

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## KUHBERG - ERWEITERUNG

GEMEINDE

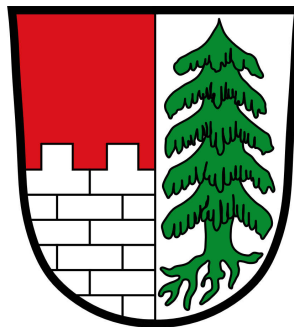
ECHING

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Eching  
Hauptstr. 12  
84174 Eching

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

\_\_\_\_\_

Stand: 23.10.2023 - Vorentwurf

Projekt Nr.:23-1515\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

SEITE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM .....	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung .....	7
3.2	Bestand .....	8
3.3	Entwicklung.....	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	9
4.1	Rechtsverhältnisse .....	9
4.2	Umweltprüfung.....	9
4.3	Planungsvorgaben .....	10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	10
4.3.2	Regionalplan.....	10
4.3.3	Flächennutzungsplan .....	11
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	11
4.3.5	Biotopkartierung.....	11
4.3.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz .....	12
4.3.7	Schutzgebiete .....	12
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	12
4.4	Gelände, Topografie, Untergrundverhältnisse .....	12
4.5	Wasserhaushalt .....	13
4.5.1	Grundwasser .....	13
4.5.2	Oberflächengewässer .....	13
4.5.3	Hochwasser.....	13
4.6	Altlasten .....	13
4.7	Denkmalschutz .....	13
4.7.1	Bodendenkmäler.....	13
4.7.2	Baudenkmäler .....	14
5	KLIMASCHUTZ .....	15
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	16
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	17
7.1	Nutzungskonzept .....	17
7.2	Höhenentwicklung.....	17
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.4	Örtliche Bauvorschriften .....	18
7.5	Innere Verkehrserschließung.....	18
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	18
8.1	Verkehr .....	18
8.1.1	Bahnanlagen .....	18
8.1.2	Straßenverkehr .....	18
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	18
8.1.4	Geh- und Radwege.....	18
8.2	Abfallentsorgung .....	18
8.3	Wasserwirtschaft.....	19
8.3.1	Wasserversorgung.....	19
8.3.2	Abwasserbeseitigung .....	19
8.4	Energieversorgung .....	20
8.5	Telekommunikation .....	21
9	BRANDSCHUTZ .....	22
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	23
10.1	Verkehrslärm.....	23
10.2	Sport- und Freizeitlärm.....	23
10.3	Gewerbelärm .....	23
10.4	Landwirtschaftliche Immissionen .....	23
10.5	Sonstige Immissionen .....	23

11	FLÄCHENBILANZ .....	24
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	24
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	25

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	26
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	26
15.1	Naturräumliche Lage .....	26
15.2	Potentielle natürliche Vegetation .....	26
15.3	Reale Vegetation .....	26
15.4	Biotopausstattung .....	26
15.5	Boden .....	26
15.6	Wasser .....	27
15.7	Klima/ Luft.....	27
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	27
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	27
17	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	28

## ANLAGEN

### ANLAGE 1

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB,  
Landshut, Stand: 22.12.2022

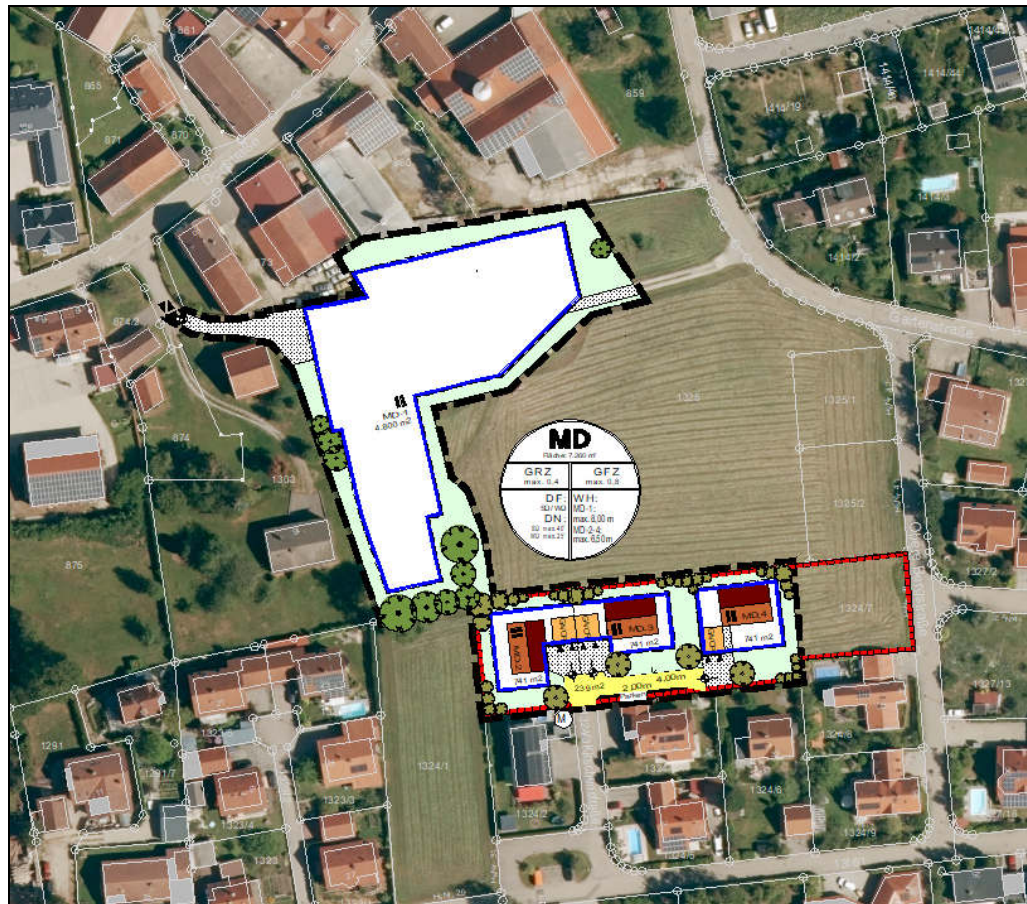
# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

## Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kuhberg-Erweiterung“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B 11, im Ortsteil Bergshofen, ca. 2 km süd-westlich von Eching.



## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Das Gebiet der Gemeinde Eching gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern und liegt im Landkreis Landshut. Innerhalb des Landkreises ist die Gemeinde Eching im Westen zu finden und wird im Westen von der Stadt Moosburg a. d. Isar (Landkreis Freising), im Süden von der Gemeinde Buch am Erlbach, im Südosten von der Gemeinde Vilsheim, im Osten von der Gemeinde Tiefenbach und im Norden von der Gemeinde Bruckberg und der Stadt Landshut begrenzt.

Das Planungsgebiet wiederum befindet sich im Ortsteil Berghofen, ca. 2 km süd-westlich von Eching.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kuhberg-Erweiterung“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Berghofen:  
Flurnummern 1324, 1303/2 und 1325 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von 7.260 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden Wohnbebauung (Fl.-Nr. 873, 860, 859) Gemarkung Berghofen;
- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 1325, 1324/7) Gemarkung Berghofen;
- im Süden Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1324/8, 1324/6, 1324/4, 1324/3, 1324/2), Gemarkung Berghofen;
- im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 1324/1), Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1303) Gemarkung Berghofen.

#### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung soll einerseits eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden und zum anderem ein angemessenes Verhältnis im Hinblick einer Nachverdichtung erwirkt werden.

Außerdem wird beabsichtigt, die bestehende Bebauung im nördlichen Teilbereich des Gebietes zu sichern und neu zu ordnen. Die Maßnahme soll demnach zum einen der Standortsicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung dienen und zum anderen gleichzeitig die Entwicklung für wohnbauliche Nutzungen abdecken.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen bei der Gemeinde Eching notwendig und dringend geboten. Insbesondere im Ortsteil Berghofen besteht eine entsprechende Nachfrage an Bauland. Diese Flächen können dann im Weiteren direkt am Markt zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Eching ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden bewusst sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und andererseits der Notwendigkeit zu berücksichtigen, der kommunalen Daseinsvorsorge nachzukommen. Im vorliegenden Fall bietet sich die Gelegenheit, das bestehende Siedlungsgebiet zu erweitern und der Hofstelle den benötigten Bestandsschutz sowie entsprechenden Erweiterungsraum anzubieten. Dies ist planungsrechtlich auch zur grundlegenden Standortabsicherung für den landwirtschaftlichen Betrieb von maßgeblicher Bedeutung.

Zudem bietet sich die Gelegenheit, Flächen im Innenbereich städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Gemeinde den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu verfolgen und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen und der beabsichtigten Bebauung mit Einfamilienhäusern, sind die planerischen Zielsetzungen auf den tatsächlichen Bedarf im Ortsteil ausgerichtet.

Das Planungsgebiet wird dabei teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den westlichen Bereich bereits ein Dorfgebiet vorsieht. Das Entwicklungsgebot ist somit grundsätzlich gewahrt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Teil erfolgt im Nachgang dieses planungsrechtlichen Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher, naturschutzfachlicher sowie in vorliegender Situation insbesondere auch im Hinblick der immissionsschutzrechtlichen Belange geschaffen werden.

Im Ergebnis soll durch die nun vorliegende Planung in der Gemengelage dieser innerörtlichen Siedlungsstruktur, ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen zur langfristigen Absicherung im Hinblick Wohnen und Landwirtschaft geschaffen werden.

Im Vorfeld hat die Gemeinde hierzu entsprechende Untersuchungen erarbeiten lassen und das Vorhaben mit den entsprechenden Grundstücksbesitzern sowie sonstigen Planungsbedeutenden vorabgestimmt mit dem Ergebnis, dass aus ortsplanerischer Sicht einem Vorhaben in der aufgezeigten Entwicklung grundsätzlich zugestimmt werden kann.

### 3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich zum einen überwiegend als Intensivgrünland dar und zum anderen als landwirtschaftliche Hofstelle. Rund um den Geltungsbereich befindet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur. Die Bebauung im Umfeld besteht überwiegend aus Einzelhäusern. Östlich schließt Intensivgrünland an.



Blick nach Nordwesten



Blick nach Norden



Blick nach Süden – Gehölzbestand am Hof



Blick nach Südosten

Quelle: Aufnahmen September 2023, KomPlan.

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine bauliche Entwicklung im Innerortsbereich von Berghofen zur planungsrechtlichen Absicherung einer landwirtschaftlichen Hofstelle, beinhaltet mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Ebenso werden am Südrand zusätzliche Bauflächen für eine Arrondierung der hier vorhandenen Siedlungstätigkeit ermöglicht.

Dabei werden folgende Gesichtspunkte im Besonderen berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Immissionsschutzes,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.



## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich von Berghofen. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen. Unerheblich ist dabei, dass sich nach Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

#### 4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

##### 3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

##### 3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Das Dorfgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.

##### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

##### 4.3.2 Regionalplan

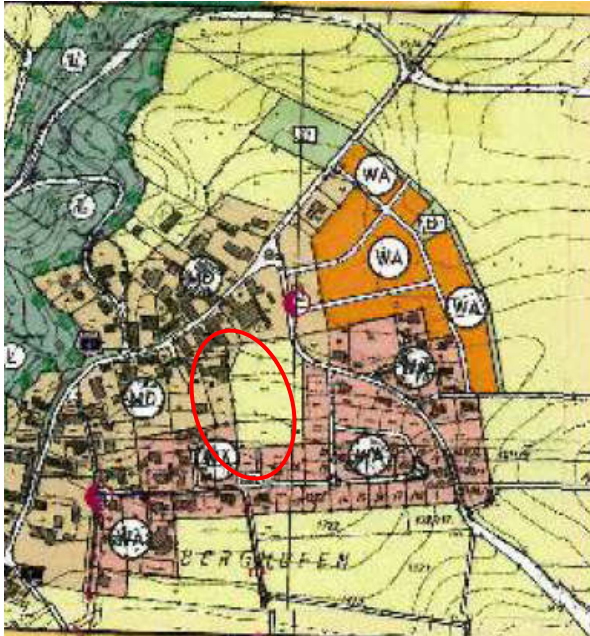
Der Regionalplan der *Region 13 – Landshut* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Eching dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Ca. 300 m westlich ist der *Regionale Grünzug 5 - Münchner Schotterebene mit südlichen Isarleiten* im Regionalplan dargestellt. In diesen wird aber nicht eingegriffen.

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

### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eching besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 02.08.1979. Darin ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eching von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung.



Abbildungen: FNP Eching – Bestand

Quelle Gemeinde Eching; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind keine Aussagen zum Planungsgebiet enthalten.

### 4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befindet sich im Planungsbereich oder direkt angrenzend kein Biotop. In einer Entfernung von ca. 300 m Richtung im Westen sowie im Osten befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7538-0064-003	Hangwälder südlich Kronwinkl bis nördlich Niedererlbach	Laubwälder, mesophil (65%)
7538-0064-002	Hangwälder südlich Kronwinkl bis nördlich Niedererlbach	Laubwälder, mesophil (65%)
7538-0064-001	Hangwälder südlich Kronwinkl bis nördlich Niedererlbach	Laubwälder, mesophil (65%)
7538-0067-001	Baumhecke südöstlich Berghofen im „Kleinfeld“	Hecken, naturnah (100%)

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Ca. 100 m westlich ist ein Fundpunkt mit der Angabe *Fledermäuse unbestimmt* vorhanden.

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

##### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Aufgrund der umgebenden Bebauung (Kulissenwirkung) wird aber davon ausgegangen, dass der Lebensraum für Bodenbrüter nicht geeignet ist. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen wurden nicht festgestellt.

##### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Unvermeidliche Rodungen von Gehölzen im Bereich Hofstelle finden außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

##### Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

#### 4.3.7 Schutzgebiete

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### 4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Weitere Planungsvorgaben sind nicht vorhanden.

#### 4.4 Gelände, Topografie, Untergrundverhältnisse

##### Gelände, Topografie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Die direkt angrenzende Bebauung im Süden liegt bei ca. 484,5 m ü. NN, die Hofstelle im Norden bei ca. 472,1 m ü. NN. Ebenfalls fällt das Gelände leicht von Osten von ca. 482,1 m ü. NN auf ca. 479,5 m ü. NN im Westen ab.

##### Untergrundverhältnisse

Nach der geologischen Karte von Bayern 1:500.000 (Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)) wird *Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde* als geologische Einheit angeführt. Die Gesteinsbeschreibung lautet *vorwiegend Schluff bzw. Lehm*. Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern M = 1:25.000 (Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)) ist im Planungsgebiet *Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)* ausgebildet. Nach der Bodenschätzung wurde im Planungsbereich eine Grünlandzahl von 58 und eine Ackerzahl von 61 festgestellt. Zum Vergleich: Im Landkreis Landshut liegt eine durchschnittliche Grünlandzahl von 49 sowie eine durchschnittliche Ackerzahl von 56 vor. Damit liegen die Werte im Planungsbereich leicht über dem Durchschnittswert des Landkreises.



#### 4.5 Wasserhaushalt

##### 4.5.1 Grundwasser

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

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Landshut – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

##### 4.5.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der *Schwagerfeldgraben* liegt ca. 750 m südöstlich vom Geltungsbereich und fließt in einer Entfernung von 2,45 km in den *Echinger Stausee*.

##### 4.5.3 Hochwasser

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

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

#### 4.6 Altlasten

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

#### 4.7 Denkmalschutz

##### 4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich ein Bodendenkmal.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7538-0082	Siedlung und Bestattungsplatz der Latènezeit

##### *Art. 7 BayDSchG*

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabensträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, so wie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet, in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/publikationen/ denkmalpflege-themen denkmalvermutung-bodendenkmalpflege2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege2016.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren /vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/konservatorischeueberdeckung bodendenkmaeler 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/konservatorischeueberdeckung%20bodendenkmaeler%202020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf), 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“.

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/ bodendenkmalpflege/ kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen%20und%20aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale%20bauleitplanung/2018%20broschuere%20kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/ information und service/ fachanwender/ vollzugsschreiben bodendenkmal 09 03 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/vollzugsschreiben%20bodendenkmal%2009%2003%202016.pdf))

Sowie der Homepage [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/ fachanwender/ rechtliche grundlagen ueberplanung bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/rechtliche%20grundlagen%20ueberplanung%20bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II –VII -07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt, durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmals als 11 Archiv des Bodens]) vorzunehmen.

#### 4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig. Die geplante Begrünung der Flachdächer durch eine extensive Begrünung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht bei.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist es, innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, die sich städtebaulich in das Ortsgefüge von Berghofen integrieren lässt.

Beabsichtigt ist dabei den im nördlichen Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern und diesem Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Im Süden des Planungsbereiches besteht die Absicht darin, eine Einzelhausbebauung umzusetzen, die sich den vorhandenen Siedlungsstrukturen im Ortsteil angleicht und diese sinnvoll weiterführt.

Vorgesehen ist zur Umsetzung dieser Planungsabsichten, das Gebiet in zwei Teilbereiche zu untergliedern mit den hierfür notwendigen Festsetzungen und Aussagen und somit hierdurch die Grundvoraussetzungen zu schaffen.

Bei den Flächen des MD-1 handelt es sich um einen aktiven landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Rinderhaltung. Dieser genießt entsprechenden Bestandsschutz im Ortsteil. Aus diesem Grund sind die planerischen Anforderungen auf diese Gegebenheiten entsprechend auszurichten. Einschlägig hierfür ist eine im Vorfeld erarbeitete immissionsschutzrechtliche Untersuchung zur Luftreinhaltung. Deren Erkenntnisse sowie Ergebnisse gilt es im Planungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu würdigen.

Aus diesem Grund verbleibt für eine bauliche Weiterentwicklung im südlichen Bereich eine Abrundung für gegenwärtig 3 Bauparzellen zur Fortführung der Siedlungstätigkeit aus den hier bestehenden Siedlungsflächen. Dieser Bereich des MD-2 deckt den wohnlichen Bereich der geplanten Gebietsentwicklung ab und schafft zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum.

Auf die Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung sowie das in der Anlage befindliche Gutachten wird gleichzeitig verwiesen.

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde am Standort im Ortsteil Berghofen eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt.

Die Baukörper der Einfamilienhäuser orientieren sich gemäß einer Ausrichtung entsprechend dem überwiegenden Baubestand in der angrenzenden Siedlung.

Um eine städtebauliche vertretbare Höhenentwicklung der Baukörper sowie dem Bauwerber möglichst viel Entscheidungsspielraum zu ermöglichen, wird die Ausführung der Bebauung als zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Zudem lässt sich durch die vorhandene Erschließungsstraße der Kirschenstraße mit wenig zusätzlichem Aufwand, eine kostengünstige Baugebietenentwicklung zur baulichen Arrondierung umsetzen.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form von Hausgärten und Straßenbegleitgehölzen bestmöglich durch- und eingegrünt werden. Ebenso gilt es die Begrünung sowie Entwicklung der Hofstelle angemessen im Ortsteil zu integrieren.

Neben den genannten Punkten, sind auch weitere Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, zum Bauordnungsrecht sowie zur Grünordnung verankert, die ihren Beitrag zur visuellen Einbindung des Mischgebietes in die umgebende Landschaft und auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz beitragen.

Im Ergebnis lässt sich eine verträgliche bauliche Entwicklung am Standort im Ortsteil Berghofen nur im aufgezeigten Umgriff sowie den damit verbundenen Festsetzungen und Auflagen umsetzen. Diese gilt es dabei uneingeschränkt zu berücksichtigen.



## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Tankstellen, außer Betriebstankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde Eching an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

#### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

### 7.2 Höhenentwicklung

#### Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude auf max. 8,00 m im MD 1 und auf max. 6,50 m im MD 2-4.

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

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Für den nördlichen Bereich wurde eine zusammenhängende Baufläche definiert. Diese ermöglicht eine flexible Umsetzung. Die südlichen Baufenster sind jedoch auch großzügig dimensioniert, sodass zur Realisierung der Bebauung ausreichend Möglichkeiten der Anordnung bestehen.

#### Private Verkehrsflächen

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

### Abstandsflächen

Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind unter Einhaltung der Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO zu errichten. Dadurch werden eine ausreichende Belichtung und Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern ermöglicht.

## 7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachgiebel, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

## 7.5 Innere Verkehrserschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes MD-1 erfolgt über den bestehenden Privatweg im Nord-Westen des Geltungsbereiches. Eine Zufahrt besteht ebenfalls über einen Feldweg.

Die Einfamilienhäuser (MD 2-4) werden durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an die Kirschenstraße angebunden.

# 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

## 8.1 Verkehr

### 8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

### 8.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Kirschenstraße im Süden. Der nördliche Bereich ist über die Dorfstraße angebunden.

### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Eching ist über eine Buslinie in den regionalen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden:

— Buslinie 316 startet in Großaibach und endet in Landshut, Wittstraße (PH Karstadt).

### 8.1.4 Geh- und Radwege

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Siedlungsgebiet werden von Gehwegen begleitet.

Entlang der Dorfstraße, die durch den kompletten OT Berghofen führt, verläuft ein Teil des Landshuter Höhenwanderweges.

## 8.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Landshut. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z. B. Glas, Papier und Biomüll sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen.

## 8.3 Wasserwirtschaft

### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Ortskanalisation abgeleitet und ist somit sichergestellt. Ausreichende Kapazitäten in der gemeindlichen Kläranlage stehen hierfür noch zur Verfügung.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Es werden dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Teichanlagen, aber auch Versickerungseinrichtungen wie Sickermulden und Rigolen empfohlen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

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

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

#### Hinweise:

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers entsprechend der Regeln der Technik wird auf die Merkblätter DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) verwiesen.

Wenn aus technischen Gründen keine reine Versickerung über den belebten Oberboden möglich ist, kann auch eine Kombination mit Rigolen erfolgen.

Ist eine Versickerung auf Grund der Untergrundverhältnisse ausgeschlossen, so ist das Regenwasser einem Vorfluter zuzuführen. Dabei ist eine Rückhaltung erforderlich, um der Abflussbeschleunigung entgegenzuwirken. Einschlägig sind hier ebenfalls die DWA-M 153 sowie das DWA-A 117 (Bemessung von Rückhalteräumen).

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

## 8.4 Energieversorgung

### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die

*Bayernwerk AG, Netzservice Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf.*

Die Versorgung des Planungsgebietes ist sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Für die Unterbringung neuer Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

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

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

### Allgemeine Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (*DGUV V3*) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.



## 8.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzulegen,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### Hinweise:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 9 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN EN 14384 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3 l/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind gemäß DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 Meter liegen.
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.
- Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken und Privatwegen entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren.

### 10.2 Sport- und Freizeitlärm

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

### 10.3 Gewerbelärm

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

### 10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Bereich von MD-2 bis MD-4 im Plangebiet kann es zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Berghofen der Gemeinde Eching kommen. Unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 3 (Anlage 1, Immissionsschutz Gutachten, Hock & Partner) vorgestellten Betriebsbeschreibungen, sind an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) /1/ zu erwarten. Gleichzeitig werden die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, vor allem die sich im Plangebiet befindende Rinderhaltung auf den Fl. Nr. 1325 und 1303/2 der Gemarkung Berghofen, durch die geplante Nutzung nicht mehr eingeschränkt, als sie bisher schon sind (Wahrung des Bestandsschutzes).

### 10.5 Sonstige Immissionen

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

## 11 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	7.260
abzgl. Erschließungsflächen		
— öffentliche Verkehrsflächen	2,5	185
— Multifunktionsstreifen	0,7	52
— private Verkehrsflächen	6,3	455
abzgl. Grünflächen	32,0	2.318
<b>Nettobaupfläche</b>		
MD-1 (3.150 m <sup>2</sup> )	<b>58,5</b>	<b>4.250</b>
MD-2 (380 m <sup>2</sup> )		
MD-3 (340 m <sup>2</sup> )		
MD-4 (380 m <sup>2</sup> )		

## 12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten für die gesamte Maßnahme sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Die Anschlusskosten für

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

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



## 13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kuhberg - Erweiterung“ wurde am \_\_\_\_\_. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kuhberg - Erweiterung“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kuhberg - Erweiterung“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kuhberg - Erweiterung“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_\_. .

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Landshut,
- Deutsche Post AG,
- Energienetze Bayern, München,
- Handwerkskammer NdB./Oberpfalz,
- IHK, Passau,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Niederbayern,
- Landesjagdverband, Bayern,
- Landratsamt Landshut:
  - Abteilung Untere Bauaufsicht,
  - Abteilung Bauleitplanung SG44,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
  - Abteilung Gesundheitsamt,
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
  - Abteilung Tiefbau,
- Regierung von Niederbayern:
  - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Vodafone Kabel Deutschland, München
- Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils,
- Nachbarkommunen:
  - Gemeinde Bruckberg,
  - Gemeinde Buch am Erlbach,
  - Gemeinde Tiefenbach,
  - Gemeinde Vilsheim,
  - Stadt Landshut,
  - Stadt Moosburg,
  - VG Mauern, Gemeinde Wang.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen vor. Damit soll der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin eingebunden werden. Zudem wird eine Durchgrünung des Baugebietes geschaffen. In der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle ist vor allem die vorhandene Baumstruktur im Süden zu erhalten.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Gruppe *06 Unterbayerisches Hügelland* der naturräumlichen Haupteinheiten und ist darin der naturräumlichen Haupteinheit *060 – Isar-Inn-Hügelland* zugeordnet.

#### 15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung. Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Bereich des Planungsgebietes ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

#### 15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im September 2023 statt. Das Gebiet wird als überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Das nördliche Planungsgebiet (landwirtschaftliche Hofstelle) weist im Süden eine dichte Gehölzstruktur mittleren bis hohen Alters mit Arten wie Walnuss, Birke, Wildapfel, Wildbirne, Pflaume, Holunder, Weiden, Ligister u. ä. auf. Im Süden grenzt das Gebiet an bestehende Hausgärten an.

#### 15.4 Biotopausstattung

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seiner näheren Umgebung sind amtlich kartierte Biotop erfasst. Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### 15.5 Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 gibt *fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage sowie überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) für das Planungsgebiet an*. Nach der Bodenschätzung wurde im Planungsbereich eine Grünlandzahl von 58 und eine Ackerzahl von 61 festgestellt. Zum Vergleich: Im Landkreis Landshut liegt eine durchschnittliche Grünlandzahl von 49 sowie eine durchschnittliche Ackerzahl von 56 vor. Damit liegen die Werte im Planungsbereich leicht über dem Durchschnittswert des Landkreises.

## 15.6 Wasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Nach dem *Umweltatlas Bayern* sind auch weder überschwemmungsgefährdete Gebiete, noch wassersensible Bereiche ausgewiesen.

## 15.7 Klima/ Luft

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winter-niederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Wind-einfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen.

Lokalklimatisch zeichnet sich das Untere Isartal durch höhere Sommertemperaturen als das umgebende Hügelland aus (mittlere Julitemperatur 17,5 °C). Im Herbst und Winter kommt es zu Kaltluftansammlungen, verbunden mit starker Nebelbildung. Der feuchte Talraum neigt besonders zu Spät- und Frühfrösten.

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsam-melfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischlufftransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es schließt zudem im Westen und Osten bereits Bebauung an, so dass die Frischlufftransportwege bereits unterbrochen sind.

## 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des dörflich geprägten Ortsteiles Berghofen. Aufgrund der Nutzung als Hofstelle und Intensivgrünland besteht weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Land-schaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg  
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFL. RAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München  
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

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

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

*[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin\\_web/](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/)*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

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

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

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

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