

BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG SIPPENBACH

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

1. Bürgermeisterin

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: 29.09.2025 – Entwurf

Projekt Nr.: 25-1718_OAS



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A) STÄDTEBAU

	SEITE
1 VERANLASSUNG.....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	5
3 RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1 Baurechtliche Situation.....	6
3.2 Planungsvorgaben	6
3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
3.2.2 Übergeordnete Planungen	7
3.2.3 Biotopkartierung	7
3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	7
3.2.5 Schutzgebiete.....	7
3.2.6 Artenschutzkartierung	7
3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	7
3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben.....	7
3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse	8
3.4 Wasserhaushalt	8
3.4.1 Grundwasser	8
3.4.2 Oberflächengewässer	8
3.4.3 Hochwassergefahren	8
3.5 Altlasten	9
3.6 Denkmalschutz	9
3.6.1 Bodendenkmäler	9
3.6.2 Baudenkmäler	9
4 KLIMASCHUTZ.....	9
5 VERFAHRENSHINWEISE	10
6 HINWEISE ZUR PLANUNG.....	11
7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	12
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	12
8.1 Verkehr	12
8.1.1 Straßenverkehr.....	12
8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	12
8.1.3 Geh- und Radwege	12
8.2 Abfallentsorgung	12
8.3 Wasserwirtschaft.....	12
8.3.1 Wasserversorgung	12
8.3.2 Abwasserbeseitigung	13
8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.3.4 Hochwasserschutz	13
8.4 Energieversorgung.....	13
8.4.1 Elektrische Versorgung	13
8.5 Telekommunikation.....	14
9 BRANDSCHUTZ	15
10 IMMISSIONSSCHUTZ	15
10.1 Verkehrslärm.....	15
10.2 Gewerbelärm	15
10.3 Sport- und Freizeitlärm	15
10.4 Sonstige Immissionen.....	15
11 FLÄCHENBILANZ.....	16
12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	16

TEIL B) GRÜNORDNUNG

	SEITE
13	ANLASS 18
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG 18
14.1	Naturräumliche Gliederung 18
14.2	Potentiell natürliche Vegetation 18
14.3	Vorhandene Vegetation 18
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume 18
14.5	Boden..... 19
14.6	Wasser..... 19
14.7	Klima und Luft 19
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 19
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... 20
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) 20
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 20
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 24
16.2.1	Änderungsbereich A..... 24
16.2.2	Änderungsbereich B und C 25
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen..... 26
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG 27
17.1	Hinweise 27
17.2	Artenlisten 27
18	VERWENDETE UNTERLAGEN 29

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen, für insgesamt 4 Standorte in der Ortschaft Sippenbach, eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Bodenkirchen am 26.05.2025 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, den betreffenden Grundstücksflächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu integrieren und hierfür eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf den mit einbezogenen Grundstücksflächen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 25.489 m², welche die Erweiterungs-/ Grundstücksflächen entsprechend beinhalten. Die Erweiterungsflächen selbst weisen eine Gesamtfläche von 3.462 m² auf. Hinsichtlich näherer Erläuterung der Flächenangaben wird auf die Ziffer 11 Flächenbilanz verwiesen. Zusätzlich werden Aussagen zu Grünflächen und zu erhaltenden Gehölzen aufgezeigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung *Sippenbach* befinden sich folgende Flurnummern der Gemarkung Bonbruck: 567, 568, 569 (TF), 570, 570/10, 570/11, 571, 573 (TF), 574 (TF), 587/1, 587/2 (TF), 587/7 (TF), 644 (TF).



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich [verändert]

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier die Außenbereichssatzung im Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Bodenkirchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995. Die Änderungsbereiche der vorliegenden Außenbereichssatzung sind wie im Folgenden darin dargestellt:

- Änderungsbereich A: als Fläche für Landwirtschaft und im Norden ein Biotop mit Dauergrünland (nicht mehr vorhanden) ;
- Änderungsbereich B: als ein Biotop mit Dauergrünland (nicht mehr vorhanden);
- Änderungsbereich C: als Fläche für die Landwirtschaft mit Einzelbäumen.



Abbildung: FNP/LP Bodenkirchen (Quelle: Gemeinde Bodenkirchen), verändert KomPlan, Darstellung unmaßstäblich

Nach dem Erlass der vorliegenden Außenbereichssatzung sollte die Anpassung sowie die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenkirchen erfolgen.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

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

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Ortsteil Sippenbach nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 13 – Landshut** liegt der Ortsteil Sippenbach in einem allgemein ländlichen Raum. Es liegen keine Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für die Geltungsbereiche vor.

3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

In der näheren Umgebung befindet sich nachfolgend beschriebene Strukturen als nächstgelegene Biotope:

BIOTOPNUMMER	ÜBERSCHRIFT	BIOTOPTYP
7540-0083-001	Gewässerbegleitgehölz südlich Neuhof	Gewässer-Begleitgehölze, linear,
7540-0082-001/2	Hecken südlich Götzdorf	Hecken, naturnah

3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für die einzelnen Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine getroffen. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Punkte, Flächen, Schwerpunktgebiete noch Naturraumziele.

3.2.5 Schutzgebiete

Es befindet sich weder ein Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet noch ein Naturschutzgebiet.

3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsbereichen selbst, die teilweise landwirtschaftlich genutzt sind, sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lagen, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Die Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ befinden sich auf einem Niveau zwischen 475m und 482m NHN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegen die Änderungsbereiche im Norden (A und B) in einem *Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)*. Bei den Änderungsbereichen im Westen (C) liegen *fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)* vor.

Aussagen über die detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

3.4 Wasserhaushalt

3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Die *jüngere Obere Süßwassermolasse* ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) im Bereich der Ortschaft Sippenbach angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in den Änderungsbereichen der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

3.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Die Änderungsbereiche A und B grenzen im Norden an den *Sippenbach* an. Ein Eingriff in das Fließgewässer findet jedoch nicht statt.

3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen alle Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Zudem liegen alle Änderungsbereiche außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}. Dennoch können hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich A und B in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb der Geltungsbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bodendenkmäler

Innerhalb der des Geltungsbereiches sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier dennoch oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden können, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Nachfolgende Vorgaben sind zu beachten:

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

3.6.2 Baudenkmäler

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine registrierten Baudenkmäler.

4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung 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.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Die Gemeinde Bodenkirchen ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher aktiv am Klimaschutz.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Bodenkirchen hat am 26.05.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 29.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____._____.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Kreisbau /SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Binatal-Gruppe

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung soll das Ziel erreicht werden eine gezielte, dem Bedarf angepasste Entwicklung der betreffenden Ortschaft Sippenbach zu ermöglichen, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet. Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße sowie im Weiteren über private Zufahrten und ist insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch eine Mischnutzung in Form von Einzelanwesen sowie Hofstellen und überwiegend wohnlich genutzten Grundstücken bzw. Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Dorfnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen.

Eine bauliche Entwicklung für den Ort ist nun im vorliegenden Entwurf für insgesamt 3 Standorte vorgesehen. Für diese Bereiche wird somit über den Einbezug von einzelnen Außenbereichsflächen (Änderungsbereiche A bis C) zusätzlich eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Änderungsbereich A

An diesem Standort ist eine bauliche Entwicklung, westlich anschließend an bestehende Wohnbebauung geplant. Es handelt sich hier um eine gegenwärtige Intensivwiese. Die Geländehöhen fällt von Süden (479m NHN) nach Norden (476m NHN).

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Gemeindeverbindungsstraße aus. Eine private Zufahrt ist derzeit noch nicht vorhanden

Vorgesehen ist hier die Schaffung von Bauflächen für ein zusätzliches Wohngebäude.

Änderungsbereich B

Hier plant die Stadt eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, angrenzend an die östlichste Bebauung zur Schaffung von zusätzlichen Bauflächen. Die Erschließung des Bereiches erfolgt auch hier von der Gemeindeverbindungsstraße aus.

Die Fläche wird derzeit als strukturarmer Privatgarten, mit angrenzenden Gehölzbeständen, verwendet.

Das Gelände fällt von Süden von ca. 477 m NHN nach Norden auf ca. 475 m NHN minimal ab.

Vorgesehen ist auch hier die Schaffung von Bauflächen für ein zusätzliches Wohngebäude.

Änderungsbereich C

Vorgesehen ist eine Weitererweiterung anschließend an östliche und südliche bebaute Flächen. Die Fläche wird derzeit als Obstwiese verwendet.

Das Gelände ist auf ca. 479 m NHN relativ eben.

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße. Es soll im Ergebnis eine Entwicklung für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück ermöglicht werden.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese bauliche Entwicklung entspricht der umliegend angrenzenden Bestandsbebauung.

Anzahl der Wohneinheiten

Es können maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden.

Anzahl der Stellplätze

Die Gemeinde Bodenkirchen legt großen Wert auf den Nachweis ausreichender Stellplätze um unkontrolliertes Parken auf den Ortsstraßen zu vermeiden. Es gilt demnach die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bodenkirchen in der jeweils gültigen Fassung.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Straßenverkehr

Die Ortschaft Sippenbach ist über Gemeindeverbindungsstraßen, welche zur Bundesstraße B388 oder Kreisstraße LA1 führen, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu den geplanten Neuausweisungen erfolgt jeweils direkt von den örtlichen Straßen aus über private Zufahrten.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ort Sippenbach ist durch Landshuter Verkehrsverbund (LAVV) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltstelle Sippenbach, Abzw. wird durch die Linie 405 bedient.

8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ verläuft entlang der Gemeindeverbindungsstraße der örtliche Wanderweg *Stadt Vilsbiburg - Achldorfer Weg*. Westlich der Satzung führt noch der Radweg *Landkreis Landshut - Wegenetz des Landkreises* und der Fernradweg *Vils-Rott-Radweg* vorbei.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für Sippenbach sichergestellt.

Zur Abholung der Müllbehälter sind bei allen Grundstücken entsprechende Flächen an der öffentlichen Verkehrserschließung bereitzustellen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserzweckverbands der Binatal-Gruppe. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung der neuen Flächen sind entsprechende Anschlussleitungen zu verlegen. Dies ist eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber zu veranlassen.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossenen Änderungsbereiche können jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der einzelnen Umsetzungsmaßnahmen zu tätigen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Kläranlage in Bodenkirchen. Für die Neuausweisungen sind neue Kanalhausanschlussstrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu puffern und entweder einer geeigneten Vorflut zuzuleiten oder alternativ in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche, Sickermulden).

Die Bodenversiegelung der Neuausweisungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigungen entsprechend nachzuweisen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8.3.4 Hochwasserschutz

In den Erweiterungsbereichen sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Im Norden im Bereich der Änderung A und B verläuft jedoch im direkten Anschluss der *Sippenbach*. Es findet hier jedoch kein Eingriff statt. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen lt. Bayerischem Landesamt für Umwelt bestehen in keinem der Änderungsbereiche. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Der Änderungsbereich A und B befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

8.4 Energieversorgung

8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen im Wesentlichen sichergestellt.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz, (Tel.-Nr. 0871/96639-3381, E-Mail: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Für die Unterbringung zusätzlicher Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des §123 BauGB wird verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

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

Deutschen Telekom Technik GmbH

Bajuwarenstr.4

93053 Regensburg

Tel. 0941 - 7070

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

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden. Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrten der Neuausweisungen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisungen nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

10.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsgebiet selbst sowie in dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Im weiteren Umfeld der jeweiligen Änderungsbereiche gibt es keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

10.4 Sonstige Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Neuausweisungen in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß, auch an Sonn- und Feiertagen) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Änderungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ÄNDERUNGSBEREICH	FL.-NR.	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
A	581 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	1.819 m ²
B	570/11 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	765 m ²
C	567 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	560 m ²

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Aufgrund der innerhalb der Baugrundstücksflächen befindlichen Nutzungstypen (landwirtschaftliche Nutzflächen, Hausgarten, Obstwiese) lässt sich jedoch augenscheinlich auch eine Einschätzung hinsichtlich notwendiger Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ableiten.

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden an Gehölzen innerhalb der Erweiterungsbereiche B und C (siehe nachfolgend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) festgestellt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Innerhalb der Erweiterungsbereiche B und C befinden sich Gehölze, bei denen das Vorkommen von Sonderstrukturen wie Spechtlöchern, Astausbrüchen oder Spalten nicht ausgeschlossen werden kann. Solche Strukturen können von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte genutzt werden und fallen damit unter den besonderen Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Die Quartierbäume sollten daher vorrangig erhalten bleiben. Ist dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Bebauung nicht möglich, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind rechtzeitig vor den Eingriffen in die Gehölzbestände umzusetzen. Hierzu gehört die Anbringung von jeweils vier Nistkästen für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten pro gefälltten Quartierbaum, im Bereich der bestehenden Gehölze nördlich und östlich der Flurnummer 570/11, bzw. an den zu erhaltenden Bäumen auf der Flurnummer 567.

Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Eingriffsflächen selbst, welche teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt und Gärten genutzt sind und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage an die bestehenden Hofstellen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen für den Ort Sippenbach eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um eine Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen. In Zuge der geplanten Erweiterung sind die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. 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. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte Vereinfachte Vorgehensweise greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Ort Sippenbach in der naturräumlichen Haupteinheit D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte (nach Ssymank) und darin in der Untereinheit 060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (nach ABSP).

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Außenbereichssatzung ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Juli 2025 gesichtet. Der Änderungsbereich A wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Der Standort B wird zum größten Teil als strukturarmer Privatgarten mit ein paar Obstgehölzen genutzt. Im Süden befindet sich noch eine Schnitthecke. Der Bereich C besteht derzeit aus einer Streuobstwiese mit mittlerer Ausprägung.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Angrenzende Biotopflächen, die unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallen, sind der Ziffer 3.2.3 Biotopkartierung zu entnehmen.

14.5 Boden

Geologie

Der Ort Sippenbach befindet sich in der geologischen Raumeinheit des Isar-Inn-Hügellands. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde anzutreffen.

Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegen die Änderungsbereiche im Norden (A und B) in einem *Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)*. Bei den Änderungsbereichen im Süden (C) liegen *fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)* vor.

Sämtliche Änderungsbereiche verfügen über eine Bodenwertzahl zwischen 48 und 59. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Die Änderungsbereiche A und B grenzen im Norden jedoch an den *Sippenbach* an. Ein Eingriff in das Fließgewässer findet jedoch nicht statt.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen alle Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befinden sich die Änderungsbereiche A und B in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Der Ortsteil Bodenkirchenerau liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

Der Ortsteil Sippenbach ist Bestandteil des Klimabezirks Niederbayerisches Hügelland. Er befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Die Änderungsbereiche haben zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion inne, spielen aber keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Die Erweiterungsbereiche der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen oder strukturarme Privatgärten dar. Nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen fehlen. Eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur gibt es durch die angrenzenden Wirtschaftswege, welche zum Radfahren und Spazieren gehen einladen.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Ausgleichsflächen / -Maßnahmen

Es wird für die Ausgleichsmaßnahmen eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Folgende Ausgleichsflächen werden angelegt:

- Fl.-Nr. 581 (TF), Gmkg. Bonbruck: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B432 nach BayKompV),
- Fl.-Nr. 570/4 (TF), Gmkg. Bonbruck: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B432 nach BayKompV).

Diese Maßnahmen dienen der Förderung des Artenschutzes sowie der Verbesserung der Strukturvielfalt am Standort.

Grünflächen

Im Änderungsbereich A (Fl.-Nr. 571 (TF), Gmkg. Bonbruck) wird zur Sicherung des angrenzenden Bachs eine private Grünfläche mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens festgesetzt. Im Änderungsbereich C (Fl.-Nr. 567 (TF), Gmkg. Bonbruck) dienen private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Baum- und Strauchgruppen der Eingrünung zur offenen Landschaft hin. Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, die geplante Bebauung behutsam in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einzubinden.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

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

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der jeweiligen Gesamtfläche des Eingriffs dargestellt:

Erweiterungsbereich A

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.819
Gesamteingriffsfläche	1.819

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.819 m²**.

Erweiterungsbereich B

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	765
Gesamteingriffsfläche	765

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **765 m²**.

Erweiterungsbereich C

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	560
Gesamteingriffsfläche	560

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **506 m²**.

16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert sich die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf den jeweiligen Grundwert der betroffenen BNT.

16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen mit weiteren technischen Bauwerken (Wohnhäuser) bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehenden baulichen Anlagen wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten. Die geringfügigen verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut werden mit der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 15) abgedeckt.

16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Für alle Neuausweisungen der Außenbereichssatzung „Sippenbach“ wird eine GRZ von 0,35 gewählt.

16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTI- GUNGSFAKTOR (GRZ)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
---------------------------	---	-------------------	---	---------------------------------------	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Der Rückhalt des Niederschlagswassers hat in naturnah gestalteten Wasser-rückhaltungen bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.
- Es ist nur eine Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel (natriumb-dampf oder LED mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 K) zulässig.

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsbedarf für die einzelnen Erweiterungsbereiche dargestellt:

Änderungsbereich A

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1.819	x	2 (A11*)	x	0,35	=	1.273
Abschlag Planungsfaktor 5%						64
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.209

Änderungsbereich B

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
623	x	5 (P21*)	x	0,35	=	1.900
42	x	3 (B142*)	x	0,35	=	45
100	x	10 (B432*)	x	0,35	=	350
Abschlag Planungsfaktor 5%						74
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.410

Änderungsbereich C

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
528	x	10 (B432*)	x	0,35	=	1.848
32	x	5 (B141*)	x	0,35	=	56
Abschlag Planungsfaktor 5%						95
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.809

16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der entsprechenden Aufwertung nach der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in Wertpunkten.

FLÄCHE (M²)	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)
-------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Der gesamte Ausgleichsumfang der bereitgestellten Ausgleichsflächen ist den folgenden Tabellen zu entnehmen:

Ausgleichsumfang für die Änderung A
Ausgleich auf Fl.-Nr. 581 (TF), Gemarkung Bonbruck

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
Acker (A11)	2	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	7	190	1.330
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					190	1.330

*1WP Abzug aufgrund des Timelags

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.330 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.209 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 190 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung B
Ausgleich auf Fl.-Nr. 570/4 (TF), Gemarkung Bonbruck

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	6	235	1.410
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					235	1.410

*1WP Abzug aufgrund des Timelags

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.410 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.410 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 235 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung C
Ausgleich auf Fl.-Nr. 570/4 (TF), Gemarkung Bonbruck

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	6	302	1.812
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					302	1.812

*1WP Abzug aufgrund des Timelags

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.812 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.809 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 302 m².

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

16.2.1 Änderungsbereich A

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 581 (TF), Gemarkung Bonbruck, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (190 m²) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 5 Hochstämme regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich A

16.2.2 Änderungsbereich B und C

Die erforderlichen Kompensationsflächen beider Änderungen werden zusammen außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 570/4 (TF), Gemarkung Bonbruck, bereitgestellt. Der, als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (Änderung B 235m² + Änderung C 302m²) wird derzeit hauptsächlich als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstwiese erfolgt aus 10 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübing und ein Verbissschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich B und C

16.3 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.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Bei Kompensationsflächen ist ausschließlich die Verwendung von gebietseigenem (autochthonem) Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der UNB nach der Durchführung vorgelegt werden.
- Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.
Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Grenzmarkierung der Kompensationsflächen (v.a. bei Teilflächen; z.B. mittels Eichenstangen) sinnvoll.
- Die Kompensationsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgärten einbezogen werden (keine Einzäunung).
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen jeweils außerhalb der Änderungsbereiche erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt, rechtlich abzusichern.

17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

17.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

17.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

Die Begrünung in den Änderungsbereichen ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Obstgehölze

Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12

Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

Geschnittene Hecken und Sträucher

Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
und vergleichbare Arten.	

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
und vergleichbare Arten.	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.	

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel Engelsberger Große Kasseler Renette Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

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

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

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

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 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

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

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

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

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE. BGR-GEOVIEWER: <https://geoviewer.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoviewer/index>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ): <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

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

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>