

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIT BAUHOF

GEMEINDE

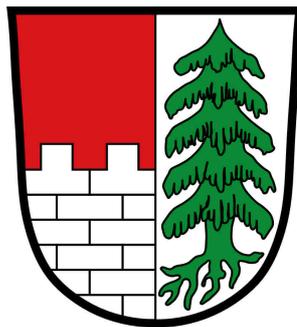
ECHING

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Eching  
Hauptstr. 12  
84174 Eching

---

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 06.02.2023

---

Projekt Nr.:20-1274\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

SEITE

1	LAGE IM RAUM .....	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung .....	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung.....	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
4.1	Rechtsverhältnisse .....	8
4.2	Umweltprüfung .....	8
4.3	Planungsvorgaben.....	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.3.2	Regionalplan.....	10
4.3.3	Flächennutzungsplan .....	10
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	10
4.3.5	Biotopkartierung.....	10
4.3.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz .....	11
4.3.7	Schutzgebiete .....	11
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	11
4.4	Gelände, Topografie, Untergrundverhältnisse .....	12
4.5	Wasserhaushalt.....	12
4.5.1	Grundwasser .....	12
4.5.2	Oberflächengewässer .....	12
4.5.3	Hochwasser.....	13
4.6	Altlasten .....	13
4.7	Denkmalschutz.....	14
4.7.1	Bodendenkmäler.....	14
4.7.2	Baudenkmäler .....	14
5	KLIMASCHUTZ .....	15
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	16
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
7.2.1	Zulässige Grund- und Geschossfläche .....	17
7.2.2	Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen.....	17
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.4	Örtliche Bauvorschriften.....	18
7.5	Innere Verkehrserschließung .....	18
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	19
8.1	Verkehr .....	19
8.1.1	Bahnanlagen .....	19
8.1.2	Straßenverkehr .....	19
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	19
8.1.4	Geh- und Radwege.....	19
8.2	Abfallentsorgung.....	19
8.3	Wasserwirtschaft .....	20
8.3.1	Wasserversorgung.....	20
8.3.2	Abwasserbeseitigung .....	20
8.4	Energieversorgung .....	21
8.5	Telekommunikation.....	22
9	BRANDSCHUTZ .....	24
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	25
10.1	Verkehrslärm.....	25
10.2	Sport- und Freizeitlärm.....	25
10.3	Gewerbelärm.....	25
10.4	Geruchsimmissionen .....	25
11	FLÄCHENBILANZ .....	25
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	26
13	VERFAHRENSVERMERKE .....	27

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

14	VERANLASSUNG .....	28
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	28
15.1	Naturräumliche Lage .....	28
15.2	Potentielle natürliche Vegetation .....	28
15.3	Reale Vegetation .....	28
15.4	Biotopausstattung .....	28
15.5	Boden .....	29
15.6	Wasser .....	29
15.7	Klima/ Luft .....	29
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	29
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	30
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN .....	30
17.1	Verkehrsflächen .....	30
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	30
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen .....	30
	17.3.1 Gehölzpflanzungen .....	30
	17.3.2 Wiesenfläche .....	30
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	31
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	31
	18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs .....	31
	18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität .....	32
	18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors .....	32
	18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen .....	33
	18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....	33
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....	34
19	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	35

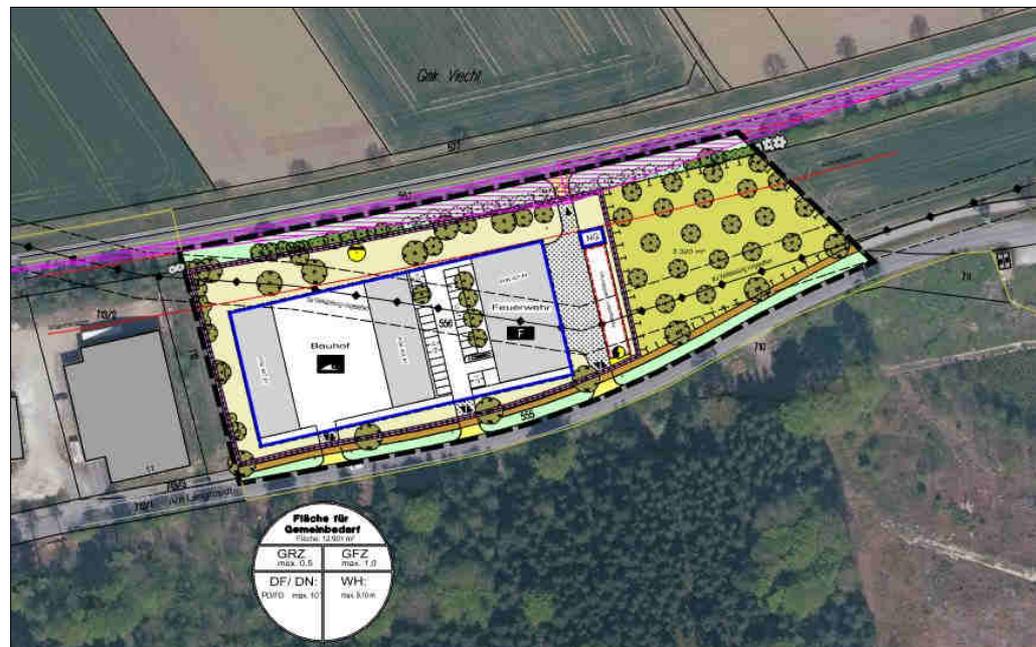
# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Räumliche Lage des Planungsgebietes



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

## Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“



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

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B 11 und ca. 100 m westlich des Ortsteils Viecht.

## 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 Westen des Ortsteiles Viecht, unmittelbar an der *B 11*.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Feuerwehrrätehaus mit Bauhof“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Viecht:  
Flurnummern 555 (Teilfläche), 556 und 557 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von 15.692 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden *Bundesstraße B 11* (Fl.-Nr. 557) Gemarkung Viecht;
- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 553) Gemarkung Viecht;
- im Süden *Am Lenghardt* (Fl.-Nr. 555) Gemarkung Viecht;
- im Westen bestehende Eingrünung (Fl.-Nr. 712) Gemarkung Kronwinkl.

#### Lage des Geltungsbereiches



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für verschiedene kommunale Zwecke, die am vorgesehenen Standort zentral zusammengeführt werden können.

Bisher ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Einzelnen sollen hier die Feuerwehr sowie der Bauhof und bauliche Anlagen etabliert werden.

Die Gemeinde Eching ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden sowie eines sparsamen Umgangs mit Boden einerseits und andererseits der Notwendigkeit, der kommunalen Daseinsvorsorge nachzukommen, bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich die Gelegenheit, wie oben bereits beschrieben, den kommunalen Bauhof logisch zu erweitern und der Feuerwehr einen dringend benötigten Erweiterungsraum anzubieten, um den heutigen Standards eines modernen Brandschutzes gerecht werden zu können.

Bezüglich der Standortwahl wurde eine „Feinuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“ vom 02.09.2019 durch das IB Hummel | Kraus durchgeführt. Im Jahr 2020 wurde auch ein Ideenwettbewerb für den nun geplanten Standort ausgeschrieben. Das Wettbewerbsergebnis soll nun weitestgehend umgesetzt werden. Aus Kostengründen hat sich die Gemeinde jedoch mittlerweile dazu entschlossen die Baukörper gegenüber dem Wettbewerbsergebnis zu verkleinern, was letztlich auch eine Verschiebung der geplanten Ein- und Ausfahrten erforderlich macht. Im Zuge der Veränderungen konnte auch die Höhenplanung optimiert werden.

Da das Planungsgebiet bisher im Außenbereich liegt wird nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan notwendig.

#### 3.2 Bestand

Das Gebiet wird durch Ackernutzung geprägt. Im Norden entlang der angrenzenden Bundesstraße *B 11* ist eine straßenbegleitende Gehölzstruktur mittleren Alters ausgebildet. Im Süden sind artenarme Grünstreifen entlang des Fuß- und Radweges und der angrenzenden Straße anzutreffen.



Blick nach Norden.



Blick nach Nordosten.



Blick nach Osten.

Quelle: Aufnahmen Oktober 2020, KomPlan.

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für kommunale Zwecke geschaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte 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,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eching ist erforderlich. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan* verwiesen.

### 4.2 Umweltprüfung

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

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

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 4.3 Planungsvorgaben

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

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 **Flächensparen**

*(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.*

Die Gemeinbedarfsflächen befinden sich außerhalb der Ortslage. Eine innerörtliche Ansiedlung ist auf Grund der beabsichtigten Nutzungsarten und den damit verbundenen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen.

#### 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.*

Die Gemeinbedarfsfläche ist nicht direkt an den Ortsteil Viecht angebunden. Der Ortsrand von Viecht liegt jedoch keine 100 m entfernt.

Der Geltungsbereich ist jedoch durch die westlich des Geltungsbereichs gelegene gewerbliche Nutzung vorbelastet. Diese liegt auch im Außenbereich und liegt zwischen der Bundesstraße *B 11* und der Erschließungsstraße *Am Lenghardt*.

Bezüglich der Standortwahl wurde im Jahr 2019 eine „Feinuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“ durch das IB Hummel I Kraus durchgeführt. Hierbei wurde der jetzige Geltungsbereich auf Fl.-Nr. 556 sowie die östlich davon gelegene Fl.-Nr. 553 untersucht.

Dabei haben insbesondere die Lärmbelastung durch den Bauhof gegenüber der bestehenden Bebauung im Ortsteil Viecht sowie die schlechte Ausnutzbarkeit aufgrund des länglichen Grundstückszuschnittes gegen den östlichen Standort und damit gegen eine direkte Anbindung an den bestehenden Siedlungsflächen gesprochen.

Laut der „Feinuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“, die durch das IB Hummel I Kraus im Jahr 2019 durchgeführt wurde, wurde der Standort 1 bevorzugt. Nach Abwägung der aufgeführten Vor- und Nachteile der beiden Standorte wurde festgestellt, dass alle Nutzungen mit den jeweiligen spezifischen Anforderungen an Standort 1 besser erfüllt werden können.

#### 5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

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

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

Nach der Bodenschätzung wurde im Planungsbereich die Ackerzahl 67 festgestellt. Deshalb sollte möglichst eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

#### 4.3.2 Regionalplan

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

Die südlich angrenzenden Wälder sind als *Regionaler Grünzug 5 - Münchner Schotterebene mit südlichen Isarleiten* im Regionalplan dargestellt. In diese 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 war das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt 34 fortgeschrieben und an die vorliegende Planung angepasst. Ein Landschaftsplan existiert nicht.



Abbildungen: FNP Eching – Bestand

FNP Eching – Fortschreibung durch Deckblatt Nr. 34

Quelle Gemeinde Eching; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet liegt in Bezug auf Feuchtgebiete im Bereich *des überregionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. der Verbundachse B* mit dem Ziel Sicherung und Optimierung von besonders bedeutsamen Feuchtlebensräumen (Quellgebiete im Wald, Hangquellmoore, Feuchtwälder) an den Hangleiten östlich und westlich Landshut, Wiederherstellung degradierter Feuchtbereiche zur Verbesserung der Vernetzung der Bestände. Die südlich angrenzenden Waldflächen werden aber durch die Planung nicht tangiert, das Planungsgebiet stellt sich als Acker dar. Feuchtbereiche sind nicht vorhanden.

Weiterhin wird das Gebiet in Bezug auf Gewässer durch den *überregionalen Entwicklungsschwerpunkt bzw. der Verbundachse B* mit dem Ziel Verbesserung der Laichplatzsituation und der Landlebensräume im Bereich der Hangleiten westlich von Landshut als bedeutsame Verbreitungszentren gefährdeter Amphibienarten (Extensivierung von Teichen, Erhalt und Neuanlage von Kleingewässern und Weihern in Abbaustellen und Laubwaldbereichen, Förderung abwechslungsreicher Kulturlandschaften) tangiert. Wie oben bereits erwähnt werden die angrenzenden Waldflächen aber durch die Planung nicht tangiert, das Planungsgebiet stellt sich als Acker dar. Die geplante Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) im Osten trägt jedoch zur Förderung abwechslungsreicher Kulturlandschaften bei.

In Bezug auf Trockenstandorte liegt der Geltungsbereich ebenfalls in einer regionalen Verbundachse. Ziele sind dazu im ABSP nicht angegeben.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotop erfasst.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

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. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen wurden nicht festgestellt.

##### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierung hat außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) zu erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von etwaigen besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden.

Unvermeidliche Rodungen von straßenbegleitenden Gehölzen im Bereich der Zufahrt zur *B 11* 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

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof" befindet sich die Bundesstraße *B 11*. Daher ist eine Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG bei Errichtung baulicher Anlagen von 20 m vom Straßenrand einzuhalten. Dies wird in vorliegender Planung vollständig berücksichtigt.

#### 4.4 Gelände, Topografie, Untergrundverhältnisse

##### Gelände, Topografie

Der Planungsbereich befindet sich im Talraum der *Isar*. Das Gelände ist leicht nach Nordosten abfallend, wobei die Erschließungsstraße *Am Lenghardt* im Westen des Geltungsbereiches noch gleichauf bei ca. 408 m ü. NN mit dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg liegt. Im Osten liegt der Geh- und Radweg, der stärker als die Erschließungsstraße *Am Lenghardt* abfällt, schließlich ca. 1 m tiefer als diese. Die Erschließungsstraße liegt im Osten bei ca. 407,5 m ü. NN.

##### Untergrundverhältnisse

Nach der geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)) wird *Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich* als geologische Einheit angeführt. Die Gesteinsbeschreibung lautet *Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig*.

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 die Ackerzahl 54 festgestellt. Zum Vergleich: Im Landkreis Landshut wurde eine durchschnittliche Ackerzahl von 56 erhoben. Damit liegt der Wert im Planungsbereich unter 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. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes in der Talniederung der *Isar* und der oben geschilderten Untergrundverhältnisse, ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

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 *Erlbach* fließt nordwestlich vom Geltungsbereich in den *Echinger Stausee*. Der *Echinger Stausee*, der neben dem *Erlbach* hauptsächlich durch den *Mittleren-Isar-Kanal* gespeist wird, liegt ca. 450 m nördlich des Geltungsbereiches. Die *Isar* verläuft nördlich in ca. 1,1 km Entfernung zum Geltungsbereich parallel zum *Mittleren-Isar-Kanal*.

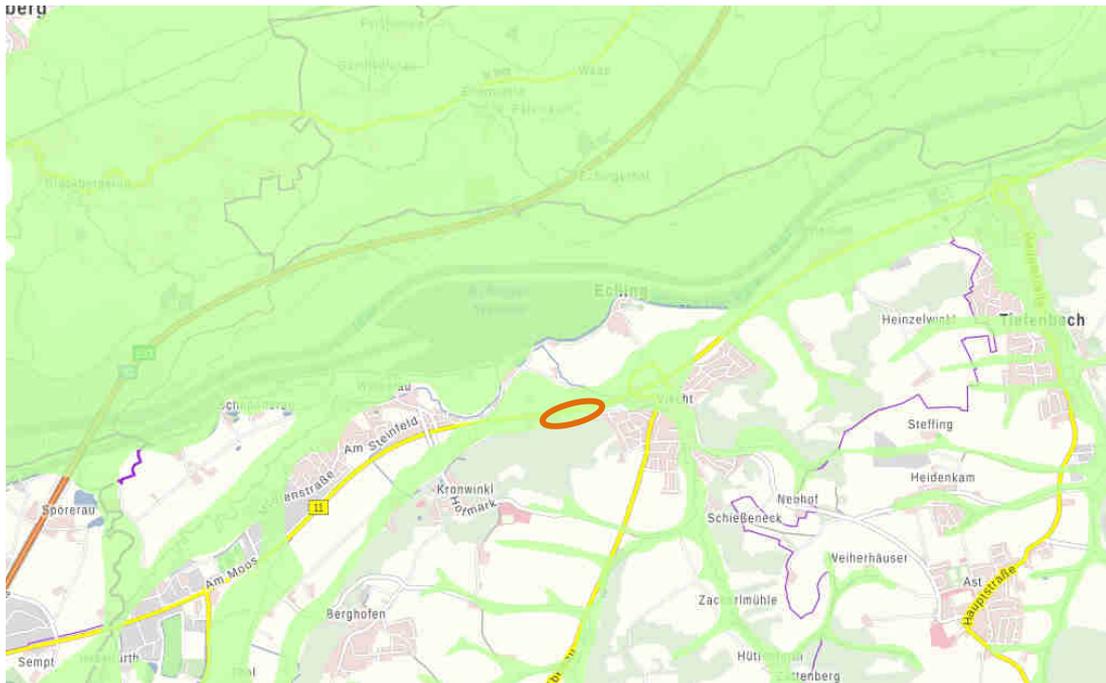
### 4.5.3 Hochwasser

#### Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Auf Ziffer 4.5.2 *Oberflächengewässer* wird verwiesen.

Nach dem *Umweltatlas Naturgefahren* liegt das Planungsgebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet  $HQ_{\text{extrem}}$ ,  $HQ_{100}$  oder  $HQ_{\text{häufig}}$  noch in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das Gebiet liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

#### Wassersensible Bereiche



Quelle: Darstellung der wassersensiblen Bereiche (grün eingefärbt), Umweltatlas Naturgefahren, Abfrage 27.01.2021. Verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Umweltatlas nicht flächendeckend abgebildet werden können. Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des leicht abfallenden Geländes wild abfließendes Grundwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

### 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.

Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Der Baubereich liegt an der Kante zwischen tertiärem Hügelland Isarniederung. Entlang dieser siedlungsgünstigen Ökotopengrenze sind bereits zahlreiche Bodendenkmäler bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

### 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 Umfang 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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche für den Gemeinbedarf geplant. Diese soll verschiedene kommunale Zwecke am vorgesehenen Standort zentral zusammenführen und vorrangig für ein Feuerwehrgerätehaus und ein Bauhof genutzt werden.

Bisher ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde Eching ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden sowie eines sparsamen Umgangs mit Boden einerseits und andererseits der Notwendigkeit, der kommunalen Daseinsvorsorge nachzukommen, bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich die Gelegenheit, den kommunalen Bauhof zu erweitern und der Feuerwehr einen dringend benötigten Erweiterungsraum anzubieten, um den heutigen Standards eines modernen Brandschutzes gerecht werden zu können.

Die Gemeinbedarfsfläche ist nicht direkt an den Ortsteil Viecht angebunden. Der Ortsrand von Viecht liegt jedoch keine 100 m entfernt. Der Geltungsbereich ist jedoch durch die westlich des Geltungsbereichs gelegene gewerbliche Nutzung vorbelastet. Diese liegt auch im Außenbereich und liegt zwischen der Bundesstraße *B 11* und der Erschließungsstraße *Am Lenghardt*.

Bezüglich der Standortwahl wurde eine „Feinuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“ vom 02.09.2019 durch das IB Hummel | Kraus durchgeführt. Hierbei wurde der jetzige Geltungsbereich auf Fl. Nr. 556 sowie die östlich davon gelegene Fl. Nr. 553 untersucht. Dabei haben insbesondere die Lärmbelastung des Bauhofes gegenüber der bestehenden Bebauung im Ortsteil Viecht sowie die schlechte Ausnutzbarkeit aufgrund des länglichen Grundstückszuschnittes gegen den östlichen Standort gesprochen.

Im Jahr 2020 wurde schließlich ein Ideenwettbewerb für den nun geplanten Standort ausgeschrieben. Die vorliegende Bauleitplanung setzt das Wettbewerbsergebnis nun weitestgehend um, jedoch mit kleineren Baukörpern als vorgesehen. Zudem entfällt nun das geplante mittlere, längs zur Straße verlaufende Gebäude beim Bauhof.

Im Detail werden im Westen der Bauhof und im Osten die Feuerwehr positioniert. Der Bauhof wird zur Abschirmung gegenüber der *B 11* als auch zur Eigenabschirmung zusammen mit einer nach Norden orientierten geschlossenen Mauer in U-Form ausgebildet und Richtung Süden geöffnet. Das Feuerwehrgerätehaus wird parallel zu den Gebäuden des Bauhofes errichtet.

Die beiden Nutzungen sind über drei Zufahrten vom *Am Lenghardt* erschlossen. Die mittlere Ein- und Ausfahrt dient dabei überwiegend der Erschließung der zentralen Stellplatzflächen sowie der Zugänge. Darüber hinaus erhält die Feuerwehr im Einsatzfall eine Ausfahrt nach Norden zur Bundesstraße *B 11*. Bei einer Einsatzfahrt ist vom Geltungsbereich nur die Ausfahrt auf die *B 11* erlaubt. Auf der Rückfahrt vom Einsatz soll zum Geltungsbereich über die Gemeindestraße erfolgen. Im Bereich der Sichtflächen müssen entlang der *B 11* Gehölze entfallen, um eine ausreichende Verkehrssicherheit im Einsatzfall zu gewährleisten. Zu Übungszwecken soll außerdem ein Nebengebäude sowie ein Übungsplatz bzw. eine Lagerfläche ausgewiesen werden. Nördlich der baulichen Anlagen wird eine Mulde ausgebildet, der das anfallende Oberflächenwasser zugeführt wird, um dort schadlos versickern zu können. Diese Flächen sollen außerdem noch mit einzelnen Gehölzen überstellt werden.

Im Osten des Geltungsbereiches soll, auch zum Ausgleich und zur Kompensation der Planung, eine interne Ausgleichsfläche als extensive Wiesenfläche mit Überstellung mit Streuobstbestand erfolgen.

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: *Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof* ausgerichtet.

Für zulässig erklärt werden

- Feuerwehrgerätehaus,
- Bauhof,
- Stellplätze,
- sonstige Nebengebäude.

Mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof werden die Hauptnutzungszwecke für die Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Sie ermöglichen auch untergeordnete Nutzungen, die nach ihrem Sinn und Zweck den Hauptnutzungen dienen. So stehen die Lagerfläche, der Übungsplatz und die Nebengebäude in einem engen nutzungsstrukturellen Zusammenhang mit der Feuerwehr.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der damit einhergehenden Wirkung auf das Landschaftsbild wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Angaben einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximalen Wandhöhe der Baukörper begrenzt.

#### 7.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von GRZ und GFZ geregelt. Festgesetzt werden eine maximale GRZ von 0,5 und eine maximale GFZ von 1,0.

#### 7.2.2 Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 9,10 m definiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im westlichen Randbereich der angrenzenden Waldflächen liegt ein potentieller möglicher Baumfallbereich von 25 m. Aus diesem Grund minimiert sich die beschriebene Gefahrenlage und die Gemeinde Eching sieht daher von einer grundlegenden Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen ab, da sich im Hinblick der Anforderungen an die Umsetzung des gemeindlichen Bauhofes, auch aufgrund der Anbauverbotszone zur Bundesstraße *B 11*, kaum eine Möglichkeit zur Planänderung umsetzen lässt.

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

#### Baugrenzen

Die für die Bebauung vorgegebenen Baufenster sind großzügig dimensioniert, dass zur Realisierung der festgesetzten und beabsichtigten Nutzungen auch kleine Änderungen weiterhin möglich sind, insbesondere für den Bauhof und die Feuerwehr wurde daher ein zusammenhängendes, durchgehendes Baufenster definiert.

Die Planeinträge in den Baufenstern legen fest, welche Nutzungen jeweils zulässig sind. Diese sind so angeordnet, dass sie für die Hauptnutzungen einen optimalen Arbeitsablauf garantieren.

#### Abstandsflächenregelung

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 ergehen nach Maßgabe des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung. Sie stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung des Grundstücks dar, 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. Auf Ziffer 4 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

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, um maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen zu treffen.

#### 7.5 Innere Verkehrserschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über drei Ein- bzw. Ausfahrten von und zur Straße *Am Lenghardt*. Diese Vielzahl an Einmündungen auf relativ kurzer Strecke ist den jeweiligen Erfordernissen der künftigen Nutzungsarten geschuldet. So ist aus Sicherheitsgründen eine verkehrliche Trennung der Feuerwehr und des Bauhofes notwendig. Die Feuerwehr und der Bauhof erhalten je eine eigene Ein- und Ausfahrt, sowie eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für Besucher- und Mitarbeiterstellplätze über die auch die Hauptzugänge zu den jeweiligen Gebäuden situiert sind.

Zudem besteht eine Ausfahrtmöglichkeit für die Feuerwehr zur Bundesstraße *B 11*, um auch über diese Hauptverkehrsader schnell zum Einsatzort zu kommen.

Insgesamt garantiert die vorgenannte verkehrstechnische Erschließung eine gefahrlose Abwicklung der Verkehrsströme.

## 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 Bundesstraße *B 11*. Diese verläuft nördlich des Ortsteils Viecht, führt schließlich nördlich am Geltungsbereich vorbei und im Weiteren zum Ortsteil Weixerau, an dem sie südlich vorbeiführt. Auf Höhe des Ortsteils Viecht trifft sie auf die Kreisstraße *LA 18*, die nach Süden zum Ortsteil Haunwang führt.

An die genannten überörtlichen Straßen ist das jeweilige innerörtliche Straßennetz 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

Zwischen dem Planungsgebiet und *Am Lenghardt* verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, der die Ortsteile Kronwickl und Viecht verbindet.

### 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.

#### Regenwasserbehandlung

Angesichts der anstehenden Untergrundverhältnisse kann eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Das anfallende Regenwasser wird dezentral in Sickermulden im Norden der baulichen Anlagen auf dem Grundstück gepuffert und versickert. Ein Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde wird nicht erforderlich. Die Dimensionierung der Rückhalte- und Sickermulden ist im Detail auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu klären und erfolgt bei der Umsetzung des Vorhabens.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist im Detail von der Gemeinde noch zu klären. Entlang *Am Lenghardt* ist kein Schmutzwasserkanal vorhanden.

#### Hinweise:

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

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

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 (TRENOG) 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.*

Inwiefern für die elektrische Erschließung des Gebietes die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich wird, ist mit dem Energieversorger abzustimmen. Ein Standort dafür wird im süd-östlichen Bereich mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Aktuell quert eine 20-kV Mittelspannungsfreileitung das Planungsgebiet von Nordwest nach Südost. Diese wird im Zusammenhang der Baugebieterschließung zurückzubauen bzw. durch Erdverkabelung ersetzt.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung sind nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m anzupflanzen, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Die Abgrabungen im Mastbereich sind zu vermeiden.

Eine Detailabstimmung ist hier mit dem zuständigen Leitungsträger vorzunehmen.

### Gasversorgung

Entsprechend den Angaben des Netzbetreibers der Energienetz Bayern-GmbH sind in der Nähe des Geltungsbereiches Erdgasleitungen vorhanden.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn evtl. Baumaßnahmen der Leitungsträger zu kontaktieren ist. Gleichzeitig ist rechtzeitig in Abstimmung mit der ESB zu klären, ob und in welchem Umfang für die zukünftige Entwicklung weitere Leitungsanschlüsse erforderlich werden.

Sollten im Bereich der Gasleitungen Bautätigkeiten durchgeführt werden, sind folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

Keine Bautätigkeiten im Bereich des Schutzstreifens,  
Überbauungen, Bepflanzungen etc. im Bereich der Gasleitungen sind unzulässig.

### Weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Ethylenpipeline)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen vorhanden.

### 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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Geltungsbereich südlich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (zwei Reserveringe), die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe umseitigen Bestandsplan - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Es wird gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. 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.

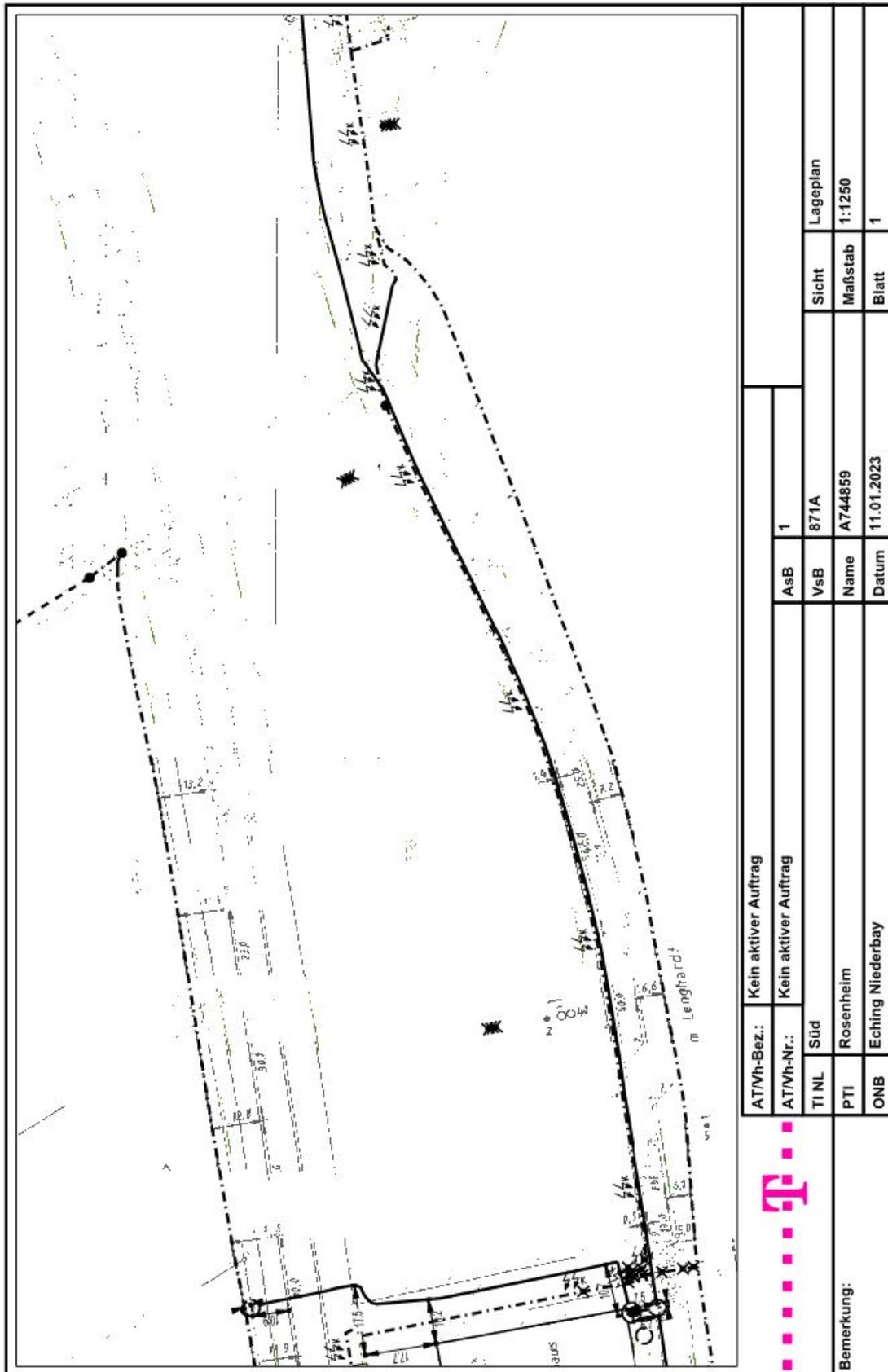


Abbildung: Darstellung der vorhandenen Telekommunikationslinien im Bereich und in der Nähe des Planungsgebietes. Lageplan Deutsche Telekom.

## 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.

Aufgrund der Festsetzung der GRZ von max. 1 (s.o. im 7.2.1) ergibt sich aus dem DVGW Merkblatt W 405 eine vorzuhaltende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf 2 h.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung auf Grund der Lage im Außenbereich und der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches an der Bundesstraße *B 11* nicht zu erwarten.

### 10.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 10.3 Gewerbelärm

Aufgrund der geplanten Nutzungsart sowie den angrenzenden Nutzungen ist eine Beurteilungsrelevanz nicht gegeben.

### 10.4 Geruchsimmissionen

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

## 11 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	15.692
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen	4,2	655
abzgl. öffentliche Grünflächen	13,3	2.085
abzgl. Ausgleichsfläche	21,1	3.320
<b>Bruttobaufläche</b>	<b>61,4</b>	<b>9.632</b>
abzgl. private Verkehrsflächen	4,6	719
abzgl. Grünflächen	20,7	3.256
abzgl. Versorgungsfläche Trafo-Station	0,2	25
<b>Nettobaufläche</b>	<b>35,9</b>	<b>5.632</b>

## 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.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

- Gemeinde Eching
  - Straßenplanung aller öffentlichen Verkehrsflächen,
  - Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasserbeseitigung.
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
  - Wasserversorgung,
  - Abwasserbeseitigung für Schmutzwasserkanalisation.
- Bayernwerk AG
  - Stromversorgung.
- Erdgas Südbayern
  - Erdgasversorgung.
- Deutsche Telekom
  - Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten des Grundstücks richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## 13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ wurde am 08.02.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ in der Fassung vom 08.02.2021 wurde in der Zeit vom 01.03.2021 bis 02.04.2021 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom 01.03.2021 bis 02.04.2021 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ in der Fassung vom 29.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ in der Fassung vom 28.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 16.12.2022 bis 23.01.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 06.02.2023.

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 VERANLASSUNG

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

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

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

### 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 *061 – Unteres Isartal* 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 *Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald*.

#### 15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Oktober 2020 statt.

Das Gebiet wird durch Ackernutzung geprägt. Im Norden entlang der angrenzenden Bundesstraße B 11 ist eine straßenbegleitende Gehölzstruktur mittleren Alters mit Arten wie Esche, Spitzahorn, Hainbuche, Hasel, Hartriegel u. ä. ausgebildet. Im Süden sind artenarme Grünstreifen entlang des Fuß- und Radweges und der angrenzenden Straße anzutreffen.

#### 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

Wie schon unter Ziffer 4.3.1 ausgeführt, wurde nach der Bodenschätzung im Planungsbereich die Ackerzahl 54 festgestellt. Zum Vergleich: Im Landkreis Landshut wurde eine durchschnittliche Ackerzahl von 56 erhoben. Damit liegt der Wert im Planungsbereich unter dem Durchschnittswert des Landkreises.

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich um Lehm. In der Übersichtsbodenkarte 1: 25.000 wird als Bodentyp *Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)* angegeben.

Für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden ist die anzutreffende Bodenart von keiner besonderen Bedeutung.

## 15.6 Wasser

Wie schon in Ziffer 4.5.2 Oberflächengewässer der Begründung beschrieben ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Der *Echinger Stausee*, der durch den *Mittleren-Isar-Kanal* gespeist wird, liegt ca. 450 m nördlich des Geltungsbereiches. Die Isar verläuft nördlich in ca. 1,1 km Entfernung zum Geltungsbereich parallel zum *Mittleren-Isar-Kanal*.

Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Im Hinblick auf die Grundwasser- und Hochwassersituation im Detail wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 4.5.1 und 4.5.3 der Begründung verwiesen.

## 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 gegeben. Es schließt aber im Westen bereits Bebauung an, so dass die Frischlufttransportwege bereits unterbrochen sind.

## 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Naturraum Unteres Isartal stellt als Raum mit überwiegend bewaldeten Steilanstiegen zum nördlich und südlich angrenzenden Hügelland dar, im Tal überwiegt Ackerbau, Teilbereiche sind strukturarm. Der Raum westlich Viecht ist einerseits von der südlich angrenzenden bewaldeten Isarhangleite, andererseits von der Bundesstraße *B 11* mit begleitendem Gehölz-saum geprägt. Aufgrund der Nutzung als Acker besteht weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Land-schaftsausschnittes.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung des Planungsgebietes mit standortheimischen Gehölzen vor.

Dies erfolgt insbesondere entlang *Am Lenghardt* als auch im rückwärtigen Bereich des Bauhofes und der Feuerwehr, zwischen den Gebäuden und der *B 11*.

Die Bestandsgehölze entlang der *B 11* sollen soweit wie möglich, und es das Sichtdreieck zur *B 11* zulässt, erhalten bleiben. Die Verkehrssicherheit muss jedoch gewährleistet werden, wodurch in diesem Bereich Gehölze entfallen werden. Diese sollen möglichst im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 556 neu gepflanzt werden, wodurch der Eingriff verringert wird.

Im östlichen Teilbereich soll eine interne Ausgleichsfläche als artenreiche Blumenwiese entstehen, die mit Obstgehölzen überstellt wird.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Diese Flächen sollen, soweit es nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes oder ihrer Belastbarkeit aus verkehrlichen Erfordernissen heraus notwendig ist, mit durchlässigen, versickerungsfähigen Belagsarten versehen werden. Jedoch sind die Stellplätze aus Sicherheitsgründen eben, rutsch- und trittsicher sowie stolperfrei zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen und Rasengittersteine sind daher nicht zulässig. Dies betrifft die Anforderungen an die Stellplatzgestaltung im Zusammenhang mit der Feuerwehr. Da jedoch der überwiegende Teil der Stellplätze auch ihr zugeordnet sind, werden letztlich auch diejenigen, welche dem Bauhof zur Verfügung stehen, entsprechend gestaltet.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese Flächen beschreiben die Bereiche, welche weder mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaut, noch für Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten dienen. Diese verbleibenden Freiflächen können naturnah im Sinne der Festsetzungen durch Text unter Ziffer 8 des Grünordnungsplanes gestaltet werden.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Gehölzpflanzungen

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen garantieren eine visuelle Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft. Dabei finden heimische und standortgerechte Arten außerhalb der Geländemulden Verwendung. Die Streuobstwiese soll mit heimischen Obstgehölzen überstellt werden.

#### 17.3.2 Wiesenfläche

Mit der beabsichtigten extensiven Nutzung wird die Entwicklung einer arten- und blütenreichen Wiese angestrebt. Hierbei wird von einem Entwicklungsziel von ca. 10 Jahren ausgegangen. Im Klimaxstadium stellt sie einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere, insbesondere auch im Verbund mit der zuvor erwähnten Baum-/ Strauchpflanzung, dar.

## 18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

### 18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

#### 18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	<b>15.692</b>
abzgl. vorhandener öffentlicher Geh- und Radweg	452
abzgl. bestehendes öffentliches Straßenbegleitgrün	2.085
abzgl. geplanter Ausgleichsfläche (intern)	3.320
Gesamteingriffsfläche	<b>9.835</b>

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **9.835 m<sup>2</sup>**.

### 18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	— <i>Ackerfläche</i>	I oberer Wert
	— <i>straßenbegleitende Gehölze mittleren Alters</i>	II unterer Wert
Boden/ Fläche	— <i>Ackerstandort (keine kulturhistorische Bedeutung), — ohne besonderes Biotopentwicklungspotential.</i>	II unterer Wert
Wasser	— <i>anstehendes Grundwasser möglich, — wassersensibler Bereich.</i>	II unterer Wert
Klima und Luft	— <i>keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen, — nicht Bestandteil einer Luftaustauschbahn, kein Kaltlufttransport, — Wärmeausgleichsfunktion hoch.</i>	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— <i>Agrarfläche, — keine Erholungseignung — Vorbelastung durch angrenzende B 11.</i>	I oberer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter den Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

Aufgrund der überwiegenden Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes kann eine gemittelte Einstufung in die Kategorie I für die Ackerfläche bzw. Kategorie II für die Gehölze an der *B 11* erfolgen. Aufgrund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

**A I 9.726 m<sup>2</sup>** werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

**A II 109 m<sup>2</sup>** werden der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

### 18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für das Feld A I mit **0,3** (Spanne 0,3 bis 0,6) und für das Feld A II mit **0,8** (Spanne 0,8 bis 1,0) im unteren Bereich gewählt. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile,
- Verminderungsmaßnahmen in Form raumprägender Gehölzpflanzungen,
- Anpflanzung von Ersatzpflanzungen,
- Anlage extensiv genutzter Wiesenflächen,
- flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf,
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum.

#### 18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )		KOMPENSATIONS-FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M <sup>2</sup> )
A I	9.726	x	0,3	=	2.918
A II	109	x	0,8		87
<b>Gesamtausgleichsfläche</b>					<b>3.005</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 556, Gemarkung Viecht, mit insgesamt **3.320 m<sup>2</sup>** bereitgestellt.

#### 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Kompensation findet innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück mit der Flurnummer 556, Gemarkung Viecht, statt.

##### Bestand:

Das Flurstück stellt sich als Ackerfläche dar.

##### Maßnahmen:

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

##### **1) Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Extensivgrünlandes (G212 nach BayKompV)**

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (artenreiches Extensivgrünland frischer Standorte mit einem Kräuteranteil von 80 %) auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o. ä.). Die Regiosaatgutmischung muss aus dem Ursprungsgebiet "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)" stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen: erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt Anfang August, dritter Schnitt Ende September. Im Weiteren erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: erster Schnitt im Juni, zweiter Schnitt im September; alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sollten auf den geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
- Mahd von innen nach außen;
- Mahd mit Messermähwerk.

## 2) Anlage eines Streuobstbestandes (Obsthochstämme regional bewährter Sorten, Pflanzqualität H, 8 - 10)

Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbissschutz anzubringen. Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze. Bei der Entwicklungspflege nach der Pflanzung ist in den ersten 5 bis 7 Jahren ein Erziehungsschnitt durchzuführen, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf

### Entwicklungsziele:

- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünlands (G212 nach Biotopwertliste BayKompV),
- Streuobstbestände aus Hochstämmen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Biototyp B432 nach Biotopwertliste BayKompV).

### Zielerreichung:

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach 25 Jahren.

## 18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Landshut, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen

Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

## 19 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) 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 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) 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 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) 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 Gesetz vom 23. April 2021 [GVBl. S. 199] 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>