland (062-A).

Das Baugebiet liegt auf einem von Westen nach Osten abfallenden Hang, der zudem leicht in Richtung Süden geneigt ist. Die Höhen bewegen sich dabei von ca. 474,00 m üNN an der nordwestlichen Ecke bis zu ca. 467,50 m üNN an der Südostecke. Das Gefälle beträgt durchschnittlich zwischen 4,5 % bis 6 %, im Nordostteil ist entlang der Geltungsbereichsgrenze eine steilere Böschung mit einer Steigung von bis zu 14 % ausgebildet.

Das Planungsgebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf.

Entlang der nordöstlichen Grenze befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs ein paar Gehölze, die von der Planung nicht berührt werden.

Biotope oder andere schutzwürdige Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der angrenzenden Nachbarschaft nicht vorhanden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenverhältnisse

Als geologisches Ausgangsmaterial findet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) Ton bis feinsandiger Schluff, aus dem Quartär (Pleistozän), teils karbonatisch, Löss, Lösslehme.

Gemäß BayernAtlas/ Umwelt/ Geologie/Boden/ Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) sind als vorherrschende Böden überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu erwarten.

Ein Bodengutachten liegt für den aktuellen Bebauungsplanbereich nicht vor.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern (BayernAtlas, 1:25.000) gibt für den Geltungsbereich folgende Baugrundhinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar; die mittlere Tragfähigkeit reicht über sehr gering bis gering bis mittel.

Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s möglich.

Erfahrungsgemäß ist eine Regenwasserversickerung bei den anstehenden Böden nicht möglich und es kann voraussichtlich keine dauerhafte, schadlose Niederschlagswasserversickerung gewährleistet werden.

Bodenschutz

Der vorhandene Oberboden weist Bodenzahlen von 73 Bodenpunkten auf, was einem tendenziell sehr guten Ackerboden entspricht.

Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung.

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten stellt die Stadt Rottenburg eine möglichst hochwertige Verwendung (Renaturierung von Flächen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen) des anfallenden Bodenmaterials sicher.

3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwasser

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Vorranggebiet Wasserversorgung oder im Einzugsgebiet eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen.

Gemäß BayernAtlas\Naturgefahren\Hochwasser ist das überwiegende Planungsgebiet nicht als wassersensibler Bereich eingestuft, d.h. es bildet keinen - vom Wasser beeinflussten - Bereich mit z.B. zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Lediglich der Streifen südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze ist als wassersensibler Bereich klassifiziert.

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Wegen der Lage im Donau-Isar-Hügelland ist nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, allerdings sind lokal und in unterschiedlichen Tiefen Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen.

Gemäß UmweltAtlas/ Geologie/ Hydrogeologie/ digitale hydrogeologische Karte 1:100.000 ist das Grundwasserstockwerk die tertiäre obere Süßwassermolasse. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Grundwassergleichen (dHK 100) 410 mNN und 420 mNN; bei Geländehöhen von mindestens 468 mNN ist also mit einem großen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Stadtverwaltung liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten auffälliges Material oder Bodenverunreinigungen angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, das Landratsamt Landshut, Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

Da Rottenburg a. d. Laaber bzw. Oberotterbach im 2. Weltkrieg weder in Kampfhandlungen involviert war noch Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierungen bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind und ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.6 Denkmalschutz

Denkmalschutzrelevante Objekte sind im Planbereich nicht bekannt. Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet, sowie in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt in ausreichender Entfernung (D-2-7338-0147: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard in Oberotterbach“ ca. 200 m nordöstlich).

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 BayDschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist in der näheren Umgebung folgendes Baudenkmal zu beachten:

- D-2-74-176-42 Kirche St. Leonhard, Oberotterbach, Leonhardstraße 12 ca. 200 m entfernt

Trotz der Nähe ergeben sich v.a. nur vom höher gelegenen westlichen Bereich aus Sichtachsen zur Kirchturmspitze des o.g. Baudenkmal, da vorgelagerte hohe Gebäude und Siedlungsbereiche sowie die bestehenden Gehölze die erhöht liegenden Kirche im östlichen Bereich verdecken. Eine Beeinträchtigung von Sichtachsen auf das Baudenkmal durch die vorliegende kleinteilige und höhenreduzierte Planung ist nicht zu erwarten.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der bestehenden Ausgangssituation. Die neue Bebauung soll die südlich davon bestehende Wohnbebauung nach Norden hin erweitern und an den Ort anschließen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet dabei das vom Stadtrat am 17.09.2024 beschlossene städtebauliche Konzept des Büros EGL.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Stadt als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, mit überwiegend 2-geschoßiger Bebauung zu planen. Neben den vorgesehenen Einzelhausparzellen soll auch bei ausreichend vorhandener KFZ-Stellplatzfläche eine Doppelhausbebauung ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für insgesamt 9 Parzellen mit jeweils max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte geschaffen.

Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster, Haustypen, Dächer, Firstrichtung) orientieren sich an den Festsetzungen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne im Stadtgebiet und sind großzügig gestaltet. Auf diese Weise sind neben den traditionellen dörflichen Bauformen auch modernere Baukörper zulässig und es können möglichst viele individuell gestaltete Baukörper im

Freistellungsverfahren verwirklicht werden. Der Bebauungsplan sieht dabei durch großzügige Baugrenzen eine möglichst flexible Lage der Gebäude auf den Grundstücken vor.

Die Parzellengrößen entsprechen denen des übrigen Stadtgebiets bzw. der Nachfragesituation vor Ort und umfassen eine Brandbreite von ca. 500 – 750 m². Sie sind entsprechend der Ortsrand- und Hanglage großzügig bemessen, so dass ausreichend Gartenfläche für eine optimale Eingrünung vorhanden ist.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der bereits bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen auch zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, der Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der zulässigen maximalen Wandhöhen geregelt. Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt, die dadurch die Firsthöhe limitieren. Da ein Pultdach bergseitig oder talseitig ausgebildet werden kann, wird in der Festsetzung D.2.5 für Gebäude mit Pultdach zudem die maximal zulässige Firsthöhe definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das WA beträgt 0,35.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dies bedeutet, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,525 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Aufgrund der relativ großzügig bemessenen Grundstücke besteht damit ausreichend Planungsflexibilität.

Zulässige Wandhöhen und Anzahl der Geschosse

Mit Ausnahme der Parzellen 7 und 8 sind auf allen Parzellen maximal 2 Geschosse (Gebäudetyp 1 bis 4) zulässig. Bei diesen Gebäuden darf zudem ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Kellergeschoss bis zur Oberkante des natürlich anstehenden Geländes errichtet werden.

Auf der Parzelle 7 und 8 ist darüber hinaus die Errichtung eines dritten Geschosses möglich. Da bei diesen Grundstücken die voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsstraße eine Ausschüttung der südlich angrenzenden Parzellen bedingt, kann hier ein Gebäude mit einem Untergeschoss entstehen. Die Festsetzung ermöglicht die Wahl zwischen zwei Geschossen (zwingend ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss) oder drei Geschossen (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dach- oder Obergeschoss).

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden bezogen auf die möglichen Gebäudetypen und Dachformen differenziert festgesetzt.

In Anbetracht der möglichen Geschosse, der zulässigen Dachformen und der maximal möglichen Wandhöhen ergeben sich neun verschiedene Gebäudetypen. Die möglichen Gebäudetypen sind unter den Hinweisen durch Planzeichen in C.3 als schematische Schnitte dargestellt.

Bezugspunkt für Wandhöhen:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut. Der Bezugspunkt für die Wandhöhen (Höhenbezugspunkt B.6.2) wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Höhenaufmaßes und der voraussichtlich geplanten Straßenhöhen differenziert für jede Parzelle festgelegt. Die Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss kann mit Ausnahme der Parzellen 5 und 6 maximal 0,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt betragen; die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden der Parzellen 5 und 6 darf maximal über 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Auf Parzellen mit ausreichender Fläche für den erforderlichen Stellplatznachweis wird zudem die Möglichkeit für eine Doppelhausbebauung eröffnet.

Wegen der topografischen Verhältnisse wird für die Wandhöhe der grenzständigen Garagen, Carports und Nebengebäude der Parzellen 1 – 4 und 7 - 9 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. So darf die traufseitige Wandhöhe der grenzständigen Garagen, Carports und Nebengebäude der o.g. Parzellen maximal 3,00 m über der nächstgelegenen höchsten Oberkante der Fahrbahn (oder Multifunktionsstreifen) betragen. Diese Parzellen weisen ein geneigtes Gelände auf, aber es sollen mindestens höhengleiche Zufahrten und Garagen-Vorbereiche vom Straßenverlauf aus ermöglicht werden. Auf diesen Parzellen ist auch die Errichtung eines Kellers bei den grenzständigen Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Die abweichende Bauweise dieser grenzständigen Garagen der Parzellen 1 - 4 und 7 - 9 begründet die Zulässigkeit einer höheren Gesamtwandhöhe als 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze. Aufgrund des geneigten Geländes ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze ein sichtbarer Keller und ein Erdgeschoss der Garage zulässig, d.h. die Wandhöhe der Garage kann jeweils die üblicherweise zulässige Höhe von 3,0 m überschreiten.

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind erforderlichen Abstandsflächen gemäß aktuell geltender BayBO einzuhalten, d.h. die Tiefe der Abstandsflächen bestimmt sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Aufgrund der Ausnahme von der Gültigkeit des Art. 6 BayBO für die Grenzgaragen der Parzellen 1 - 4 und 7 - 9 (festgesetzte abweichende Bauweise für die Wandhöhe, keine Abstandsflächen der genannten Garagen erforderlich, vgl. Festsetzungen D.3.2 und D.3.3) ist es zulässig, diese grenzständigen Garagen trotz einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m entlang der o.g. Grundstücksgrenzen zu errichten.

Die Voraussetzung für diese Abstandsflächenverkürzung bzw. -unterschreitung nach BayBO sind erfüllt. Der Brandschutz ist durch den Mindestabstand von 3,0 m zum Nachbargebäude in allen Fällen gegeben. Die Belichtung und Belüftung der jeweils benachbarten Wohngebäude sowie der Brandschutz bleiben gesichert. Die Wohngebäude der o.g. Parzellen können in jedem Fall ausreichend belichtet und belüftet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Soweit keine Notwendigkeit für eine Einschränkung vorliegt, ist bewusst eine großzügige Führung der Baugrenzen angewendet worden. Hieraus ergibt sich ein, von der Stadt Rottenburg präferierter, größtmöglicher Gestaltungsspielraum für die Bebauung sowie beste Voraussetzungen für energieeffiziente Gebäude mit Solartechnik und Photovoltaik durch optimale Möglichkeiten der Dachausrichtung. Durch die großzügig angeordneten Baufenster sind bei optimaler Lage der Hauptgebäude zudem attraktive Gartenfreiräume mit vorwiegend Süd-, Südost- oder Südwestorientierung möglich.

Innerhalb der Baugrenzen sind Hauptgebäude dargestellt, die bzgl. Ausdehnung und Lage als exemplarischer Vorschlag für die Bebauung anzusehen sind.

Garagen und Carports können innerhalb der festgelegten Baugrenzen für die Hauptgebäude (Festsetzungen B.3.1, Hinweise C.2.5 und C.2.6) errichtet werden.

Baubeschränkungszonen

Baubeschränkungszonen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist einheitlich festgesetzt und auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

Diese Begrenzung ist notwendig, um einerseits eine Flexibilität v.a. hinsichtlich einer demografie-gerechten Nutzung zu ermöglichen und andererseits unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Planungsgebietes zu verhindern und eine ordnungsgemäße Versorgung und Infrastruktur gewährleisten zu können.

5.4 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien wie Dachform, -neigung, -aufbauten etc. getroffen, um einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, aber gleichzeitig die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der vielfältigen Wohngebäude zu ermöglichen.

Bei der Gebäudegestaltung sind sowohl traditionell ländliche Bauformen (insbes. Satteldach, mit Dachüberstand, Dachgauben, Zwerchgiebel/Wiederkehr) aber auch - dem derzeitigen Gestaltungstrend folgend - moderne Baukörper (Pult- und Zeltdach) zulässig.

Auch bei der Dachdeckung ist neben den konventionellen Dachsteinen (Dachziegel, Betondachsteine) eine Blechdeckung oder ein extensiv begrüntes Flachdach möglich.

Die Zulässigkeit von mehreren Dachformen, z.B. Walmdach, begründet sich auch in dem Ziel einer möglichst optimalen Photovoltaik-Nutzung auf den Dächern. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über den „Ramersdorfer Weg“, der in der bestehenden Dimensionierung erhalten bleibt. Die 5,50 m breite geplante Stichstraße wird von einem 2,20 m breiten Multifunktionsstreifen für Längsstellplätze und für die Baumstandorte begleitet, welcher südlich entlang der Planstraße liegt.

Der Einmündungsbereich der Planstraße in den Ramersdorfer Weg ist ausreichend ausgerundet und die erforderlichen Sichtfelder am Ramersdorfer Weg mit einer Schenkellänge von 30 m (Geschwindigkeitsbeschränkung des Ramersdorfer Weges ab Ergoldsbacher Straße auf 30 km/h) haben keine Auswirkungen auf die angrenzenden Parzellen Nr. 1 und 9.

Da alle Parzellen nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können (geplanter Wendebereich mit Durchmesser von 6,50 m nicht ausreichend für Schleppkurve der Entsorgungsfahrzeuge), wurde östlich der Parzelle 1 am Ramersdorfer Weg ein Bereich mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen situiert.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Die öffentliche Erschließungsstraße wird entlang der Parzellen 7 bis 9 von einem 2,20 m breiten Multifunktionsstreifen begleitet, der neben 3 Straßenbäumen auch mit 5 Längsstellplätze ausreichend Möglichkeiten bietet, Kraftfahrzeuge abzustellen.

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber besitzt seit Juni 2019 eine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Der Stauraum vor der Garage wird dabei nicht als Stellplatz anerkannt.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.6.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe und kann als gesichert betrachtet werden. Alle Gebäude werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die örtliche Feuerwehr FFW Oberotterbach und FFW Rottenburg a. d. Laaber sichergestellt. Die Wehren sind von der Stadt Rottenburg gut ausgestattet und können diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Rottenburg a. d. Laaber gesichert. In der nachrangigen Erschließungsplanung werden die dafür erforderlichen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt. Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

5.6.3 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Im Zuge der elektrischen Erschließung ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Als Standort ist die Fl. Nr. 149 im Anschluss an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Die Lage ist im Plan als Hinweis durch Planzeichen dargestellt. Die Transformatorenstation wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und die dafür erforderliche Fläche von ca. 25-44 m² in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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.

5.6.4 Telekommunikation- und Fernseekabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch eingebaut werden, deshalb ist diese Zielvorstellung der Stadt in den Hinweisen dokumentiert.

Sofern sich im Planbereich vorhandene Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden.

5.6.5 Erdgasversorgung

Eine Versorgung des Planungsgebiets mit Erdgas ist nicht möglich.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Sämtliche Parzellen können nach aktuellen Vorgaben von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen nicht angefahren werden. Für die Parzellen ist deshalb östlich der Parzelle 1 entlang des Ramersdorfer Weges eine Fläche zur Bereitstellung der Abfallgefäße (Restmüll, Biomüll, Papier, gelber Sack) berücksichtigt. (Vgl. 5.5.1 Verkehrserschließung, „Bereich mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen“)

Die Bereitstellungsfläche wird ausreichend dimensioniert und stufenfrei, befestigt und trittsicher ausgeführt. Zudem wird sie umzäunt, um das Verwehen von Abfällen, hier v. a. der gelben Säcke zu verhindern.

Die Abfallbehälter müssen am Tag der Abholung bis 6 Uhr morgens an diesem Bereich bereitgestellt werden.

5.8 Wasserwirtschaft

5.8.1 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser:

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Sammlung des Schmutzwassers wird in der Erschließungsplanung verbindlich geregelt. Der geplante Schmutzwasserkanal kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Ramersdorfer Weg angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage der Stadt Rottenburg a. d. Laaber in Gisseltshausen geleitet. Diese städtische Kläranlage hat noch ausreichend Kapazitäten, um das zu erwartende Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Oberflächenwassermanagement

Da voraussichtlich keine dauerhafte, schadlose Niederschlagswasserversickerung gewährleistet werden kann, ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf den einzelnen Parzellen durch den Einbau von Regenwasserpufferanlagen zurückzuhalten und zeitlich verzögert gedrosselt in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abzuleiten. Dieser kann südöstlich im Bereich der Fl. Nr. 236 an den dort vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dieser bestehende Regenwasserkanal führt Richtung Donhauser Weg bzw. Otterbach.

Die Bemessung der erforderlichen Retentionsvolumen auf den Grundstücken und der möglichen Drosselmengen für die Einleitung wird in der Erschließungsplanung entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Rottenburg a. d. Laaber geregelt. Die Dimensionierung und genaue Planung erfolgen durch das Ingenieurbüro Ferstl, Landshut. Im Bebauungsplan werden keine Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen, da zudem beabsichtigt ist, einen Stauraumkanal zu erstellen.

Die Entwässerung des bestehenden Regenwasserkanal ist derzeit Gegenstand eines Wasserrechtsverfahrens (Einleitungsstelle 56). Die erforderliche Anpassung dieses Wasserrechtsverfahrens bzw. Berücksichtigung des geplanten Baugebiets und der Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ing. Büro Ferstl, Landshut.

5.8.2 Hang-, Schicht – und Grundwasser, Starkregenereignisse

Wegen der Lage im Donau-Isar-Hügelland ist nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, allerdings sind lokal und in unterschiedlichen Tiefen Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen. (Vgl. Ziffer 3.4).

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen und Untergeschosse wird deshalb empfohlen, bauwerksabdichtende Maßnahmen zu prüfen und ggf. die Gebäude durch geeignete bauwerksabdichtende Maßnahmen zu sichern.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von evtl. auftretenden Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Landshut wird empfohlen.

Das Planungsgebiet liegt z.T. unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen ist zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB eine Erdgeschosshöhe von mindestens 25 cm über dem Höhenbezugspunkt H der jeweiligen Parzelle festgesetzt. Zudem ist entlang der östlichen Grenzen der Parzellen 5 und 6 eine Aufhöhung oder Mauer mit einer Mindesthöhe von 50 cm über Geländeoberkante zulässig.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dessen Nutzung und mit landwirtschaftlichem Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Immissionen aus der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit sind zu tolerieren. Umweltbelastungen durch Luftschadstoffe, Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung sind nicht zu erkennen und auch nicht zu erwarten.

Schallimmissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich der großflächigen und überwiegend bereits bebauten Industriegebietsflächen „Galgenlohe“ im Süden der Stadt. Um die Eignung des Grundstücks für eine Ausweisung als WA im Vorfeld einer konkreten Bauleitplanung zu überprüfen, wurde in einem Schalltechnischen Kurzbericht von C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising vom 06.08.2024 die Immissionsbelastung aus allen gewerblich und industriell nutzbaren Flächen in der Nachbarschaft ermittelt. Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, das sowohl alle bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen als auch die langfristig zusätzlich geplanten Erweiterungsflächen berücksichtigt. Die nach den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführten

Berechnungen haben gezeigt, dass der in einem WA zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts durchgehend eingehalten werden kann.

Eine schalltechnische Beurteilung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl. Nr. 6 der Gemarkung Oberotterbach im Osten des Geltungsbereichs („Ramersdorfer Weg 5“) ist nicht erforderlich, da das ehemalige Stallgebäude baufällig ist und es keine Genehmigung für dessen Betrieb gibt. Die heranrückende Wohnbebauung ist unproblematisch, da lediglich das Wohnhaus vermietet ist, der Eigentümer aber ein landwirtschaftliches Anwesen in der Nachbargemeinde bewirtschaftet.

Der Ramersdorfer Weg ist eine wenig frequentierte Gemeindestraße, erhebliche Verkehrslärmbelastungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Da aufgrund der Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Emissionen (Lärmbelastung, Staub, Abgase und Luftschadstoffe, Geruchsbelästigung, Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung) zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Aussagen zu baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingte Emissionen sind zudem im Umweltbericht, Ziffer 3.1.2, (Anhang) zu finden.

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ (2023) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.“

5.10 Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Energieeinsparung und den Erneuerbaren Energien hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Folgende Übersicht listet die möglichen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bzw. die Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz) auf und zeigt die Berücksichtigung im Baugebiet:

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von öffentlichen Straßenbäumen und Bepflanzungsfestsetzungen für private Grundstücksflächen (Ortsrandeingrünung mit Gehölzen) => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung). - Festsetzung zum Verbot von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung mit Ausnahme einer Fläche von 5 m² - Hinweis und Empfehlung zu naturnaher, artenreicher Freiflächengestaltung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten - Dachbegrünung bei Flachdächern - auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenwasserspeicher mit gedrosselter Einleitung in geplanten Regenwasserkanal.

Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur optimalen Solarenergienutzung
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Separate Radwegverbindung von Oberotterbach nach Rottenburg (Ergoldsbacher Straße, Oberotterbacher Straße,) maximal 2 km und ca. 8 Minuten Radfahrzeit
Bindung von CO ₂ -Emissionen	- Pflanzung von Gehölzen als Pflanzvorgaben für private Gärten und im öffentlichen Straßenraum

5.11 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen:

Baumpflanzungen im Bereich des Multifunktionsstreifen:

Als grünes, raumwirksames Grundgerüst für das Planungsgebiet werden auf den Multifunktionsstreifen Bäume 2. und 3. Ordnung festgesetzt. Um den Bäumen innerhalb dieser Flächen ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten, ist es erforderlich, den Wurzelraum der Baumgruben nach Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL, bzw. ZTV VegTraMü auszuführen. Diese Bauweisen sind bei der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Hochstammbäume entlang der neuen Straße werden das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets auf, erleichtern die Orientierung und binden die Bebauung in die landschaftliche Situation ein. Zudem sind sie Vegetationselemente mit klimatisch wirksamer Funktion (Feuchtigkeit, Staubbindung, CO₂ Bindung). Für die Pflanzung stehen Arten nach GALK Straßenbaumliste zur Verfügung, welche mit den innerörtlichen, extremen Standortbedingungen besser zurecht kommen.

Auf die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da alle Wohnhäuser über einen ausreichend großen Garten verfügen und zwischen der Ergoldsbacher Straße Nr. 12 und Nr. 16 in ca. 200 m Entfernung ein langjähriger Dorfspielplatz vorhanden ist.

Private Grundstücksflächen:

Durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen werden Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durch- und Eingrünung geschaffen.

Als Mindestbegrünung für ein grünes, raumwirksames Grundgerüst wird die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum je Parzelle festgesetzt. Zudem sind die Bäume Vegetationselemente mit klimatisch wirksamer Funktion (Feuchtigkeit, Staubbindung, CO₂ Bindung). Wie in den meisten Ortsrandlagen markieren die Gärten den Ortsrand und tragen dem Ziel, einen fließenden Übergang in die Landschaft zu schaffen, Rechnung. Für die Ortsrandsituation im Norden und Westen werden deshalb auf den entsprechenden Parzellen Flächen zur Anpflanzung festgelegt. Eine zu dichte Abpflanzung soll jedoch bewusst vermieden werden, um einen durchlässigen und abwechslungsreichen Ortsrand zu schaffen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Grenzabstände für Gehölze, v.a. gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Demnach sind zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m; Ausnahmen bilden Obstbäume, für die ein Abstand von 2,0 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den privaten Parzellen zusätzliche Maßnahmen, wie beispielsweise Erhöhungen der Pflanzflächen, den Selbstschutz der Grundstücke vor Starkregen verbessern können. V.a. bei starken Regenfällen - insbesondere zu Zeiten der Feldbestellung bei

fehlender oder geringer Bodenbedeckung - ist eine Erosionsgefahr auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nicht gänzlich auszuschließen und eine Gefahr der Beeinträchtigung durch Schlamm und Ablagerungen aus den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben.

Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen sind zu einem ordnungsgemäßen Rückschnitt von evtl. überhängenden Ästen der Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen verpflichtet, so dass die benachbarten Grundstücke, Straßen und Wege sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des Projekts „Marktplatz der biologischen Vielfalt“ wurde für die Stadt Rottenburg a. d. Laaber als eine von zehn bayerischen Kommunen ein gemeindespezifisches Konzept zum Schutz und zur Förderung der Biodiversität entwickelt. Der Fokus liegt dabei auf der Umsetzung konkreter Maßnahmen und Projekte und soll die Förderung der biologischen Vielfalt nachhaltig verankern. Als gesetzte Ziele für das Handlungsfeld Siedlung wurden u.a. die naturnahe Gartengestaltung (anstatt „Sportplatzrasen“), die Steigerung der vorhandenen Nistmöglichkeiten auch im privaten Bereich, die extensive Gestaltung öffentlicher Grünstreifen in Neubaugebieten und das Schaffen von ökologischen Eingrünungen in Baugebieten formuliert.

Als Baustein zur Umsetzung der Ziele für Wohngebiete sind im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise getroffen worden, die auch dem § 1a Abs.5 BauGB Rechnung tragen. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, Art. 7 Abs.1 BayBO)

Bei der Garten- und Freiflächengestaltung, u.a. bei Vorgärten, ist im Hinblick auf die Förderung der Artenvielfalt und als aktive Klimaschutzmaßnahme weitestgehend auf Kies- und Schottergärten sowie auf Steinflächen zu verzichten. Eine flächenhafte Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen ist nur bis maximal 5 m² je Parzelle zulässig. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt, Stellplatz, Wege oder Terrasse benötigt werden. Stein- und Schotterflächen können sich auf über 70° Celsius erhitzen und erzeugen im Gegensatz zu Grünflächen keine kühlende Verdunstung oder CO₂ Bindung.

Eine naturnahe und artenreiche Freiflächengestaltung kann stattdessen ein positiver Beitrag im Sinne der ökologischen Vielfalt und Klimaschutzmaßnahme darstellen (Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen u.a. Insektenlebensräume). Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber bietet für interessierte Bauherren bei Bedarf eine Beratung hinsichtlich einer ökologischen Freiflächengestaltung an.

Im Sinne einer Erhaltung bzw. Förderung der Artenvielfalt wird weiterhin empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel (z. B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Spatz) und/oder Fledermäuse vorzusehen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese ins Gebäude zu integrieren oder außen am Gebäude anzubringen.

Als weitere Maßnahme im Sinne des Artenschutzes sollten Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände zum Schutze der Tierwelt vermieden werden. Auf die Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) wird verwiesen.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf allen Gebäuden mit Flachdächern ist ein wichtiger Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Minimierung der Flächenversiegelung und unterstützt die klimatische Verbesserung (Verdunstung, Abkühlungseffekt). Grundsätzlich trägt die Begrenzung der Versiegelung und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen zur Minimierung der Flächenversiegelung bei.

Einfriedungen, Mauern:

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild, insbesondere auch zum öffentlichen Straßenraum hin. Um einen offenen und einladenden Charakter insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin zu gewährleisten, sind hier Mauern/Stützmauern auf max. 0,80 m und die Einfriedungen auf max. 1,20 m beschränkt. Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Fahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 40 cm von der Grenze zurückversetzt werden, damit auf den Verkehrsflächen, v.a. auch hinsichtlich eines uneingeschränkten Winterdienstes, ein ausreichendes Lichtprofil verbleibt.

Bei der Materialwahl der Einfriedungen sind PVC - Sichtschutz bzw. Kunststoff-Sichtschutz, auch in Kombinationen (z.B. Stabgitterzäune mit Kunststoffolie als Sichtschutz) unzulässig.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes sowie der Nachweis erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichtes", gesonderter Teil der Begründung.

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt über das Ökokonto der Stadt Rottenburg a. d. Laaber auf dem Grundstück Fl. Nr. 1429, Gemarkung Oberlauterbach.

5.13 Aspekte des Artenschutzes

Genauere Aussagen hierzu erfolgen in Kapitel 3.2. des Umweltberichtes.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Überprüfung ergeben hat, dass das Planungsgebiet für die theoretisch vorkommenden Arten keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Nahrungs-, Jagd- oder Bruthabitat hat und zudem benachbart ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen (Gärten, Waldflächen im Süden, Feldflur im Norden und Osten). Somit sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) oder Relevanzprüfung zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, vom 17.10.2024 aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

5.14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der vorhandenen Hanglage sind Geländeanpassungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen unvermeidlich. An den Grundstücksgrenzen und zu den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an diese benachbarten Flächen anzupassen.

Da die Höhenlage der Erschließungsstraße voraussichtlich Aufschüttungen auf den südlich angrenzenden Parzellen zur Folge hat, eröffnet sich v.a. auf den Parzellen 7 und 8 hier die Möglichkeit für ein zusätzliches Untergeschoss im Süden, so dass die Geländesituation besser bewältigt werden kann. Die mögliche Bebauung mit Untergeschoss ist in den schematischen Schnitten C.3.5 bis C.3.9 dargestellt.

Alle Höhenfestsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung des Höhenaufmaßes vom August 2024 erfolgt.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte der Stadt Rottenburg a. d. Laaber vom Juni 2024 im UTM-Format, ein Höhenaufmaß der Stadt Rottenburg a. d. Laaber vom August 2024.

7 FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Baugrundstücke, Parzellen 1 bis 9	5.629 m ²	88,2 %
Öffentliche Erschließungsflächen: - Erschließungsstraße 640 m ² - Multifunktionsstreifen 77 m ² - Fläche für Abfallbehälter 10 m ²	727 m ²	11,4 %
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün	23 m ²	0,4 %
Gesamtumfang	6.379 m²	100,00 %

Bruttobaufläche *	ca.	6.379 m²
abzüglich öffentliche Bedarfsflächen:	ca.	750 m ²
Nettobaufläche	ca.	5.629 m²

erstellt: Landshut, den 19.12.2024, geändert 05.08.2025

gezeichnet

Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut

8 ANHANG

8.1 Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung

Folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet)

Private Flächen:		
Parzellenummer:	Grundstücksgröße:	Summe:
Bauparzelle 1	505 m ²	
Bauparzelle 2	545 m ²	
Bauparzelle 3	604 m ²	
Bauparzelle 4	542 m ²	
Bauparzelle 5	725 m ²	
Bauparzelle 6	725 m ²	
Bauparzelle 7	673 m ²	
Bauparzelle 8	710 m ²	
Bauparzelle 9	660 m ²	
Summe Nettobaufläche Bauparzellen	5.629 m²	5.629 m²
Öffentliche Flächen:		
Öffentliche Verkehrsfläche	640 m ²	
Multifunktionsstreifen (Parken, Baumstandorte)	77 m ²	
Flächen für Bereitstellung Abfallgefäße	10 m ²	
Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen	23 m ²	
Summe öffentliche Flächen	750 m²	750 m²
Gesamtumfang	6.379 m²	6.379 m²

8.2 Umweltbericht zum Bebauungsplan



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„WA Galgenfeld“, Ortsteil Oberotterbach
Stadt Rottenburg an der Laaber**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zum Entwurf vom 05.08.2025**

Auftraggeber / Bauherr:

Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfred Holzner
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg an der Laaber

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:

16.07.2024
22415-uwB-BP-E-250716.docx

INHALTSVERZEICHNIS

Umweltbericht	3
1 Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	4
1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	4
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	4
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	5
3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkprognose)	6
3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	6
3.1.1 Beschreibung (Basiszenario)	6
3.1.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	7
3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt.....	7
3.2.1 Beschreibung (Basiszenario)	7
3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	8
3.3 Schutzgut Boden und Fläche	9
3.3.1 Beschreibung (Basiszenario)	9
3.3.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	10
3.4 Schutzgut Wasser	11
3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)	11
3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	11
3.5 Schutzgut Klima/Luft	12
3.5.1 Beschreibung (Basiszenario)	12
3.5.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	12
3.6 Schutzgut Landschaft.....	12
3.6.1 Beschreibung (Basiszenario)	12
3.6.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	13
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	13
3.7.1 Beschreibung (Basiszenario)	13
3.7.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	13
3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge.....	13

3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	14
4	Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	15
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	15
4.2	Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	15
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	17
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.....	17
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
5.2.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	18
5.2.2	Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs	18
5.2.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	18
5.2.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	19
5.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz").....	20
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring).....	20
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

UMWELTBERICHT

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen südwestlichen Teilbereich der Ortschaft Oberotterbach, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Die Planung baut auf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rottenburg an der Laaber auf, die im Parallelverfahren erstellt wird.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung zur Wandhöhe sowie Festsetzung der GRZ, GFZ und Geschossigkeit.
- Darstellung und Festsetzung von Pflanzvorgaben

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation.
- Schaffung von Flächen für Wohnraum, v.a. für Einheimische.
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Aus der Regionalplanung sind keine einschränkende Aussagen zu beachten. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rottenburg an der Laaber als Acker dargestellt. Darüber hinaus gehende Aussagen finden sich nicht.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Baunutzungsverordnung und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Ortsteils/ Stadtgebietes:

siehe Umweltbericht zur 21. Flächennutzungsplanänderung.

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes:

Vom Büro EGL wurden v.a. im Hinblick auf die Anzahl der Bauparzellen Varianten ausgearbeitet. Die Entscheidung für die vorliegende Variante mit 9 Parzellen als beste Lösung fiel dabei hinsichtlich der Kriterien Städtebau, Umweltauswirkungen, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Die Variante mit 8 Parzellen wurde vom Stadtrat verworfen, da diese zu große Grundstücke aufwies. Zudem soll im Sinne von flächenschonender Bauweise und Reduzierung der Umweltauswirkungen Doppelhausbebauung auf den Parzellen ermöglicht werden, auf denen der dann erforderliche Stellplatznachweis geführt werden kann.

2. **Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umweltbericht ergeben sich folgende Abgrenzungen:

Räumlich

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Umgebende benachbarte Verkehrs- und Bauflächen
- Randbereiche soweit sie die zu untersuchenden Schutzgüter betreffen, hier v.a. Klima, Landschaft und Landschaftsbild

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung des Umweltberichts ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes werden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 (Landshut).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut (des Bayer. Landesamts für Umweltschutz)
- Bayern Atlas/ Planen und Bauen: Regionalplanung, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- BayernAtlas/ Planen und Bauen: Denkmaldaten, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Geologie/Boden, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Natur, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Naturgefahren: Hochwasser, Daten: Bayer Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- UmweltAtlas Bayern, Themenbereiche Naturgefahren, Boden, Geologie, Natur, vom Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden- und Baudenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Geologische Übersichtskarte von Bayern M 1:200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP), aktualisierte Fassung, Stand Juli 2003
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Rottenburg an der Laaber (2001)
- Schalltechnischer Kurzbericht Nr. 2950-2024 / KB_01, C. Hentschel Consult, Freising, vom August 2024)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als Grundlage verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu

- aktuelle Aussagen zu geologischen Voraussetzungen und Bodenaufbau, Versickerungseignung
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel- und Altlasten Verdachtsflächen.
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Grundwasser.
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zur Lärmbelastung und anderweitigen Immissionen.

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkprognose)

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.1.1 Beschreibung (Basiszenario)

Erholungsnutzung:

Gemäß LEK, Schutzgutkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben besitzt die „Ausgeräumtes Hügelland nördlich des Isartals und um Rottenburg a.d. Laaber“ (=Titel des Landschaftsbild--raumes Nr. 7) allgemein eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt und eine mittlere Reliefdynamik.

In der Realität weist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung kein Naherholungspotenzial auf. Zudem existiert keine Durchquerungsmöglichkeit und keine landschaftlich reizvolle Anbindung.

Energieversorgung

Oberirdische Leitungstrassen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, sind nicht vorhanden.

Emissionen (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld)

Im Rahmen der Bestandserhebungen ließen sich keine relevanten Emissionen auch im Hinblick auf die Lärmbelastungen aus den derzeitigen Nutzungen erkennen.

Bezüglich Staub- und Geruchsemissionen der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche sind die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung, auch an Sonn- und Feiertagen, zu erwarten. Durch den Ackerbau können Stäube bzw. Abdriften von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel entstehen.

Beeinträchtigungen durch Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung sind nicht zu erkennen.

Da aufgrund der geplanten Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Immissionen (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet)

Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dessen Nutzung und mit landwirtschaftlichem Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Durch den Ackerbau können Stäube bzw. Abdriften von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel entstehen. Beeinträchtigungen durch Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung sind nicht festzustellen.

Schall-Immissionen:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbe- und Industriegebietsflächen (z.B. BP „Am Sportplatz“, „Galgenlohe II, III und V“) im Süden der Stadt Rottenburg a. d. Laaber. Für diese minimal ca. 250 m – 300 m entfernt liegenden Flächen existieren Bebauungspläne, die Emissionskontingente nach DIN 45691 als maximal zulässig festlegen. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde in einem immissionsschutztechnischen Gutachten zum Schallimmissionsschutz der Nachweis geführt, dass die bestehenden Industriegebiete durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden und dass an den künftig möglichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. (Schalltechnischer Kurzbericht, C. Hentschel Consult, Freising, vom August 2024) Der in einem WA zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts kann durchgehend eingehalten werden.

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl. Nr. 6 der Gemarkung Oberotterbach im Osten des Geltungsbereichs („Ramersdorfer Weg 5“) muss nicht schalltechnisch untersucht werden, weil das ehemalige Stallgebäude baufällig ist und es keine Genehmigung für dessen Betrieb gibt. Die heranrückende Wohnbebauung ist unproblematisch, da lediglich das Wohnhaus vermietet ist, der Eigentümer aber ein landwirtschaftliches Anwesen in der Nachbargemeinde bewirtschaftet.

Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt, aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Luftreinhalung, Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

In der näheren Nachbarschaft sind keine geruchlich relevanten Einrichtungen wie Viehhaltungen, offene Güllegruben oder Futtersiloanlagen vorhanden.

Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Nachbarschaft

Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.

3.1.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche

Baubedingte Wirkungsprognose

Durch Baustellenverkehr und Baumaschinen sind geringfügige Emissionen hinsichtlich Luftschadstoffe und Abgase, Staub- und Lärmbelastung durch zu erwarten. Baubedingte Umwelteinwirkungen durch Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung dagegen sind sehr unwahrscheinlich.

Abbruchsarbeiten von vorhandenen Gebäuden sind nicht erforderlich.

Die Baustelleneinrichtungen (Lager- und Betriebsplatz) führen zu einer temporären visuellen Störung des Landschaftsbildes.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Umsetzung des geplanten Baurechts führt zu keinen wesentlichen, erheblichen Emissionen durch Staub-, Geruchs- und Lärmbelastung etc.. Auch sind keine Umweltbelastungen durch Luftschadstoffe, Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung zu erwarten.

Die Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Landwirtschaftliche Produktionsfläche wird überbaut und geht langfristig verloren.

Zusammenfassend sind die baubedingten und anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als gering zu beurteilen bzw. führen zu einer geringen Beeinträchtigung.

3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung (Basiszenario)

Das Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche Ackernutzung intensiv geprägt und weist keinen Gehölzbestand auf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich keine naturschutzfachlich relevante Vegetation oder schützenswerte Strukturen. Das nächstliegende Biotop (Nr. 7238-0218, Nasswiesen östlich Rottenburg) befindet sich in mehr als 500 m Entfernung und wird nicht tangiert.

Am nördlichen Geltungsbereich grenzt die Fl. Nr. 149 an, auf der sich wenige Sträucher und ein größerer Laubbaum befinden. Diese Fläche wird von der Planung nicht berührt.

Im LEK, Potenzialkarte Schutzgutkarte Arten und Lebensräume, wird die aktuelle Lebensraumfunktion sowie das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume mit überwiegend gering bewertet.

Im ABSP des Landkreises Landshut werden für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge sowie keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes dargestellt.

Auch die Karten zu Trockenstandorten und Feuchtgebieten zeigen keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aspekte des Artenschutzes,

Das Planungsgebiet ist überwiegend eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und weist keine Gehölzvegetation auf. Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner

Strukturausstattung und der bisherigen Nutzung weitgehend verarmt. Lediglich die angrenzenden Gehölze nördlich des Geltungsbereichs haben eine gewisse Relevanz für den Artenschutz.

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit keinen Rodungen von bestehenden Bäumen oder Sträuchern verbunden.

Aufgrund der Lage (Siedlungsnähe, benachbartes Wohngebiet, Einzelhausstruktur) und Vorbeeinträchtigungen bzw. Störungen (Intensivlandwirtschaft, Begrenzung durch Wohnbebauung und Straße, Störung durch z.B. Spaziergänger mit Hunden) ist ein Vorkommen von Offenlandbrüter nicht zu erwarten. Zudem liegt das Planungsgebiet in einem geringeren Abstand als 200 m zur südlichen Waldkulisse, so dass die Fläche nicht für Offenlandbrüter geeignet ist. Ein Vorkommen von Feldlerche und/ oder Rebhuhn ist eher auf den größeren, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen weiter in Richtung Südosten möglich.

Die potenziell möglichen Vogelarten, die bevorzugt in Wäldern, Waldrandgebieten, Feldgehölze oder Hecken brüten und im Offenland ihre Nahrung suchen (Goldammer, Beutegreifer wie Mäusebussard, Rotmilan), sind durch die Planung nicht in ihrer Existenz gefährdet, da ihre Brutplätze nicht beeinträchtigt werden und für die Nahrungsaufnahme in der direkten Umgebung genügend Ausweichplätze (große, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Norden und Osten) zur Verfügung stehen. Zudem finden sie in den entstehenden Gärten ein weiteres umfangreiches Nahrungsangebot und auf Zäunen, Einfriedungen etc. Ansitz- und Singwarten.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, können im ca. 100 m entfernt liegenden Wald und den Siedlungsbereichen jedoch vorkommen. Die Offenlandflächen des Geltungsbereichs können als mögliches Nahrungs- und Jagdhabitat dienen. Da dafür jedoch ausreichend Ausweichräume in direkter Nachbarschaft zur Verfügung stehen (umgebende landwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen v.a. in Gärten des Ortskerns) dürfte sich das Bauvorhaben auf die möglichen Fledermausarten mit Schutzstatus bau- und anlagebedingt nicht negativ auswirken. Zudem entsteht durch die geplanten Gärten ein weiteres Nahrungs- und Jagdangebot. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats oder Leitstrukturen von Fledermäusen zu erwarten. Eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermausarten kann ausgeschlossen werden. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für die potenziellen Fledermausarten nicht zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. In der Arteninformation des LfU sind für den vorhandenen Lebensraumtyp außer den genannten Vögeln und Fledermäuse keine anderen bedrohten Tiere aus anderen Tiergruppen bekannt.

Zusammenfassend hat die Überprüfung ergeben, dass das Planungsgebiet für die theoretisch vorkommenden Arten keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs-, Jagd- oder Bruthabitat hat, zudem stehen benachbart ausreichend Ausweichräume zur Verfügung. Somit sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) oder Relevanzprüfung zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, vom 17.10.2024 aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und evtl. Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) kann zum Abräumen der Vegetationsdecke führen, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell Lebensraumverlust und Habitatsverlust. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lokalpopulationen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen.

Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen zur Folge haben, die die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen und stören.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit keinen Rodungen von bestehenden Bäumen oder Sträuchern verbunden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/ Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen. Die entstehenden privaten Gartenflächen in Kombination mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen bewirken dagegen eine Strukturanreicherung und Erhöhung der biologischen Vielfalt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Betriebsbedingte Licht- und Lärmemissionen und Erschütterungen sind kaum relevant.

Zusammenfassend sind hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten und die anlagebedingten Auswirkungen der Planung sind mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

3.3.1 Beschreibung (Basiszenario)

Topografie

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen Hang, der von Osten nach Westen um ca. 7 m ansteigt. Die Geländehöhen des Untersuchungsgebietes bewegen sich etwa zwischen ca. 467 m üNN (nordöstliche Ecke) bis ca. 474 m üNN (Nordwestecke). Die durchschnittliche Steigung beträgt ca. 5,5 % bis 6,0 %. An der Nordostseite fällt das Gelände in einer Breite von ca. 5 m zur Fl. Nr. 149 hin ab.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland (062-A)“.

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) findet sich geologisches Ausgangsmaterial aus dem Quartär (Pleistozän). Hierbei handelt es sich um Ton bis Schluff, feinsandig.

Bodenaufbau:

Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden teilweise anthropogen überprägt wurden.

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Laut Bayernatlas\Umwelt\Geologie\Boden (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), sind als Böden überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden.

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut, Schutzgutkarte Boden wird das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe mit überwiegend mittel bewertet.

Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s möglich.

Erfahrungsgemäß ist eine Regenwasserversickerung bei den anstehenden Böden nicht möglich und es kann voraussichtlich keine dauerhafte, schadlose Niederschlagswasserversickerung gewährleistet werden.

Erosionsgefährdung

In der Schutzgutkarte Boden des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) der Region Landshut ist im Untersuchungsgebiet die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser mit überwiegend hoch eingestuft.

Bodengüter und Ertragsfunktion

Laut UmweltAtlas\ Boden\ Bodenfunktionen, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Ackergrundstück mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. (Spanne von 61 - 75)

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen:

Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist zu vermuten, dass kein Altlasten / Kontaminationsrisiko auf dem geplanten Gebiet gegeben ist.

Kampfmittel:

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmittel oder Blindgänger sehr unwahrscheinlich.

3.3.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Vorbelastung

Potenzielle Pflanzenschutzmittel- und Düngemittelinträge aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung.

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Flächeninanspruchnahme durch die Erstellung der geplanten Gebäude führt zum Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt. Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) bedingen eine mögliche Bodenverdichtung. Gründungsmaßnahmen und Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Der Oberbodenabtrag bewirkt meist einen Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Unfälle können evtl. zu Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Bebauung bewirkt den dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Die Flächenversiegelung durch die geplanten Gebäude und Beläge führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt; die Funktionen wie z. B.:

- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung,
- Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit,
- Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen,
- natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden

gehen aufgrund der Planung in den versiegelten Gebäude- und Wegeflächen weitgehend verloren.

Die Gefahr von Unfällen (Schadstoffbelastung /- eintrag, Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe von Maschinen und Geräten), ist grundsätzlich nicht auszuschließen und kann zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer geringen bis mittleren baubedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und ebenso zu geringen bis mittleren anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Schutzgut Fläche, Flächenverbrauch/Versiegelung

Für die Ermittlung des Flächenverbrauchs wird die Bestandssituation hinsichtlich der Versiegelung dem geplanten Baurecht gegenübergestellt.

Derzeit ist das Planungsgebiet zu 100 % unversiegelt.

Durch den Bebauungsplan „WA Galgenfeld“ wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Versiegelung der Parzellen 1 bis 9 ist bei einer GRZ von 0,35 rechnerisch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,525 möglich, so dass hier durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen, Wege etc. knapp 3.000 m² Fläche versiegelt werden können. Incl. erforderlicher Erstellung der Erschließungsstraße mit Multifunktionsstreifen und der Fläche für die Abfallgefäße ergeben sich ca. 3.700 m² maximal mögliche Versiegelung, dies entspricht ca. 58 % der Gesamtfläche des Bebauungsplans.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die Planung der Versiegelungsgrad um ca. 58 % erhöht wird und zudem eine signifikante Nutzungsintensivierung stattfindet. Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von knapp 6.400 m² landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt betrachtet zu einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)

Oberflächengewässer:

Bestehende, natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder eines Vorranggebiets für Wasserversorgung.

Hang-, Schicht- und Grundwasser:

Genaue Aussagen zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.

Erfahrungsgemäß ist im Tertiärhügelland voraussichtlich ein mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten. Nach der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 ist das Grundwasserstockwerk die tertiäre obere Süßwassermolasse. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Grundwassergleichen (dHK 100) 410 mNN und 420 mNN; bei Geländehöhen von mindestens 468 mNN ist also mit einem großen Grundwasserflurabstand zu rechnen, so dass das Kontaminationsrisiko des Grundwassers als niedrig eingestuft werden kann. Das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Laut LEK Landshut, Schutzgutkarte Wasser, ist die relative Grundwasserneubildung mit überwiegend gering klassifiziert und das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe im Plangebiet als überwiegend mittel bewertet.

Überschwemmungsbereiche

Im Plangebiet findet sich kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Angaben des Bayernatlas/ Naturgefahren/ Hochwasser ist der südliche Rand des Geltungsbereichs aber als wassersensibler Bereich eingestuft.

3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Flächeninanspruchnahme durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) führt zu einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, der Einsatz von Baumaschinen kann zu einer Schadstoffbelastung oder -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) führen und Unfälle verursachen evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Fließgewässer werden von der Planung nicht berührt.

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Erstellung der geplanten Gebäude und Beläge erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz. Eine Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildungsrate sind die Folge. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. in Folge des Andienungsverkehrs ist nicht wahrscheinlich. Eine Barrierewirkung auf das Grundwasser bzw. langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels aufgrund der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, sieht das Konzept zur Oberflächenwasserableitung vor, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Parzellen durch Regenwasserpufferanlagen zurückzuhalten und zeitlich verzögert und gedrosselt in den neu geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser kann südöstlich im Bereich der Fl. Nr. 236 an den

dort vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dieser bestehende Regenwasserkanal führt Richtung Donhauser Weg bzw. Otterbach. Zudem wird eine Stauraumkanal erstellt.

Auch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf allen Flachdächern trägt zur Rückhaltung und zeitlich verzögerten Abgabe/ Verdunstung des Niederschlagswassers bei.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe baubedingte Umweltauswirkungen und anlagebedingte Auswirkungen von geringer Schwere zu prognostizieren.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

3.5.1 Beschreibung (Basiszenario)

Gemäß LEK, Schutzgutkarte Klima und Luft, gibt es innerhalb des Plangebiets oder in nächster Umgebung keine Kaltluftabflussbahnen oder –sammelgebiete und keine Frischlufttransportwege. Die Wärmeausgleichsfunktion ist mit hoch angegeben.

3.5.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Baubedingt sind kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann temporär zu vermehrter Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Umsetzung des Baurechts sind geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Zusätzliche Gas- und Staubemissionen durch Heizungen etc. sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen sind von Baumaßnahmen nicht betroffen.

Aus klimatischer Sicht geht durch die Bebauung und Versiegelung eine Fläche für die Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Eine wesentliche Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) ist nicht zu erwarten.

Die Begrünung mit Laubbäumen, (Pflanzvorgaben) und zusätzliche Gartenflächen stellen Minimierungs- und Klimaschutzmaßnahmen dar, binden CO₂-Emissionen und reduzieren die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung). Zudem verhindert die flächenmäßige Beschränkung der Kies-, Schotter- und Steinflächen eine starke Aufheizung. Diese aktive Klimaschutzmaßnahme bewirkt zudem, dass die dann begrünten Flächen durch Verdunstung wieder zur Abkühlung beitragen und CO₂ binden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer insgesamt geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Beschreibung (Basiszenario)

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft und weist deshalb eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild auf.

Eine Einsehbarkeit des Planungsgebiets aus der Ferne ist wegen der sehr kleinräumigen Situation des tertiären Hügellandes, der Topografie, der Siedlungs- und Gehölzkulisse und den umgebenden Wäldern kaum gegeben. In umgekehrter Weise sind auch keine Sichtbeziehungen vom Bebauungsplangebiet aus auf weitere Orte möglich.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

3.6.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt führt die Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) und die Baumaschinen zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Abbruchsmaßnahmen von baulichen Anlagen sind nicht erforderlich. Gründungsmaßnahmen und Baugruben bedingen eine kurzfristige, geringfügige Geländeänderung.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung der vorhandenen Topografie und des Landschafts- und Siedlungsbildes. Durch das geplante Wohngebiet wird die vorhandene Bebauung im Süden von Oberotterbach an den Ortskern angegliedert und es entsteht ein zusammenhängendes Ortsbild. Aufgrund der kleinteiligen zusätzlichen Bebauung ist eine optisch dominante Wirkung von geplanten Gebäuden nicht zu erwarten.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht berührt oder verstellt. Die geplanten Pflanzmaßnahmen an den Rändern zur umgebenden Landschaft ergänzen die Grünstrukturen und gewährleisten die landschaftliche Einbindung.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild geringe baubedingte und anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

3.7.1 Beschreibung (Basiszenario)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler vorhanden und bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt in ca. 225 m Entfernung und wird von der Planung nicht berührt (D-2-7338-0147: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard in Oberotterbach“).

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist das Baudenkmal D-2-74-176-42, Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard zu berücksichtigen. Die Kirchturmspitze des Baudenkmals ist aufgrund der sehr kleinteiligen Topografie, der vorgelagerten Siedlungsbereiche sowie der bestehenden Gehölze vom Planungsgebiet aus nur von den westlichen, höher gelegenen Bereichen aus erlebbar. Aus den östlichen Bereichen bzw. vom Ramersdorfer Weg aus wird das Baudenkmal weitgehend verdeckt und es ergeben sich keine Blickbeziehungen. Das Planungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter.

3.7.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungen

Die Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmäler im Erweiterungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben bzw. äußerst gering. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Kulturgütern. Sichtachsen auf Bodendenkmäler sind nicht betroffen bzw. werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten.

Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Die Wechselwirkungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (intensive, landwirtschaftliche Nutzung) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigernden negativen Wechselwirkungen durch die Planung. Zwar werden landwirtschaftliche Flächen überplant, was somit eine Änderung für die Pflanzen- und Tierwelt bewirkt, jedoch entstehen durch die Gärten des Allgemeinen Wohngebiets neue Grünstrukturen und Randeingrünungen. Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Mensch werden die Maßnahme- und Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) voraussichtlich eingehalten. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut - Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht - unverzüglich zu verständigen. (Vgl. Ziffer 3.5 „Altlasten und Kampfmittel“) der Begründung zum Bebauungsplan).

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Durchführung der Planung:

Wie in den vorher gehenden Kapiteln eingehend dargestellt, sind durch die Neuplanung die meisten Schutzgüter in geringem Maße betroffen, beim Schutzgut Boden und Fläche sind v.a. baubedingte Umweltauswirkungen bis zu einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die vorgesehene Planung und die ordnungsgemäße Umsetzung der Festsetzungen werden die Schutzgüter nicht nachhaltig beeinträchtigt oder geschädigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nullvariante:

Im Falle der Nullvariante verblieben weiterhin die derzeitige Nutzung als Ackerfläche, für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergäben sich keine Veränderungen zum Bestand. Es verbliebe weiterhin:

- landwirtschaftliche Nutzung
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- keine Überbauung und Flächenversiegelung
- Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, geringe Biotopqualität
- lediglich weitgehend potenzieller Lebensraum für „Allerweltsarten“ und Acker-Wildkräuter
- keine Beeinträchtigung der dort vorkommenden Pflanzen und Tiere durch Bebauung
- Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Bodenfunktionen
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes
- kein Materialverbrauch für Gebäude bzw. Notwendigkeit zur Entsorgung oder Abfallbeseitigung entfällt
- ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers bzw. ungehinderter Abfluss auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche

- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung
- Keine Erhöhung der Erwärmung/ Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung evtl. Klimawandel)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich im Vergleich zum vorliegenden Planungsfall bei Nichtdurchführung geringfügigere Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

4 Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch: • Lärmschutz/ Gesundheit • Erholung	ja, gering	- Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen, - Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung. - Erholungseignung des Gebiets (Durchquerungsmöglichkeit) derzeit nicht gegeben, durch Bauarbeiten keine Veränderung
Pflanzen und Tiere	ja, gering	- Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr. - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumbeeinträchtigung bis -verlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Verlust von Habitatfunktionen - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt - keine Rodungen erforderlich
Boden und Fläche	ja, gering - mittel	- Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zu Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - Gründungsmaßnahmen, Baugruben - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen - Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial, Bodenverdichtung
Wasser	ja, gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, evtl. Veränderung der Wasserbilanz - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination - temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen nicht zu erwarten - evtl. temporärer Wasseraufschluss bei Auftreten von Schichtwasser - geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
Klima / Luft	ja, gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	ja, gering	- Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes - Baumaßnahmen, Baumaschinen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild - Gründungsmaßnahmen, temporäre Veränderung der Topografie durch Abgrabungen, Baugruben
Kultur- und Sachgüter	nein, keine	- keine Beeinträchtigung von Bodendenkmalen zu erwarten - keine Beeinträchtigung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen und evtl. positive Auswirkungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
<p>Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutz, Geruchsschutz, Staubschutz / Gesundheit • Erholung 	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - geringe zusätzliche Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung - keine Auswirkung auf Erholungswert
Pflanzen und Tiere	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Gebäude und Beläge - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, positive Auswirkung - Begrenzung der Sockelhöhe bzw. Empfehlung für sockellose Zäune, => Erleichterung von Wanderbeziehungen - Verbot von flächenhafter Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen über 5 m² je Baugrundstück - Extensive Dachbegrünung ermöglicht Lebensraum für Kleinlebewesen - Hinweis zu Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Hinweis auf naturnahe Gartengestaltung und Beratungsangebot durch Stadt - Empfehlung für künstliche Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel
Boden und Fläche	ja, gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> - dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge - Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen bei Unfällen etc. - Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte)
Wasser	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenwässer werden von der Planung nicht berührt - Flächenversiegelung führt zu Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss - Veränderung des Wasserkreislaufs und der Wasserbilanz - Schichtwasservorkommen möglich - Rückhaltung des Niederschlagswassers auf privaten Parzellen und zeitlich verzögerte/ gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal - Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern bedingt Rückhaltung und zeitlich verzögerte Abgabe/ Verdunstung des Niederschlagswassers - keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten - keine mögliche Barrierewirkung auf die Grundwasserfließrichtung zu erwarten - geringes Kontaminationsrisiko des Grundwassers - Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung
Klima /Luft	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert - geringfügige Erwärmung des Standortes zu erwarten - Festsetzung zur flächenmäßigen Beschränkung von Steinflächen und Schotterflächen als Klimaschutzmaßnahme - CO₂ - Bindung durch Pflanzungen (klimatisch wirksame Flächen, Verdunstung, Beschattung) - Staubbinding durch Pflanzmaßnahmen - Extensive Dachbegrünung verzögern den Wasserabfluss, v.a. bei Starkregen. Wasserrückhaltung, klimafreundliche Verdunstung.
Landschaft	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - Veränderung der Topografie - geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - keine optisch dominante Wirkung oder Fernwirkung der Gebäude zu erwarten - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt - Pflanzmaßnahmen binden Gebäude in Landschaft und bewirken Übergang zur freien Landschaft
Kultur- und Sachgüter	nein, keine	- keine Beeinträchtigung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen zu erwarten

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Pflanzvorgaben für Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Parzellen
- Beschränkung der Sockelhöhen bei Zäunen zur Verhinderung der Barrierewirkung.
- Festsetzung zur flächenmäßigen Begrenzung von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung
- Hinweis und Empfehlung zu naturnaher, artenreicher Freiflächengestaltung und Beratungsmöglichkeit bei Stadt Rottenburg a. d. Laaber
- Hinweis zu Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz)
- Empfehlung für künstliche Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel

Schutzgut Boden

- Ausbildung sickerfähiger Beläge

Schutzgut Wasser

- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und zeitlich verzögerte/ gedrosselte Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal
- Extensive Dachbegrünung auf allen Gebäuden mit Flachdächern mit Reinigungswirkung zur Verminderung und zeitlichen Verzögerung des Niederschlagswasser-Abflusses

Schutzgut Klima, Luft

- Extensive Dachbegrünung auf allen Gebäuden mit Flachdächern
- Staubbindung durch Begrünung mit Bäumen und sonstigen Gehölzen.
- CO₂ - Bindung durch Pflanzungen (klimatisch wirksame Flächen, Verdunstung, Beschattung)
- Festsetzung zur flächenmäßigen Beschränkung von Steinflächen und Schotterflächen
- Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarkollektoren für Warmwasser)

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung
- offene Bauweise
- textliche Festsetzungen zum Maß der Bebauung und Ausbildung der Gebäude

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Da die Stadt Rottenburg a. d. Laaber über ein Ökokonto verfügt, dass auf Flächen mit bereits durchgeführten Maßnahmen in m²-Angaben beruht, wird als bewährte und vergleichbare Berechnungsgrundlage für die erforderlichen Ausgleichsflächen der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet und im vorliegenden Regelverfahren methodisch in folgenden Arbeitsschritten vorgegangen:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft.
- Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs.
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.
- Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

5.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

In der Summe der Betrachtung der unterschiedlichen Schutzgüter lässt sich das Planungsgebiet im Hinblick auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens in die Kategorie I, Oberer Wert – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einstufen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufungskriterien im Überblick: (ohne Sichtflächen)

Schutzgut	Kategorie	Einstufungskriterien
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	- intensiv genutzte Ackerflächen
Boden, Fläche	I, oberer Wert	- aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung stark anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	I, oberer Wert – II, unterer Wert	- Flächen ohne nennenswerte Versickerungsleistung (schwer durchlässige Böden), - Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand (Donau-Isar-Hügelland) - kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet - kein wassersensibler Bereich
Klima und Luft	I, oberer Wert	- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - keine Kaltluftabflussbahnen oder –sammelgebiete - kein klimatisch belasteter Raum
Landschaftsbild	I, oberer Wert	- Lage im Donau-Isar-Hügelland - ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft - bisheriger Ortsrandbereich, jedoch ohne Eingrünung - geringe Einsehbarkeit

5.2.2 Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs

Der Eingriff der gesamten Parzellen wird in die Kategorie Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – eingeordnet, da die festgesetzte GRZ für das Allgemeine Wohngebiet 0,35 beträgt. Die geplante Gesamteingriffsfläche, für die Ausgleichsflächen zu erbringen sind, beinhaltet auch die geplanten Erschließungsstraßen und beläuft sich insgesamt auf 6.379 m².

5.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere.

Diese Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) zu dem Kompensationsfeld B I mit einer Faktorspannweite von 0,2 bis 0,5.

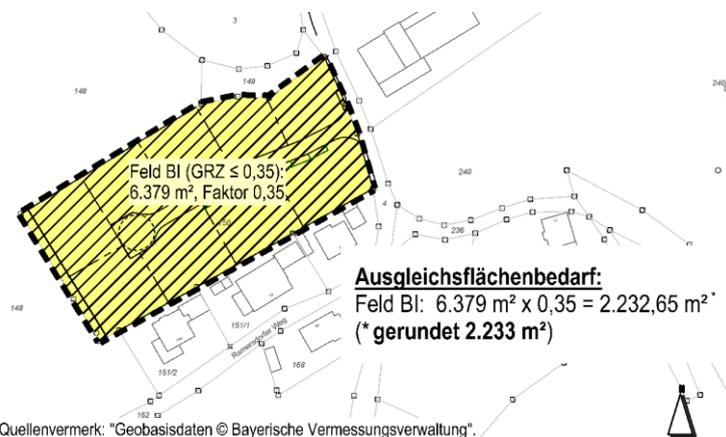


Abb. 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächenberechnung, EGL 01.10.2024, unmaßstäblich

Überlagerung:

Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit
(Kategorien und) Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:



Kategorie I
Gebiete mit geringer Bedeutung

Eingriffsschwere:



Typ B, - Niedriger bis mittlerer Versiegelungs-
bzw. Nutzungsgrad; GRZ < 0,35

Der Eingriff ist dem Feld B I zuzuordnen.
Feld B I (Faktor 0,2-0,5) 6.379 m²

Darstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Fläche auszugleichen mit Faktor 0,35:
6.379 m² x 0,35 = 2.232,65 m²

Es sind insgesamt 2.233 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen.



Geltungsbereich

Durch die oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen lässt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut vom 17.10.2024 für das Feld B I ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,35 begründen.

Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Feld B I: $6.379 \text{ m}^2 \times 0,35 = 2.232,65 \text{ m}^2$

Erforderliche Ausgleichflächen **2.233 m² (gerundet)**

5.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsflächennachweis erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches (extern).

Externe Ausgleichsflächen

Der Bedarf von 2.233 m² wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg an der Laaber nachgewiesen und dafür die Fläche, Fl. Nr. 1429 Gemarkung Oberlauterbach, verwendet. Diese Fläche wurde im Zuge des Radwegebaus hergerichtet und am 01.12.2008 mit einer südlichen Teilfläche von 7.593 m² ins Ökokonto der Stadt Rottenburg an der Laaber eingestellt. Da diese Fläche seit mehr als 10 Jahren fertiggestellt und eingebucht ist, wird die erforderliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan (für maximal 10 Jahre mit 3% pro Jahr) verzinst abgebucht. Die Berechnung stellt sich folgendermaßen dar:

2.233 m^2 (erforderliche Ausgleichsfläche) - 30% = 1.563,1 m² (reelle Ökokontofläche)

Es werden **reell 1.563 m²** (gerundet) Fläche vom Ökokonto abgebucht.

Von der o. g. Ökokontofläche wurde bisher für den Bebauungsplan „Am Wanderweg, Unterlauterbach“ eine Fläche von 1.338 m² verwendet sowie für den Bebauungsplan „Hüllohfeld III, Oberhatzkofen“ eine Fläche von 2.913 m² nachgewiesen. Die geplante Abbuchung erfolgt im Anschluss an die bereits abgebuchten Flächen in Richtung Osten wie in der folgenden Abbildung unten dargestellt:



Abb. 2: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Nachweis der erforderlichen externen Ausgleichsflächen
Ökokontofläche der Stadt Rottenburg an der Laaber, Fl. Nr. 1429 Gemarkung Oberlauterbach (schraffiert)
Abzubuchende Fläche von Westen aus (hellgrün hinterlegt), EGL 02.10.2024
Quelle: C Daten: FIN-Web, Ökoflächenkataster (Ökokonto), Bayerisches Landesamt für Umwelt,
Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild: BayernAtlas, Aufrufdatum: 10.10.2023, unmaßstäblich

Als Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche Fl. N. 1429 wurde eine extensive Feuchtwiese mit Flachwasserbereiche angestrebt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Pflegemaßnahmen dazu umfassen u.a. eine 2 - malige Mahd/ Jahr außerhalb des Flachwassers, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd bis Ende Oktober durchzuführen ist. Das Mähgut ist dabei zu entfernen.
Es verbleibt eine Restfläche von 1.779 m² auf dieser Flurnummer des Ökokontos.

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

Somit ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

auszugleicher Flächenbedarf =	1.563 m ²
minus externe Fläche (Fl. Nr. 1429 Gmkq. Oberlauterbach)	- 1.563 m ²
Überschuss / Minus Ausgleich	+/- 0 m²

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

6 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Empfehlenswert ist eine einmalige routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplans nach 7 Jahren nach Satzungsbeschluss.

Im Rahmen des Monitorings ist v.a. zu überprüfen, ob die Maßnahmen der geplanten Pflanzungen sich hinsichtlich Dichte, Qualität und Ausprägung ausreichend entwickelt haben. Dazu ist noch vor Ende der Gewährleistung der Pflanzung ein Ortstermin durchzuführen, um evtl. weitergehende Maßnahmen zu klären. Später wird im Zeitabstand von ca. 5 - 7 Jahren eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungsmaßnahmen empfohlen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Erweiterung und Abrundung der bestehenden Ortschaft Oberotterbach in Richtung Südwesten. Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit für die Errichtung von maximal 9 Wohngebäuden v.a. für die einheimische Bevölkerung bilden.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind die überwiegenden Schutzgüter in geringem Maße betroffen. Lediglich beim Schutzgut Boden und Fläche ist v.a. aufgrund der Versiegelung mit baubedingten Auswirkungen bis zu einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen. Bei Einhaltung der Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) sind bei der Umsetzung der Planung die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts als zulässig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die in Ziffer 5.1 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung der Planung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter.

Durch das Monitoring sollen unerwartete oder nachteilige Effekte auf die Schutzgüter dauerhaft vermieden werden.

Die durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg an der Laaber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Gesundheit	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	keine	keine bis gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden / Fläche	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	sehr gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine	keine

Landshut, 19.12.2024, geändert 05.08.2025

gezeichnet

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin