



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Hüllohfeld III“, Ortsteil Oberhatzkofen
Stadt Rottenburg an der Laaber**

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Landshut
Niederbayern**

**Begründung zum Entwurf
in der Fassung vom 26.03.2024**

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:

26.03.2024
22245-Begr-BP-E-240326.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	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung	8
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	9
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	10
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	10
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	11
3.3	Bodenbeschaffenheit	12
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	12
3.5	Altlasten und Kampfmittel	13
3.6	Denkmalschutz	13
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	14
4.1	Planungsziele	14
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Gebäudegestaltung	17
5.5	Erschließung und Verkehr	17
5.5.1	Verkehrerschließung	17
5.5.2	Ruhender Verkehr	18
5.6	Versorgung	18
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	18
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	18
5.6.3	Elektrische Energieversorgung	18
5.6.4	Telekommunikation- und Fernseekabel	18
5.6.5	Erdgasversorgung	18
5.7	Entsorgung	19
5.7.1	Abfallbeseitigung	19
5.8	Wasserwirtschaft	19
5.8.1	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser:	19

5.8.2	Hang- Schicht – und Grundwasser	19
5.9	Immissionen- und Emissionen	20
5.10	Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz	20
5.11	Grünordnung	21
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
5.13	Aspekte des Artenschutzes	23
5.14	Aufschüttungen und Abgrabungen	23
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	24
7	FLÄCHENBILANZ	24
8	ANHANG	25
8.1	Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung	25
8.2	Umweltbericht zum Bebauungsplan	26

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 Oberhatzkofen auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken v.a. für die heimische ortsansässige Bevölkerung 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 Oberhatzkofen zur Verfügung stehen.

Wegen der starken 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 06.12.2022 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt werden.

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 Oberhatzkofen	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in %
2011	7.602			726		
2012	7.647	+45	+ 0,6 %	703	-23	- 3,2 %
2013	7.702	+55	+ 0,7 %	706	+3	+ 0,4 %
2014	7.746	+44	+ 0,6 %	720	+14	+2,0 %
2015	7.873	+127	+ 1,6 %	726	+6	+0,8 %
2016	7.974	+101	+ 1,3 %	724	-2	- 0,3 %
2017	8.128	+154	+ 1,9 %	709	-15	- 2,1%
2018	8.309	+181	+ 2,2 %	721	+12	+ 1,7 %
2019	8.445	+136	+ 1,6 %	736	+15	+ 2,1 %
2020	8.489	+44	+ 0,5 %	732	-4	- 0,5 %
2021	8.515	+ 26	+ 0,3 %	721	-11	- 1,5 %
2022	8.576	+ 61	+ 0,7 %	702	-19	- 2,6 %

Tabelle 1: Statistische Entwicklung: Zahl der Einwohner im Stadtgebiet Rottenburg a. d. Laaber und Ortsteil Oberhatzkofen von 2011 bis 2022, 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 2012 kontinuierlich an, in den letzten 10 Jahren wuchs die Einwohnerzahl um insgesamt 12,1%, d.h. jährlich

im Durchschnitt um 1,2 %. 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 bei einer Annahme einer kontinuierlichen Entwicklung mit einer Bevölkerungszahl von 9475 gerechnet werden.

Auch 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 Oberhatzkofen gedeckt werden. Aufgrund der Lage in nur ca. 5 km Entfernung vom Stadtzentrum Rottenburg a. d. Laaber bietet sich der Ortsteil Oberhatzkofen 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. Zudem verfügt der Ortsteil auch über mehrere Arbeitsplätze und Betriebe des Kleingewerbes (Restaurant, Kfz-Händler, Wohnmobilhändler, Friseur, Steinmetz etc.).

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 Innenbereichspotenziale und analysierte die Baulückensituation.

Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebauten Bereiche in Oberhatzkofen

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Niederhatzkofen	Beschreibung/ Begründung
1	1042	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft nicht vorstellbar
2	1040	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
3	1040/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 2,3 und 4 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
4	1040/6	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 2,3 und 4 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
5	1040/7	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 5,6 und 7 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

Stadt Rottenburg a. d. Laaber, Bebauungsplan „Hüllohfeld III“, Oberhatzkofen
Begründung zum Entwurf vom 26.03.2024

6	1040/8	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 5,6 und 7 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
7	1040/9	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 5,6 und 7 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
8	1039/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 8 und 9 Spielplatz/Grünfläche der Stadt
9	1043/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 8 und 9 Spielplatz/Grünfläche der Stadt
10	1045/1	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 10, 11 und 12 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
11	1045/2	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 10, 11 und 12 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
12	1045/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 10, 11 und 12 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
13	133/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 13 und 14 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
14	133	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 13 und 14 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
15	871/2	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld“ Es läuft ein Bauantrag
16	Teilfläche 855/1	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld“ im Privatbesitz, Keine Verkaufsbereitschaft für eine Teilfläche vorstellbar
17	865/8	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft nicht vorstellbar
18	871/28	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
19	Teilfläche 871/25	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
20	871/21	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz
21	871/33	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I, Deckblatt 3“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft vorstellbar
22	871/9	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
23	Teilfläche 852/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
24	Teilfläche 854/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
25	Teilfläche 873/10	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
26	875/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 2“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
27	875/30	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 2“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
28	875/14	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
29	882/8	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
30	882/6	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ Im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft ungeklärt
31	1291/11	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Bauparzelle im Eigentum der Stadt; schwierige Topografie
32	1291/13	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
33	1291/14	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
34	1291/22	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
35	1291/30	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
36	1291/29	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
37	1291/48	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
38	1291/50	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
39	1291/56	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
40	1291/55	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
41	1291/54	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
42	1291/53	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“

		Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
43	1291	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
44	1291/57	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
45	1291/63	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Gartengrundstück, keine Verkaufsbereitschaft
46	1291/71	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
47	1298/8	Innenbereich Verkaufsbereitschaft ungeklärt
48	1291/106	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
49	1544/1	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
50	1290/8	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
51	Teilfläche 1290	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
52	Teilfläche 1287	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
53	1286/7	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft ungeklärt
54	Teilfläche 1286/1	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
55	1284	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Pfarrkirchenstiftung Oberhatzkofen
56	1254	In Ortsabrundungssatzung, aber festgesetztes Überschwemmungsgebiet Keine Bebauung möglich

Abb. 2: Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotenziale/ noch nicht bebaute Bereiche in Oberhatzkofen

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

Die Potentiale in Oberhatzkofen ergeben sich v.a. durch Baurecht in einem vorhandenen Bebauungsplan oder einer Ortsabrundungssatzung (Rotfärbung in Tabelle), weniger aus anderen Innenbereichspotentialen (Gelbfärbung in Tabelle). Da die jeweiligen Grundstücksbesitzer jedoch keine Veräußerungsbereitschaft zeigen, wird die Stadt deshalb im geplanten Baugebiet eine Bauverpflichtung für die Bauwerber aufnehmen.

In den letzten Jahren hat die Stadt bereits erfolgreich mehrere Innenbereichspotenziale (Bereiche mit aufgebener 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 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 Wohnraumbedarf, 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. 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.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Vom Büro EGL wurden v.a. im Hinblick auf die Erschließung Konzeptvarianten ausgearbeitet, die mit der Verwaltung und dem Stadtrat diskutiert wurden. Der Stadtrat entschied sich für eine 4-reihige

Bebauung, die wirtschaftlich und planerisch die überzeugendste Lösung darstellt. Die Varianten mit einer Erschließung über die Hochstraße wurden verworfen, da diese für eine zusätzlich verkehrliche Beanspruchung nicht ausreichend ausgebaut ist bzw. ein Ausbau aufgrund des Platzbedarfes schwer zu realisieren ist. Deshalb erfolgt die geplante Erschließung über die südlich liegende Birkenstraße, ab der eine neue Erschließungsstraße auf dem derzeitigen Flurweg geplant ist, welche in eine Schleife in Richtung Baugebiet einmündet.

Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb am 25.04.2023 vom Stadtrat der Stadt Rottenburg a. d. Laaber ein Städtebaukonzept mit insgesamt 20 Parzellen und einer Ringerschließung ab einer Erschließungsstraße ab der Birkenstraße gebilligt.



Abb. 3: Städtebaukonzept vom 25.04.2023, Büro EGL Landshut, (Grundlage für Bebauungsplan), unmaßstäblich

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 Oberhatzkofen vom Zentrum ca. 4 km entfernt liegt, bildet ein Mittelzentrum, das nächstgelegene Oberzentrum Landshut ist von Oberhatzkofen aus nach ca. 25 km erreichbar.

Aus der Regionalplanung ist ein Vorranggebiet für Wasserversorgung T 70 (Niederhatzkofen, Lkr. Landshut) zu beachten, welches das gesamte Plangebiet umfasst. In den Vorranggebieten für die

Wasserversorgung wird den Belangen des Trinkwasserschutzes Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt. Keine konkurrierenden raumbedeutsamen und somit möglichen Nutzungen in Vorranggebieten für Wasserversorgung sind in der Regel die künftige Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie die Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe (vgl. RP13 B VIII zu 1.4/1.5). Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hüllohfeld III“ am geplanten Standort stellt aus hiesiger Sicht daher keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung zum Vorranggebiet dar.

Die Entfernung zum nördlich liegenden Trinkwasserschutzgebiet „Rottenburg-Niederhatzkofen“ beträgt ca. 1000 m.

Weitere einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. (keine Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung, keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete).

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. Im westlichen Teilbereich ist zudem eine potentielle Erosionsgefährdung – Abtrag über der Toleranzgrenze - verzeichnet.

Unter planerischen Vorgaben ist der südlich angrenzende Wald als „Wald mit Bedeutung für das Landschaftsbild“ dokumentiert sowie der Verweis auf die Biotopkartierung enthalten. Außerdem ist die Lage im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet dargestellt (Vgl. 2.1) und u.a. der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet S14 bezeichnet. („Rücken und Steilhänge am östlichen Ortsrand von Oberhatzkofen“, Zielgebiet für Ausgleichsmaßnahmen, von Aufforstung freizuhalten)



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. 221)
- 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 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Oberhatzkofen im Anschluss an die Baugebiete „Hüllohfeld I“ und „Hüllohfeld I, Deckblatt 3“ und liegt südlich der „Hochleite“ und nördlich der Birkenstraße.



Abb. 3: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, gelb gestrichelt umrandet, unmaßstäblich,
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Aufrufdatum 01.12.2022,
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch Flurweg „Hochleite“, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch Flurweg, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen“
- Im Süden durch Waldflächen, dann Birkenstraße,
- Im Westen durch Bebauung aus Bebauungsplänen „Hüllohfeld I“ und „Hüllohfeld I, Deckblatt 3“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 23.912 m² bzw. 19.400 m² (ohne Sichtfelder im Süden):

ca. 23.912 m² = ca. 2,39 ha und schließt folgende Fl. Nr. bzw. Teilflächen ein:

Gemarkung Niederhatzkofen
Fl.-Nr.
871
871/38

derzeitige Nutzung:

landwirtschaftliche Fläche
Gartengrundstück

972	Teilbereich	Feldweg
971	Teilbereich	Birkenstraße (Sichtfeld und Einmündung)
973	Teilbereich	landwirtschaftliche Fläche
873	Teilbereich	Holzbearbeitungsplatz / Wald
914	Teilbereich	Grünfläche, Böschung
Sichtfelder:		
873/9	Teilbereich	Birkenstraße
971	Teilbereich	Birkenstraße (Sichtfeld und Einmündung)
873/23	Teilbereich	Wald
1535	Teilbereich	landwirtschaftliche Fläche
914	Teilbereich	Grundstück Birkenstraße 21
973	Teilbereich	landwirtschaftliche Fläche
915/9	Teilbereich	landwirtschaftliche Fläche

Bewertung der angrenzenden Bereiche

Bestand: Allgemeine Wohngebiete (WA) im Westen:

Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden Wohngebiete erweitert bzw. gleichartig fortgeführt, so dass in diese Richtungen keine Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen.

Landwirtschaftliche Flächen:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet.

Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Forstwirtschaftliche Flächen:

Südlich des Planungsgebietes befindet sich auf den Flurnummern 873, 873/23 und 916 der Gemarkung Niederhatzkofen Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz im Zusammenhang mit dem Art. 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Auf die uneingeschränkte Duldungspflicht des Waldes sowie die grundsätzlich konkret drohende Gefahr, die immer vom Wald ausgehen kann, wird hingewiesen. (Vgl. Ziffer 3.2). Evtl. Schäden durch Baum- und Astwurf bei Sturm oder Schneelagen können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf verwiesen, dass dafür keine Haftung übernommen wird.

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 sowohl von Osten nach Westen und nach Süden abfallenden Hang, die Höhen bewegen sich dabei von ca. 472,30 m üNN an der östlichen Grenze bis zu ca. 457,20 m üNN an der Westseite.

Der Hang fällt im Ostteil sanft ab, im Westteil ist eine deutliche Böschung ausgebildet mit einer Steigung von ca. 20 % an der steilsten Stelle.

In Richtung Süden fällt das Gelände bis zur Birkenstraße hin mit ca. 5,5 % Gefälle ab.

Das Planungsgebiet wird im überwiegenden Teil bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt und weist in diesem Bereich keinen Baumbestand auf. Der westliche Bereich ist auf einer Breite von ca. 15 m als Garten genutzt und mit 4 kleinen Obstgehölzen bestanden.

Entlang der „Hochleite“ befinden sich ein paar Gehölze, die von der Planung nicht berührt werden.

Der angrenzende Wald ist als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand“ in der Waldfunktionskarte klassifiziert. Bezüglich der Ausweisung des geplanten Wohngebiets im Anschluss an den nördlichen Waldrand ist auf die konkret drohende Gefahr hinzuweisen, die vom Wald grundsätzlich immer ausgehen kann, obwohl bei einem Ortstermin am 23.01.2023 mit einem Vertreter des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Landshut (AELF, hier speziell Abteilung Forst) der Waldrand derzeit - bis auf eine Ausnahme an der nordwestlichen Ecke (Kiefer mit Teilkronen- und Astbruch) – als überwiegend stabil beurteilt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine uneingeschränkte Duldungspflicht des Waldes besteht und eine Fällung der angrenzenden Waldbäume wegen Laub- oder Schattenwurf etc. nicht in Aussicht gestellt wird.

Der o.g. angrenzende Wald und Flächen darüber hinaus sind zudem als Biotop mit der Nr. 7338-0006, „Feldgehölz und Hecke östlich Oberhatzkofen“ kartiert. Die Begrenzung des Biotops ragt oberhalb der Fl. Nr. 916/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, in der Realität existieren diese Randbereiche nicht mehr, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Biotopflächen zu finden sind. Bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut

einvernehmlich festgelegt, dass das Baugebiet unter bestimmten Voraussetzungen (Pfliegeweg und Strauchgürtel am Waldrand bleiben unverändert erhalten) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops Nr. 7338-0006 „Feldgehölze und Hecke östlich von Oberhatzkofen“ führt. Eine erforderliche Fällung der Bäume im Bereich der geplanten Einmündung der neuen Erschließungsstraße muss ausgeglichen werden (Ersatzpflanzung an der neu entstehenden Böschung außerhalb des Sichtfeldes).

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenverhältnisse

Als geologisches Ausgangsmaterial findet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) die obere Süßwassermolasse des Tertiärs mit teilweise unterschiedlichen Gesteinen wie Kies, Quarz-dominiert, oder Ton-, Schluff-, Sand- oder Kalkmergel.

Für den aktuellen Bebauungsplanbereich liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnisches Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022 vor. Dabei wurde folgende Schichtenfolge durch Kleinrammbohrungen am 25.11.2022 festgestellt:

Schicht B1:	Mutterboden	Oberbodenmächtigkeit von ca. 0,30 m
Schicht B2(nur BS1):	Decklehme	unter Oberboden eine 0,5m mächtige Decklehmschicht sandige Schluffe in weicher Konsistenz
Schicht B3:	Kiessand	wechselnd gelagerte Sande und Kiese, schwach schluffige bis schluffige, stark sandige Kiese und Fein- bis Mittelsande mit nur geringen Feinkornbeimengungen. Bindige und gemischtkörnige Böden mit ausreichender lockere bis mitteldichte Lagerung

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern (BayernAtlas, 1:25.000) gibt für den nordwestlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs folgende Baugrundhinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar; die mittlere Tragfähigkeit wird mit gering bis mittel angegeben. Der übrige Geltungsbereich weist eine mittlere bis hohe mittlere Tragfähigkeit auf und ist lokal mäßig frostempfindlich.

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.

Das o.g. Bodengutachten kommt zu dem Schluss, dass die Decklehme eine zu geringe Durchlässigkeit $< 10^{-6}$ m/s aufweisen und im Bereich von Sickeranlagen komplett gegen sickerfähiges Bodenmaterial ausgetauscht werden müssen. Für die Sande ergibt sich ein Bemessungs-kf-Wert für Versickerungsanlagen von $k_f \cong 2 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dieser ermittelte Wert liegt im Gültigkeitsbereich der DWA A-138. Da die Körnung der anstehenden Böden jedoch variiert, empfiehlt das Bodengutachten, am Standort geplanter Sickeranlagen weitere direkte Sickerversuche im Baggerschurf durchzuführen.

Bodenschutz

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 ortsnahe 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.

3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwasser

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, aber innerhalb des Vorranggebiet Wasserversorgung T70. (Vgl. 2.1)

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Im Süden des Geltungsbereichs (Einmündung der geplanten Straße in Birkenstraße; Sichtfelder) befinden sich entlang der Nordseite der Birkenstraße ein Straßengraben bzw. eine Mulde für das anfallende Oberflächenwasser, welche in einem Einlaufbauwerk an der südöstlichen Ecke münden.

Überschwemmungsgebiete

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

Gemäß BayernAtlas\Naturgefahren\Hochwasser ist das 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 angrenzende Wald im Süden 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 der o.g. Bodenuntersuchung ist nach hydrogeologischer Karte 1:100.000 das tertiäre Hauptgrundwasserstockwerk bei etwa 425 - 420 mNN zu erwarten bei eine Fließrichtung nach Norden, d.h. es ist ein hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen. In der tertiären Schichtenfolge muss gekoppelt an zwischengelagerte Mergelschichten auch mit hangenden Grundwasserkörpern gerechnet werden. Bei den Bohrarbeiten im Rahmen des o.g. Bodengutachtens wurde kein Grundwasser bis zu einer Bohrendtiefe von 5,0 m erreicht. Allerdings wurde bei einer Bohrung (B 2) in 2,4 m Sickerwasserzutritt festgestellt.

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.

Im o.g. geotechnischer Untersuchungsbericht (vgl. Ziffer 3.3) wurde nur natürliches Bodenmaterial ohne sensorische Auffälligkeiten vorgefunden. Nach erfolgter Analytik ist der Oberboden schadstofffrei, sämtliche analysierten Parameter liegen unter Z 0 nach Verfüll-Leitfaden für Bodenart Lehm/Schluff (L/U) bzw. unter der Nachweisgrenze. Das Bodengutachten geht deshalb mit großer Wahrscheinlichkeit auch für den Unterboden von Schadstofffreiheit Z 0 nach VGBT aus. Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die 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. Oberhatzkofen 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 Gefahrenrecherche 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-2-7338-0157: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Oberhatzkofen mit zugehörigem Friedhof mit spätgotischer Verteidigungsanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“, ca. 350 m westlich).

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 sind in der weiteren Umgebung folgendes Baudenkmal zu beachten:

- D-2-74-176-41 Kirche Mariä Himmelfahrt, Oberhatzkofen, Schulweg 3 ca. 350 m entfernt
- D-2-74-176-35 Schloss Niederhatzkofen, landschaftsprägendes Baudenkmal ca. 800 m entfernt

Sichtachsen zu den o.g. Baudenkmalen ergeben sich aufgrund der Topographie, der vorgelagerten Siedlungsbereiche und der Gehölz- und Waldkulissen nur wenige (Kirchturmspitze aus wenigen Teilbereichen sichtbar) bzw. sie werden von der Planung nicht beeinträchtigt; Blickachsen zum landschaftsprägenden Schloss in Niederhatzkofen ergeben sich keine.

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 das bestehende Wohngebiet nach Westen hin erweitern.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Stadt als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, mit Einzelhausparzellen und überwiegend 2-geschoßiger Bebauung zu planen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet dabei das vom Stadtrat am 25.04.2023 beschlossene städtebauliche Konzept des Büros EGL.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für insgesamt 20 Parzellen mit jeweils max. 2 Wohneinheiten geschaffen.

Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster, Haustypen, Dächer, Firstrichtung) sind großzügig gestaltet, dass neben den traditionellen dörflichen Bauformen auch modernere Baukörper zulässig sind und möglichst viele individuell gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können. 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. 600 – 800 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.

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 1, 2, 19 und 20 sind auf allen Parzellen maximal 2 Geschosse zulässig. Auf der Parzelle 1, 2, 19 und 20 ist darüber hinaus die Errichtung eines dritten Geschosses möglich. Da diese Grundstücke im steilsten Bereich des Bebauungsplans liegen, wird hier ein Gebäude mit einem Untergeschoss zwingend festgesetzt, so dass der Geländeverlauf für einen Geschoss-Höhensprung ausgenutzt werden kann. Die Festsetzung ermöglicht die Wahl zwischen zwei Geschossen (zwingend ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss) oder drei Geschossen (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dach- oder Obergeschoss). Bei Gebäuden des Gebäudetyps 1 und 3 darf zudem ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Kellergeschoss bis zur Oberkante des natürlich anstehenden Geländes errichtet werden.

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 sieben verschiedene Gebäudetypen, die hinsichtlich der Dachformen weiter unterteilt werden können (z.B. Gebäudetyp 3 oder 7, differenziert in Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach oder Flachdach). 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 bergseitigen Parzellen 3 – 6 und 11 – 14 maximal 0,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt betragen. Aufgrund des hängigen Geländes kann die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden der o.g. bergseitigen Parzellen 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.

Wegen der topografischen Verhältnisse wird für die Wandhöhe der grenzständigen Garagen, Carports und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3a und 15 - 20 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 Geh- bzw. Fahrbahnkante betragen, da diese Parzellen ein geneigtes Gelände aufweisen, aber mindestens höhengleiche Zufahrten und Garagen-Vorbereiche vom Straßenverlauf aus ermöglicht werden sollen. 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, 2, 3a und 15 - 20 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 bis 3a und 15 - 20 (festgesetzte abweichende Bauweise für die Wandhöhe, keine Abstandsflächen der genannten Garagen erforderlich, vgl. Festsetzung 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.

Bei der Festsetzung der südlichen Baugrenzen der Parzellen 15 bis 18 wurde der angrenzende Wald bzw. das angrenzende Biotop berücksichtigt, indem die Baugrenzen an der engsten Stelle 10,0 m und an der weitesten Stelle mindestens 16,0 m von der Waldgrenze abgerückt wurden. (Vgl. 3.1)

Auch für die Parzellen 1, 2, 19 und 20 wurde die vorhandene Topografie und der schutzwürdige Gehölzbestand in besonderer Weise durch eine Einschränkung der Baugrenze berücksichtigt.

Der Nordbereich der Parzelle 1 kann als Abschluss der vorhandenen Bebauung an der „Hochleite“ großzügig bebaut werden, der südliche Böschungsteil bleibt dagegen zur Gartennutzung frei von Bebauung.

Bei den Parzellen 2, 19 und 20 wurde die Baugrenze aufgrund der bestehenden Topografie von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um die vorhandene Böschung frei von Bebauung zu halten. Hier ergeben sich zudem aufgrund des Geländeverlaufs Untergeschosse, welche zwingend festgesetzt wurden (vgl. 5.2. „Zulässige Wandhöhen und Anzahl der Geschosse“ und Gebäudetyp mit Untergeschoss unter C.3.4 bis C.3.8)

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) oder innerhalb der Baugrenze für Garagen und Carports (Festsetzung B.3.2) errichtet werden.

Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone 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.

Auf die uneingeschränkte Duldungspflicht des benachbarten Waldes sowie die grundsätzlich konkret drohende Gefahr, die immer vom Wald ausgehen kann, sowie dem Ausschluss der Haftung wird unter Ziffer 3.1 (forstwirtschaftliche Flächen) und 5.11 (Grünordnung, private Grundstücksflächen) verwiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass durch Sturm oder Schnee Bäume des südlich angrenzenden Waldes umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile - v.a. innerhalb der Baumfallgrenze von 30 m (vgl. C.2.11 im Plan) - abbrechen. Die Grundstücksbesitzer sind verpflichtet, eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen Schäden an den Gebäuden, Einfriedungen oder sonstige Schäden zu vermeiden. Für etwaige Schäden jedweder Art wird keine Haftung übernommen.

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 der Parzelle 1 erfolgt über die Hochleite, die Erschließung der übrigen Parzellen 2 bis 20 erfolgt aus Richtung Süden über eine Abzweigung von der Birkenstraße, die in der bestehenden Dimensionierung erhalten bleibt. Die nach Norden gerichtete, geplante 6,00 m breite Erschließungssammelstraße (Planstraße A) mündet in Richtung Westen in eine Ringstraße (Planstraße B) und endet im Norden am bestehenden Flurweg, der weiterhin unverändert von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann. Die 5,50 m breite Ringstraße wird von einem 2,0 m breiten Gehweg begleitet, welcher auch entlang der Planstraße A bis zum Gehweg an der Birkenstraße führt. In Richtung Nordosten kann der landwirtschaftliche Flurweg als Spazierweg in die freie Landschaft genutzt werden. Im Richtung Nordwesten wird entlang der Parzelle 2 eine 4,0 m breite Verbindung zwischen Ringstraße und Hochleite als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung geschaffen, die nur von Fußgängern, Radfahrern, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden kann und deren Durchfahrt mit Poller geregelt wird.

Da die Parzelle 1 von der „Hochleite2 aus erschlossen ist, aber nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann, wurde südwestlich der Parzelle 3 an der Planstraße B ein Bereich mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen situiert.

Die jeweiligen Einmündungsbereiche sowie die Kurvenbereiche sind ausreichend für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgerundet, die erforderlichen Sichtfelder an der Birkenstraße sind in der Planzeichnung mit einer Schenkellänge von 200 m dargestellt.

Die erforderliche Verbreiterung des vorhandenen Feldwegs für eine ausreichend breite Planstraße A mit begleitendem Fußweg betrifft auf der westlichen Seite überwiegend den Holzlagerplatz und führt zu keinem Eingriff in den Wald. Die erforderliche Rodung der Birke liegt innerhalb der Erheblichkeitsschwelle (ca. 100 m²), so dass in Bezug auf den Wald kein Ausgleich hierfür notwendig ist. Die erforderliche Beseitigung von Einzelbäumen südlich vor dem Wald wird durch Ersatzpflanzungen auf der Böschung außerhalb des Sichtfeldes ausgeglichen.

Am westlichen Bereich der Planstraße B bzw. am nördlichen Teil der Planstraße A komplettiert ein 2,2 m breiter Multifunktionsstreifen für Längsstellplätze und für die Baumstandorte die Erschließung.

5.5.2 Ruhender Verkehr

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.

Im öffentlichen Straßenraum werden die geplanten Erschließungsstraßen an den Stirnseiten jeweils von einem 2,20 m breiten Multifunktionsstreifen begleitet, der neben Straßenbäumen v.a. Längsstellplätze ausreichend Möglichkeiten bietet, Kraftfahrzeuge abzustellen.

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.

5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die örtliche Feuerwehr FFW Oberhatzkofen 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. Zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt wird. Hierfür wird eine entsprechende Fläche von ca. 25 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Der Standort an der Hochleite (im Bereich der Parzelle 2) ist in der Planzeichnung dargestellt.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, 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.

5.6.4 Telekommunikation- und Fernsehkabel

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 (z.B. Hochleite) 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 durch die Energienetze Bayern, GmbH & CO. KG ist grundsätzlich möglich. Die Versorgung könnte durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Hochleite, der Birkenstraße oder der dazwischenliegenden Flurstraße sichergestellt werden. Hier

befinden sich bereits Gasleitungen, auf welche bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten ist. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Mit Ausnahme der Parzelle 1 können alle Parzellen nach aktuellen Vorgaben von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen angefahren werden. Für die Parzelle 1 ist südwestlich der Parzelle 3 / 3a nördlich der Planstraße B eine zusätzliche Bereitstellungsfläche für die Abfallgefäße berücksichtigt. (Vgl. 5.5.1 Verkehrserschließung, „Bereich mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen“)

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.

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

Gemäß Ziffer 3.3 „Bodenbeschaffenheit“/ Versickerungsfähigkeit wurde im Bodengutachten die grundsätzliche Eignung des anstehenden Bodenmaterials für eine Niederschlagswasserversickerung festgestellt.

Bei der Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung muss neben der grundsätzlichen Versickerungseignung des anstehenden Bodenmaterials jedoch berücksichtigt werden, dass aufgrund der vorhandenen Topografie mit der künstlich entstandenen Abbruchkante derzeit bereits Sickerwasseraustritte bei den unterliegenden Parzellen Probleme bereiten. Auf die Möglichkeit von Sickerwasser weist auch das Bodengutachten hin; bei den Bohrarbeiten zum o.g. Bodengutachten (BS 2) wurde hier Sickerwasserzutritt erkundet. Aufgrund dieser Sachlage befürchtet die Stadt Rottenburg a. d. Laaber bei gezielter Versickerung eine Verschärfung dieser Problematik und das Risiko von weiteren Schäden. Aufgrund dieser Bedenken, dass in Bezug auf den Geltungsbereich keine dauerhafte, schadlose Niederschlagswasserversickerung gewährleistet werden kann, wird das Niederschlagswasser auf den einzelnen Parzellen durch den Einbau von Regenwasserpufferanlagen zurückgehalten und zeitlich verzögert gedrosselt in einen neu projektierten Regenwasserkanal im Bereich Hochleite abgeleitet. 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 beauftragte Ingenieurbüro Ferstl, Landshut. Der erforderliche Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis wird durch das Ing.-Büro Ferstl rechtzeitig vor Baubeginn eingeholt.

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Kuppenlage, Hochleite als höchster Punkt, beidseits abfallendes Gelände) sind Außeneinzugsgebiete bei der Planung nicht zu berücksichtigen bzw. nicht relevant.

5.8.2 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. (Vgl. Ziffer 3.4). Bei einer Bohrung (B 2) im Zuge des Bodengutachtens wurde in 2,4 m Sickerwasserzutritt festgestellt.

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.

Bis auf die Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser und punktuellen Sickerwasserzutritten wird voraussichtlich keine Wasserhaltung erforderlich werden. 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.

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.

Schallimmissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen wie Gewerbebetrieben oder Sportanlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten. Die Birkenstraße ist eine wenig frequentierte Gemeindestraße, die mindestens 75 m von den geplanten Wohngebäuden entfernt liegt und durch Wald und Topografie (Höhenunterschied) abgeschirmt ist; erhebliche Lärmbelastungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

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

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"> - 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 Regenspeicher 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)	
Bindung von CO ₂ -Emissionen	- Pflanzung von Gehölzen auf öffentlichen Grünflächen und als Pflanzvorgaben für private Gärten

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 werten 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 dem Straßenbegleitgrünstreifen im Nordwesten zwischen Hochleite und Planstraße B können keine Bäume gepflanzt haben, da die gesamte Breite einschließlich Gehweg unterirdisch für die Anbindung der Leitungen und Regen- und Schmutzwasserkanäle in Richtung Hochleite benötigt wird.

Auf die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da alle Wohnhäuser über einen ausreichend großen Garten verfügen und der nächstgelegene Spielplatz am Further Weg im Abstand von 300 m – 500 m liegt.

Die notwendige Verbreiterung des vorhandenen Feldwegs für eine ausreichend breite Planstraße A mit begleitendem Fußweg betrifft auf der westlichen Seite überwiegend den Holzlagerplatz und führt zu keinem Eingriff in den Wald. Die erforderliche Rodung der Birke (= Anfang des Waldes) liegt innerhalb der Erheblichkeitsschwelle (ca. 100 m²), so dass in Bezug auf den Wald kein Ausgleich hierfür notwendig ist. Die erforderliche Beseitigung von Einzelbäumen südlich vor dem Wald wird durch Ersatzpflanzungen auf der Böschung außerhalb des Sichtfeldes ausgeglichen.

Interne Ausgleichsflächen

Der steilste Bereich der vorhandenen Böschung und die nördliche Vorzone zum geschützten Wald/ Biotop werden von Bebauung freigehalten und als öffentliche Ausgleichsfläche gesichert. Dadurch entsteht – neben dem Mindestabstand der Baugrenze – grundsätzlich ein Abstand des Waldes / Biotops auch zu den privaten Parzellen. Zudem grenzen ausschließlich Gartenflächen auf den anschließenden Parzellen an und bilden einen weiteren Puffer zur Bebauung. Um das Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland, Blühwiese“ zu erreichen, sind folgende Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen: Pflanzung der Streuobsthochstämme, Ansaat mit autochthonem regionaltypischen Blumenwiese-Saatgut, dann Mähen mit Mahd 2x jährlich in den ersten 5 Jahren, danach 1x jährlich, jeweils mit Mähgutabfuhr, keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

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, Staubbildung, 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 Osten 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 in der Gemeindestruktur 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, das Schaffen von ökologischen Eingrünungen in Baugebieten und eine biodiversitätsfördernde Begrünung von gewerblichen Flächen formuliert. Als konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieser Ziele wurde z.B. die ökologische Pflege innerörtlicher städtischer Grünflächen, die Anlage von Blühwiesen auf kommunalen Flächen und das Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter an öffentlichen Gebäuden in Angriff genommen.

Als weiterer 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.

Auf die uneingeschränkte Duldungspflicht des benachbarten Waldes sowie die grundsätzlich konkret drohende Gefahr, die immer vom Wald ausgehen kann, ist bereits in Ziffer 3.1 hingewiesen worden.

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 "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung.

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt zum einen intern auf der Fl. Nr. 871, Gemarkung Niederhatzkofen, (vgl. Festsetzung D.8.5) und zum anderen 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 (Biotop, angrenzende Gärten an der Hochleite und der Birkenstraße, 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, 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.

Im steilsten Bereich im westlichen Teil werden bei den Parzellen 1, 2, 19 und 20 jeweils Gebäude mit einem Untergeschoss zwingend festgesetzt, so dass der Geländeverlauf für einen Geschoss-Höhen sprung ausgenutzt wird und so die vorhandene Topografie besser bewältigt werden kann. Die

mögliche Bebauung ist in den schematischen Schnitten C.3. dargestellt.
Alle Höhenfestsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung des Höhenaufmaßes vom Oktober 2022 erfolgt.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte der Stadt Rottenburg a. d. Laaber vom September 2022 im UTM Format, ein Höhenaufmaß der Stadt Rottenburg a. d. Laaber vom Oktober 2022.

Das südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Biotop wurde aus der Biotopkartierung (Flachland) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nachrichtlich übernommen. Die Klassifizierung des angrenzenden Waldes wurde aus der Waldfunktionskarte nachrichtlich übernommen.

7 FLÄCHENBILANZ

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

Hinweis: Die Flächen beziehen sich auf den Geltungsbereich ohne Sichtfelder im Süden, ab Ausbau Planstraße A ab Birkenstraße

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Baugrundstücke, Parzellen 1 bis 20	13.353 m ²	68,8 %
Öffentliche Erschließungsflächen: - Ringstraße: 1.662 m ² - Erschließungsstraße ab Birkenstraße: 1.090 m ² - Gehwege: 932 m ² - Multifunktionsstreifen 121 m ²	3.805 m ²	19,6 %
Öffentliche Fläche (Fläche für Abfallbehälter, Trafo)	28 m ²	0,2 %
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün	271 m ²	1,4 %
Ausgleichsflächen	1.943 m ²	10,0 %
Gesamtumfang	19.400 m²	100,00%

Bruttobaufläche*	ca. 19.400 m²
abzüglich öffentliche Bedarfsflächen:	ca. 6.047 m ²
Nettobaufläche	ca. 13.353 m²*

* Die Flächen beziehen sich auf den Geltungsbereich ohne Sichtfelder im Süden, ab Ausbau Planstraße A ab Birkenstraße

erstellt: Landshut, den 30.11.2023, geändert 26.03.2024

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, ca. Werte), die Flächen beziehen sich auf den Geltungsbereich ohne Sichtfelder im Süden, ab Ausbau Planstraße A ab Birkenstraße

Private Flächen:		
Parzellennummer:	Grundstücksgröße:	Summe:
Bauparzelle 1	1.290 m ²	
Bauparzelle 2	590 m ²	
Bauparzelle 3a	391 m ²	
Bauparzelle 3b	397 m ²	
Bauparzelle 4	752 m ²	
Bauparzelle 5	753 m ²	
Bauparzelle 6	752 m ²	
Bauparzelle 7	651 m ²	
Bauparzelle 8	640 m ²	
Bauparzelle 9	600 m ²	
Bauparzelle 10	529 m ²	
Bauparzelle 11	463 m ²	
Bauparzelle 12	565 m ²	
Bauparzelle 13	619 m ²	
Bauparzelle 14	580 m ²	
Bauparzelle 15	613 m ²	
Bauparzelle 16	575 m ²	
Bauparzelle 17	582 m ²	
Bauparzelle 18	642 m ²	
Bauparzelle 19	740 m ²	
Bauparzelle 20	629 m ²	
Summe Nettobauparzellen	13.353 m²	13.353 m²

Öffentliche Flächen:		
Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Sichtfelder im Süden)	2752 m ²	
Gehwege, straßenbegleitender Fußweg	932 m ²	
Multifunktionsstreifen (Parken, Baumstandorte)	121 m ²	
Flächen für Bereitstellung Abfallgefäße	10 m ²	
Flächen für Trafostation (plus 7 m ² außerhalb Geltungsbereich)	18 m ²	
Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen	271 m ²	
Ausgleichsflächen	1.943 m ²	
Summe öffentliche Flächen	6.047 m²	6.047 m²
Gesamtumfang	19.400 m²	19.400 m²

8.2 Umweltbericht zum Bebauungsplan



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Hüllohfeld III“, Ortsteil Oberhatzkofen
Stadt Rottenburg an der Laaber**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zum Entwurf vom 26.03.2024**

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
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:

26.03.2024
22245-uwb-BP-E-240326.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	5
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)	6
3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt.....	7
3.2.1 Beschreibung (Basiszenario)	7
3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	9
3.3 Schutzgut Boden und Fläche	9
3.3.1 Beschreibung (Basiszenario)	9
3.3.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	11
3.4 Schutzgut Wasser	13
3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)	13
3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	13
3.5 Schutzgut Klima/Luft	14
3.5.1 Beschreibung (Basiszenario)	14
3.5.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	14
3.6 Schutzgut Landschaft.....	15
3.6.1 Beschreibung (Basiszenario)	15
3.6.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	15
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	15
3.7.1 Beschreibung (Basiszenario)	15
3.7.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	16
3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge.....	16

3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	16
4	Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	17
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	17
4.2	Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	18
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	19
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.....	19
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	19
5.2.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	20
5.2.2	Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs	20
5.2.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	20
5.2.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	22
5.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")	23
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring).....	23
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

UMWELTBERICHT

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen östlichen Teilbereich der Ortschaft Oberhatzkofen, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Die Planung baut auf die 19. 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 auf privaten und öffentlichen Flächen.
- Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen

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.

- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.
- Sicherung des angrenzenden Biotops / Waldes und der Grünflächen und Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

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

Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Aus der Regionalplanung ist ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (T 70) zu beachten, welches das gesamte Plangebiet umfasst.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg an der Laaber als Acker dargestellt und der westliche Teilbereich zudem mit einer potentielle Erosionsgefährdung – Abtrag über der Toleranzgrenze - dokumentiert. Zudem ist die Lage im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet dargestellt sowie auf den Naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet S14 verwiesen. („Rücken und Steilhänge am östlichen Ortsrand von Oberhatzkofen“, Zielgebiet für Ausgleichsmaßnahmen, von Aufforstung freizuhalten). Der südlich angrenzende Wald ist als „Wald mit Bedeutung für das Landschaftsbild“ definiert sowie der Verweis auf die Biotopkartierung enthalten.

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 19. Flächennutzungsplanänderung.

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes:

Vom Büro EGL wurden v.a. im Hinblick auf die Erschließung und Anzahl der Bauparzellen mehrere Konzeptvarianten ausgearbeitet. Die Entscheidung für die vorliegende Variante als beste Lösung fiel dabei hinsichtlich der Kriterien verkehrliche Anbindung (z.B. keine Stickerschließungen mit erforderlichen großdimensionierten Wendeanlagen erwünscht), Städtebau, Umweltauswirkungen, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit.

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 Arten und Lebensräume
- 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)
- Geotechnischer Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnischem Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022

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 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 Landschaftsbildraumes 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. Es existieren lediglich Wege am Rande des Geltungsbereichs jedoch keine Durchquerungsmöglichkeit zwischen dem Flurweg „Hochleite“ in Richtung der südlichen Waldflächen, die eine Naherholungsnutzung für Spaziergänger, Jogger, usw. verbessern würde.

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.

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.

Schall-Immissionen:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nachzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt, aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Luftreinhalteung, Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsmissionen 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)

Baubedingte Wirkungsprognose

Es sind geringfügige Emissionen durch Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen zu erwarten.

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, zusätzlichen Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung etc.

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

Die vorhandenen öffentlich zugänglichen Wege werden nicht verändert. Die geplanten zusätzlichen Fußwege entlang der Erschließungsstraßen erweitern die Durchgängigkeit und Erreichbarkeit der umliegenden Landschaft und verbessern die Naherholungsnutzung für Spaziergänger, Jogger, usw..

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)

An den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereich grenzt im Süden ein Wald an, der als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand“ in der Waldfunktionskarte klassifiziert und als Biotop mit der Nr. 7338-0006, „Feldgehölz und Hecke östlich Oberhatzkofen“ kartiert ist. (Kartierungsdatum 24.07.1987)

Biotopbeschreibung: „Sein Standort ist ein nordwestlich ausgerichtetes, stark zerklüftetes Gelände, mit stellenweise tiefen Schluchten. Die Baumschicht des Biotopbestandes wird von Stieleichen beherrscht, neben denen noch Vogelkirschen, Eschen und beigemischte Fichten und Kiefern auftreten. Die Strauchschicht ist sowohl im Innern als auch im Randbereich üppig ausgeprägt und besteht überwiegend aus Schwarzem Holunder, Schlehen und Liguster, wobei die beiden letzten Arten hauptsächlich in den Randgebieten erscheinen. In nordwestlicher Richtung wird das Feldgehölz von einer Baumhecke mit Stieleichen als Hauptart abgelöst. Am Ostrand des Biotopes wurden Erdschutt und Gartenabfälle abgelagert, die teilweise auch in das Biotopinnere eindringen.“

Die Begrenzung des Biotops ragt oberhalb der Fl. Nr. 916/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, in der Realität existieren diese Randbereiche nicht mehr, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Biotopflächen zu finden sind.

Im Vorfeld der Planungen wurde bei einer Ortsbegehung am 23.01.2023 abgestimmt, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um eine Beeinträchtigung dieses Biotops auszuschließen. Da der angrenzende Pflegeweg entlang des nördlichen Waldrandes erhalten bleibt und der bestehende Strauchgürtel nicht verändert wird, ist eine Beeinträchtigung des Biotops nicht zu erwarten.

Bei dem o.g. Ortstermin beurteilte zudem der Vertreter des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Landshut (AELF, hier speziell Abteilung Forst) den Waldrand derzeit als überwiegend stabil, da er - bis auf eine Ausnahme an der nordwestlichen Ecke (Kiefer mit Teilkronen- und Astbruch) – von robusten Eichen und Strauchunterwuchs (Schlehen etc.) gekennzeichnet ist. Eine erforderliche Fällung von maximal 3 Laubbäumen im Bereich der geplanten Einmündung der neuen Erschließungsstraße muss ausgeglichen werden (Ersatzpflanzung an der neu entstehenden Böschung außerhalb des Sichtfeldes).

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

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. In der Karte Ziele und Maßnahmen für Wälder und Gehölze wird für den o.g. Wald- und Biotopbereich als Ziel „Erhalt und Optimierung von Hecken,

Gebüsche, Feldgehölzen innerhalb von Komplexlebensräumen als wesentliche Strukturelemente“ genannt.

Reale Vegetation und Nutzung:

Das Planungsgebiet ist im überwiegenden Teil durch die landwirtschaftliche Ackernutzung intensiv geprägt und weist in diesem Bereich keinen Gehölzbestand auf. Im Westen wachsen auf einem extensiv genutzten Garten 4 kleine, z.T. junge Obstbäume. Die umgebenden Flurwege sind als geschotterte Wege teilversiegelt, vollständig versiegelte Flächen sind (mit Ausnahme der Birkenstraße innerhalb des Sichtfeldes) nicht vorhanden.

Im Bereich der Einmündung der geplanten Straße bzw. des Fußwegs existieren Einzelbäume sowie eine Birke, die schon als Teil des Waldes gezählt werden kann.

Aspekte des Artenschutzes,

Das Planungsgebiet ist überwiegend eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und weist bis auf wenige kleine Obstbäume im westlich liegenden Garten keine Gehölzvegetation auf. Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung und der bisherigen Nutzung weitgehend verarmt. Lediglich die naturnahe Struktur des südlich angrenzenden Biotops und Waldes hat eine 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.

Wie bereits in der Begründung, Kapitel 3.2 dokumentiert, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut einvernehmlich festgelegt, dass das Baugebiet unter bestimmten Voraussetzungen (Pfliegeweg und Strauchgürtel am Waldrand bleiben unverändert erhalten) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops Nr. 7338-0006 „Feldgehölze und Hecke östlich von Oberhatzkofen“ führt. Da die o.g. Bedingungen im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten. Lediglich während der Bauphase kann es temporär zu gewissen Beeinträchtigungen kommen (Baulärm, Staubbildung), die jedoch als nicht erheblich zu bewerten sind.

Das geplante Vorhaben führt zu einer evtl. Beseitigung von 3 jüngeren bestehenden Obstbäumen, der Bau der Erschließungsstraße ist voraussichtlich mit der Rodung von bis zu 3 Laubbäumen an der Böschung verbunden. Diese erforderliche Fällung wird mit der Neupflanzung von Laubbäumen an der Böschung außerhalb des Sichtfeldes ausgeglichen.

Aufgrund der Lage (Siedlungsnähe, benachbartes Wohngebiet und Einzelhausstruktur) und Vorbeeinträchtigungen bzw. Störungen (Intensivlandwirtschaft, Begrenzung durch Feldwege von zwei Seiten aus, 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 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 Norden, Süden und Osten 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, Süden und Osten) zur Verfügung stehen. Zudem finden sie in den entstehenden Gärten ein weiteres umfangreiches Nahrungsangebot und auf Zäunen, Einfriedungen etc. Ansitz- und Singwarten. Die Beutegreifer bevorzugen zudem größere Wälder, der vorhandene Wald ist dafür eher zu klein und als Feldgehölz einzustufen. Ihre weiten, ausgedehnten Nahrungsreviere in Richtung Süden, Osten und Norden werden nicht eingeschränkt.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, können im angrenzenden 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 (landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Süden und Osten, Gehölzstrukturen in angrenzenden Gärten) 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 Natur-schutzbehörde, Landratsamt Landshut, 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.

Das geplante Vorhaben führt zu einer evtl. Beseitigung von 3 jüngeren bestehenden Obstbäumen; der Bau der Erschließungsstraße bedingt voraussichtlich die Rodung von bis zu drei Laubbäumen. Für die erforderliche Fällung der Bäume im Bereich der geplanten Einmündung der neuen Erschließungsstraße werden Ersatzpflanzungen an der neu entstehenden Böschung außerhalb des Sichtfeldes vorgenommen.

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 führen zu einer 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

Das Planungsgebiet steigt sowohl von Westen nach Osten als auch von Süden nach Norden an. Die Geländehöhen des Untersuchungsgebietes bewegen sich etwa zwischen ca. 472,30 m üNN (nordöstliche Ecke) bis ca. 457,20 m üNN (Westseite). Der Hang fällt im Ostteil sanft ab, im Westteil ist eine deutliche Böschung ausgebildet mit einer Steigung von ca. 20 % an der steilsten Stelle. In Richtung Süden fällt das Gelände bis zur Birkenstraße hin mit ca. 5,5 % Gefälle ab.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

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

Als geologisches Ausgangsmaterial findet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) die obere Süßwassermolasse des Tertiärs mit teilweise unterschiedlichen Gesteinen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt (Westteil) oder sandig (Nordostbereich); im mittleren Teilbereich dagegen liegen Ton-, Schluff-, Sand- oder Kalkmergel, kompaktiert, vor.

Bodenaufbau:

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Laut Bayernatlas\Umwelt\Geologie\Boden (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), sind fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) zu erwarten. Lediglich an der nordöstlichen Ecke ist überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden.

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

Im geotechnischen Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnischem Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022 wurden unter einer Oberbodenmächtigkeit von ca. 0,30 m bis zur Endteufe Kiessande erkundet, wechselnd gelagerte Sande und Kiese, schwach schluffige bis schluffige, stark sandige Kiese und Fein- bis Mittelsande mit nur geringen Feinkornbeimengungen. Lediglich bei einer Bohrung fand sich unterhalb des Oberbodens eine 0,5 m mächtige Decklehmschicht, sandige Schluffe in weicher Konsistenz.

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

Versickerungsfähigkeit

Das o.g. Bodengutachten stellt fest, dass das vorliegende Bodenmaterial für eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich geeignet ist. Allerdings sind aufgrund vorhandener Schichtwassertritte unterliegende Parzellen bereits betroffen. Eine schadensfreie, dauerhafte Versickerung kann nicht gewährleistet werden, da durch gezielte Versickerung die zusätzliche Wassermenge vermehrt wird und das Risiko von weiteren Schäden nicht ausgeschlossen werden kann.

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\Bodenfunktionen, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Ackergrundstück mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit.

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen:

Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist zu vermuten, dass kein Altlasten / Kontaminationsrisiko auf dem geplanten Gebiet gegeben ist. Im o.g. geotechnischen Untersuchungsbericht wurde keine Hinweise auf Auffüllungen oder schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG festgestellt, bei den aufgeschlossenen Böden handelt es sich durchwegs um natürliches Bodenmaterial ohne sensorische Auffälligkeiten. Nach vorliegender Analytik einer Mischprobe des Oberbodens ist dieser schadstofffrei; sämtliche analysierten Parameter liegen unter Z 0 nach Verfüll-Leitfaden für Bodenart Lehm/Schluff (L/U) bzw. unter der Nachweisgrenze. Insofern kann mit großer Wahrscheinlichkeit auch für den Unterboden Schadstofffreiheit Z 0 nach VGBT angenommen werden.

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.

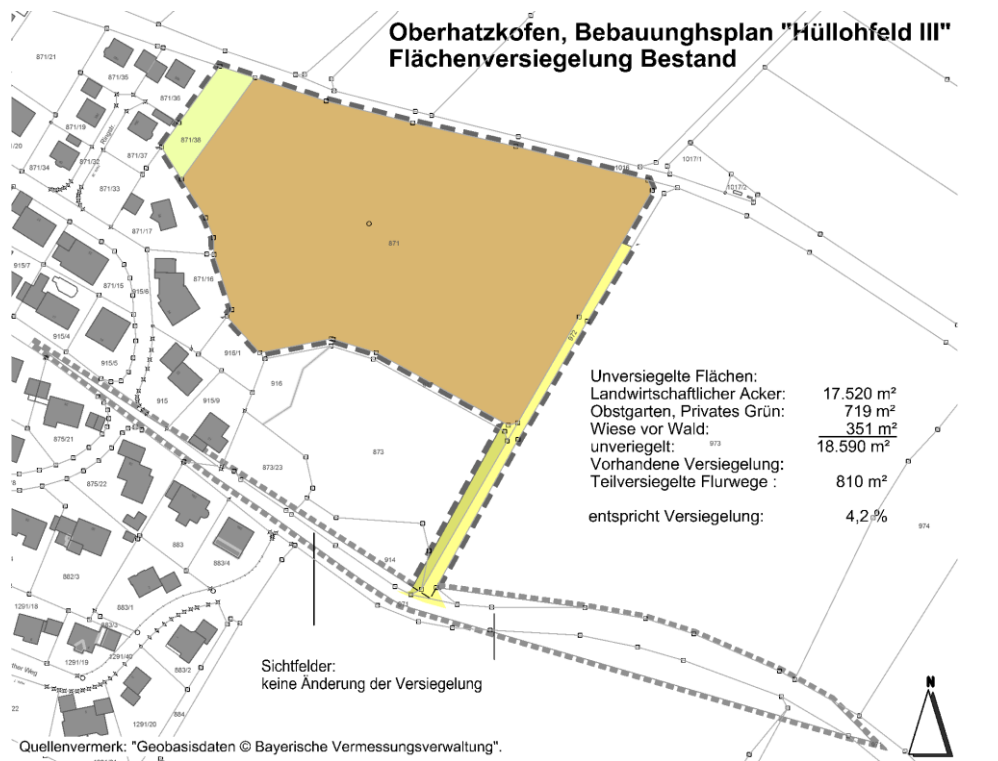


Abb. 1: Vorhandene und geplante, max. versiegelte Flächen entsprechend max. möglicher GRZ, EGL, 14.03.2024 unmaßstäblich

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen unversiegelt. Nur die Hochleite und der östliche Flurweg sind teilversiegelt. Insgesamt ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 4,2 % teilversiegelte Flächen.

Durch den Bebauungsplan „Hüllohfeld III“ wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Versiegelung der Parzellen 1 bis 20 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 etc. und Beläge ca. 7.000 m² Fläche versiegelt werden können. Incl. erforderlichen Erstellung der Erschließungsstraße mit Multifunktionsstreifen und des Fußweges ergeben sich ca. 10.822 m² Versiegelung, dies entspricht ca. 55,8 % der Gesamtfläche des Bebauungsplans. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die Planung der Versiegelungsgrad um maximal ca. 51,6 % erhöht wird und zudem eine signifikante Nutzungsintensivierung stattfindet. Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von knapp 17.500 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. Entlang der Birkenstraße befindet sich auf der Nordseite ein Straßen-graben bzw. im Bereich der Einmündung der Planstraße A eine Mulde für das anfallende Oberflächenwasser.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets, jedoch innerhalb des Vorranggebiets für Wasserversorgung (T 70).

Hang-, Schicht- und Grundwasser:

Genauere Aussagen zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.

Erfahrungsgemäß ist im Tertiärhügelland voraussichtlich ein mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten. Nach der digitalen hydrogeologischer Karte 1:100.000 ist das tertiäre Hauptgrundwasserstockwerk bei etwa 420 mNN zu erwarten mit einer Fließrichtung nach Norden. Bei Geländehöhen von mindestens 457 mNN ist davon auszugehen, dass aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands das Kontaminationsrisiko des Grundwassers als niedrig eingestuft werden kann. Das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In der tertiären Schichtenfolge muss gekoppelt an zwischengelagerte Mergelschichten auch mit hangenden Grundwasserkörpern gerechnet werden. Bei den Bohrarbeiten im Rahmen des o.g. Bodengutachtens wurde kein Grundwasser bis zu einer Bohrendtiefe von 5,0 m erreicht. Allerdings wurde bei einer Bohrung (B 2) in 2,4 m Sickerwasserzutritt festgestellt.

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

Überschwemmungsbereiche

Im Plangebiet findet sich kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Angaben des Bayernatlas/ Naturgefahren: Hochwasser ist der Geltungsbereich auch nicht 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 in der Hochleite einzuleiten.

Da eine schadensfreie, dauerhafte Versickerung nicht gewährleistet werden kann, (vgl. Ziffern 3.3.1 Umweltbericht und 5.8.1 Begründung) wird das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser durch den Einbau von Regenwasserpufferanlagen zurückgehalten, gedrosselt und zeitlich verzögert über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal in einen Vorfluter geleitet.

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 begrüneten 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 kleinräumigen Situation des tertiären Hügellandes, der Topografie, der Gehölzkulisse und den umgebenden Wäldern kaum gegeben. In umgekehrter Weise sind auch wenige Sichtbeziehungen vom Bebauungsplangebiet aus auf weitere Orte möglich. (Vgl. 3.7, keine Sichtachsen zu den nächsten landschaftsprägenden Baudenkmalen) Lediglich entlang der Hochleite und hier speziell vom höchsten Bereich im Nordosten ergeben sich umfassende Aussichten auf die Landschaft und den Ort. Vom übrigen Geltungsbereich aus sind aufgrund der Topografie v.a. Blickbeziehungen in Richtung Osten in die umgebende Landschaft erlebbar.

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. Die Baumaßnahmen führen v.a. zu zeitlich beschränkten Staub- und Lärmbelastungen.

Gründungsmaßnahmen und Baugruben bedingen eine kurzfristige, geringfügige Geländeänderung.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung der vorhandenen Topografie oder des Landschafts- und Siedlungsbildes. 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. 350 m Entfernung und wird von der Planung nicht berührt (D-2-7338-0157: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Oberhatzkofen mit zugehörigem Friedhof mit spätgotischer Verteidigungsanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“).

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist das Baudenkmal D-2-74-176-41, Kirche Mariä Himmelfahrt, und das landschaftsprägende Baudenkmal D-2-74-176-35, Schloss Niederhatzkofen, zu berücksichtigen. Die Baudenkmale sind aufgrund der Topografie, der vorgelegerten Siedlungsbereiche und der Gehölz- und Waldkulissen vom Planungsgebiet aus nicht erlebbar oder betroffen bzw. die Blickbeziehungen werden durch die Bauvorhaben nicht eingeschränkt.

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 Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind keine bis sehr geringe 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 verschiedenere 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.

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 bzw. Kastanienweg
- keine Überbauung und Flächenversiegelung

- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, keine Biotope bzw. 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 - voraussichtlich Rodung von 3 Obstbäumen und 3 Laubbäumen erforderlich
Boden und Fläche	ja, gering	- 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	ja, gering	- 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
Mensch: <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutz, Geruchsschutz • Staubschutz / Gesundheit • Erholung 	ja, gering	- Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - geringe zusätzliche Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung - positive Auswirkung auf Erholungswert, da zusätzliche Fußwege eine Durchquerungsmöglichkeit schaffen
Pflanzen und Tiere	ja, gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Gebäude und Beläge - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, positive Auswirkung - Sockellose Zäune und Verbot von Mauern zur Landschaft hin, positive Auswirkung, Erleichterung von Wanderbeziehungen - Verbot von flächenhafter Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen über 5 m ² je Baugrundstück - 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, mittel	- zusätzliche 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 - mittel	- 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 wahrscheinlich - Rückhaltung des Niederschlagswassers auf privaten Parzellen und zeitlich verzögerte/ gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal - 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	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert - geringfügige Erwärmung des Standortes zu erwarten
Landschaft	ja, gering	- 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 Merkmale 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 zum Verbot 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

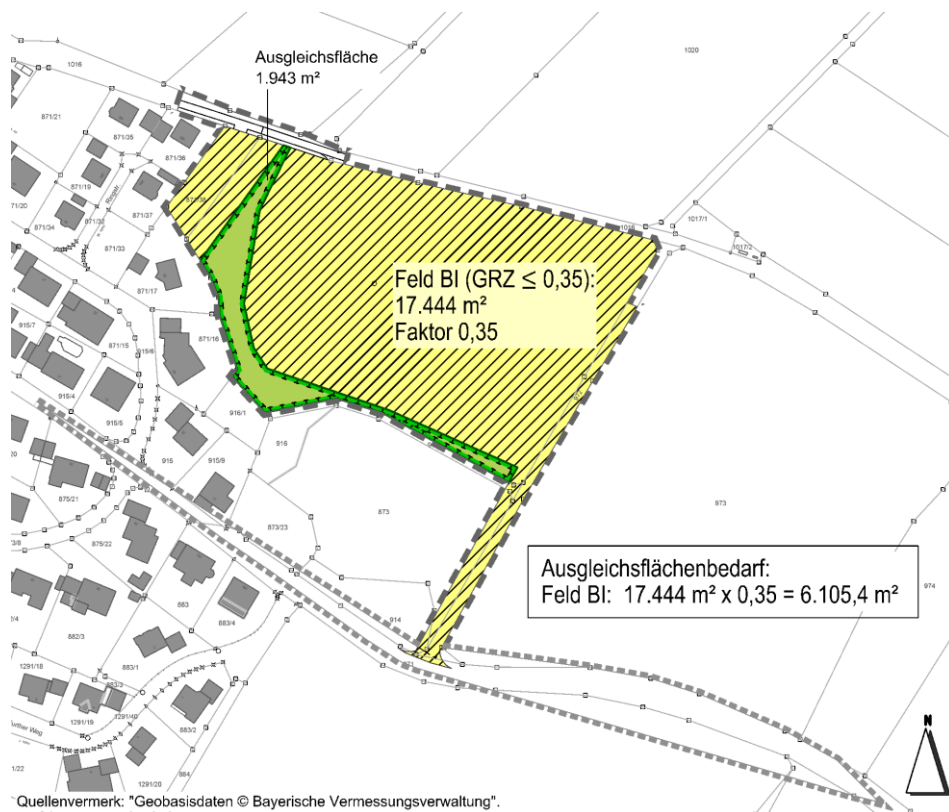
5.2.2 Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs

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 sowie den Anschluss an die Birkenstraße und beläuft sich insgesamt auf 17.444 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.



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
- kein Eingriff, bereits versiegelt oder keine Änderung

Der Eingriff ist dem Feld B I zuzuordnen.

Feld B I (Faktor 0,2-0,5) 17.444 m²

Darstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

- Fläche auszugleichen mit Faktor 0,35:
17.444 m² x 0,35 = 6.105,4 m²

- Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Es sind insgesamt 6.105 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen.
Im Geltungsbereich können 1.943 m² nachgewiesen werden.
Es müssen 4.162 m² extern nachgewiesen werden.

- Geltungsbereich

Abb. 2: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächenberechnung, EGL 14.03.2024, unmaßstäblich

Durch die oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen lässt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut vom 10.10.2023 für das Feld B I ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,35 begründen.

Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Feld B I:	$17.444 \text{ m}^2 \times 0,35 = 6105,4 \text{ m}^2$
Erforderliche Ausgleichflächen	6.105 m² (gerundet)

5.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsflächennachweis erfolgt sowohl innerhalb (intern) als auch außerhalb des Geltungsbereiches (extern).

Interne Ausgleichsflächen

Der steilste Bereich der vorhandenen Böschung und die nördliche Vorzone zum geschützten Wald/ Biotop werden von Bebauung freigehalten und als öffentliche Ausgleichsfläche gesichert. Um das geplante Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland, Blühwiese“ zu erreichen, sind folgende Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen: Pflanzung von 15 Streuobsthochstämmen, Ansaat mit autochthonem regionaltypischen Blumenwiese-Saatgut, Pflegemaßnahmen: Mähen mit Mahd 2x jährlich in den ersten 5 Jahren, danach 1x jährlich, jeweils mit Mähgutabfuhr, keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Insgesamt sind im Bebauungsplan auf der Fl. Nr. 871, Gmkg. Niederhatzkofen, 1.943 m² interne Ausgleichsfläche festgesetzt.

Externe Ausgleichsflächen

Der restliche Bedarf von 4.162 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:

4.162 m^2 (erforderliche Ausgleichsfläche) - 30% = $2.913,4 \text{ m}^2$ (reelle Ökokontofläche)

Es werden reell 2.913 m^2 (gerundet) Fläche vom Ökokonto abgebucht.

Von der o. g. Ökokontofläche wurde bisher für den Bebauungsplan „Am Wanderweg, Unterlauterbach“ eine Fläche von 1.338 m^2 verwendet. Die geplante Abbuchung erfolgt im Anschluss an die bereits abgebuchte Fläche in Richtung Osten wie in der folgenden Abbildung unten dargestellt:



Abb. 3: 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 14.03.2024
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 3342 m² auf dieser Flurnummer des Ökokontos.

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

Somit ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

auszugleichender Flächenbedarf =	6.105 m ²
minus interne Fläche (Fl. Nr. 871 Gmkg. Niederhatzkofen)	- 1.943 m ²
minus externe Fläche (Fl. Nr. 1429 Gmkg. Oberlauterbach)	- 4.162 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 Oberhatzkofen in Richtung Osten. Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit für die Errichtung von maximal 20 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 zum einen innerhalb des Bebauungsplans und zum anderen 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	gering - mittel	gering - mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	sehr gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering	keine	gering

Landshut, 30.11.2023, geändert 26.03.2024

gezeichnet

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin