

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"WA Steigäcker IV"

1. Teilaufhebung

MARKT PILSTING
GEMARKUNG GROSSKÖLLNBACH
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt byak / Stadtplaner srl
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Planstand: VORENTWURF
Datum: 22.09.2025

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	6
1.3.1.4	Verfahrensart	7
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	8
1.3.2.1	Flächennutzungsplan	8
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	8
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	9
1.4.1	Beschreibung	9
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	9
1.4.3	Verkehrsanbindung	10
1.4.4	Infrastruktur	10
1.5	Städtebauliches Konzept	11
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	11
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	11
1.6	Städtebauliche Begründung / Entwurf	11
1.6.1	Grünordnung	12
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	13
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	16
1.9	Immissionsschutz	16
1.10	Denkmalschutz	17
1.11	Artenschutz	17
1.12	Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse	18
1.13	Flächenbilanz	18

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Pilsting plant eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“, Ortsteil Großköllnbach. Das Bauland soll im nördlichen Teil des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets, auf den Flurnummern 322, 323 und 322/12, zurückgenommen werden. Die Flächen liegen am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach, Ortsteil des Markts Pilsting, sind noch unbebaut und werden derzeit als Ackerland genutzt. Die Flächen waren über Jahre nicht verfügbar. Die bisherige Planung eines Allgemeinen Wohngebiets wird deshalb in diesem Teilbereich zurückgenommen, da das im Geltungsbereich der Aufhebung befindliche Wohnbaurecht sehr lange nicht realisiert und bereits an anderer Stelle notwendiges Wohnbauland geschaffen wurde bzw. eine Schaffung von Bauland erforderlich ist. Eine Baulandausweisung soll auf Flächen erfolgen, für die eine Umsetzung über eine vertragliche Baupflicht gesichert werden kann. Die Aufrechterhaltung der Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet ist damit aus städtebaulicher Sicht des Marktes nicht mehr im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da nicht zu erwarten ist, dass sich die Bauleitplanung absehbarer Zeit umsetzt. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung mehr. Da nun kein Eingriff mehr zu erwarten ist, sind die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich der Teilaufhebung nicht mehr erforderlich.

Der Bereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft erforderlich.

Der Marktgemeinderat Pilsting hat in der Sitzung vom 27.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ 1. Teilaufhebung beschlossen. Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Rücknahme von Bauland im Nordwesten von Großköllnbach, um einen Baulandüberhang mit jedoch faktisch nicht verfügbaren Flächen zu vermeiden und damit neue Entwicklungen anderenorts zu ermöglichen.

Gleichzeitig mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll auch der Flächennutzungsplan des Marktes geändert und die Fläche wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Die daher erforderliche 61. Flächennutzungsplanänderung zum Vorhaben erfolgt im Parallelverfahren. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

1.2 Planungsgebiet

Die geplante Teilaufhebung im vorliegenden Planungsgebiet wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Die Wohnbauflächen wurden seit Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht umgesetzt, da die Flächen nicht verfügbar waren.
- Es soll ein Baulandüberhang vermieden werden. So können verfügbare Flächen anderenorts als Bauland ausgewiesen werden.
- Im Planungsgebiet liegen Ackerflächen mit hoher bis sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, welche durch die Planung bzw. Rücknahme von Bauflächen weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Landau a. d. Isar und das Oberzentrum Dingolfing. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben betrifft einen derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich. Das Planungsgebiet schließt an den Ortsrand von Großköllnbach an. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant, es wird bereits bestehendes Bauland zurückgenommen und auf die bisher geplante Bebauung zugunsten von weiterer Nutzung als Landwirtschaftsfläche verzichtet.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand nach der Dreizehnten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 07. März 2024)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (verbindlich erklärt am 28.09.2007) des Regionalplanes liegt Pilsting im Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (verbindlich erklärt am 28.09.2007) liegt Pilsting im Allgemeinen ländlichen Raum sowie im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

Teil A Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Raumentwicklung

I LEITBILD

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

3 (G) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

I RAUMSTRUKTUR

1 (G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

BI NATUR UND LANDSCHAFT

G 1.1 Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu.

B II SIEDLUNGSWESEN

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

V WIRTSCHAFT

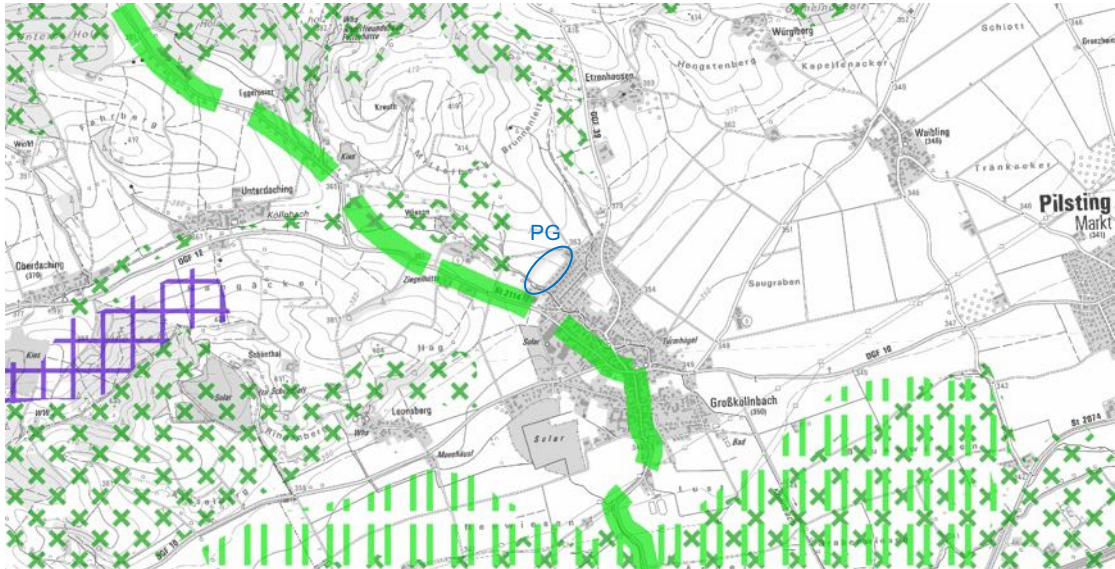
2.1 Land- und Forstwirtschaft

2.1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen in den überschwemmungsfreien Talbereichen von Isar, Inn, Vils, Rott und Abens sowie im tertiären Hügelland mit flach geneigten und von Lößlehm überdeckten Hängen soweit wie möglich zu erhalten.

Fazit:

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Umwandlung von derzeitiger Fläche mit Allgemeinem Wohngebiet zu Fläche für die Landwirtschaft. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze, Windkraft und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südwestlich des Planungsgebiets verläuft eine grüne Strichlinie mit der Bedeutung „Trassenverlegung Verkehr“ (Quelle: Daten zu Schutzgebieten und zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)). Die Aufhebung des Bebauungsplans entspricht damit auch dem landesplanerischen Grundsatz einer bedarfsgerechten Baulandausweisung.

Die geplante Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach, derzeit bestehendes Baurecht wird zurückgenommen.



Ausschnitt mit Topographischer Karte, digitalen Daten des Regionalplans aus FIS-Natur Online des LfU und Planungsgebiet (PG), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3.1.3 Andere relevante Planungen / Satzungen

Es wird auf den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Steigäcker IV“ (Fassung vom 22.05.2015) und dessen Änderung mit Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Steigäcker IV“ (Stand 08.02.2018) verwiesen.

1.3.1.4 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „062-A Donau-Isar-Hügelland“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Auszüge aus Kapitel 4.1, 062-A Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar):

Auf folgende Ziele und Maßnahmen ist hinzuwirken:

u.a.

1. Erhalt der wenigen in der Untereinheit noch vorhandenen Biotopflächen; Ausweisung von Pufferzonen zum Schutz gegen Nährstoffeinträge (Breite i. d. R. ab 5 m; ggf. aber auch breiter, vgl. Angaben zu Fließgewässern)

(...)

5. Verbesserung der ökologischen Situation in der Agrarlandschaft (Erhöhung des Anteils naturnaher Flächen auf mindestens 5 %). Wichtige Maßnahmen sind u. a.:

- Erhalt bzw. Rückführung von Acker- in Grünland bei Hängen mit Steigung >12 %
- Erhalt bzw. Rückführung von Acker- in Grünland in den Bachauen

- Extensive Grünlandnutzung zumindest im unmittelbaren Bachbereich und in den nassen Teilbereichen der Bachauen
 - Ausweisung von mind. 5 - 10 m breiten Pufferstreifen an allen Fließgewässern, Rückbau begradigter Abschnitte, Entfernung von Verrohrungen usw.
 - Erhalt und Optimierung der Abbaustellen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes
 - Erhöhung der Heckendichte, Neuschaffung von Rainen, Ranken und Säumen entlang von Wegen.
- (...)

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“. Als Beitrag zur Umsetzung der Biodiversitätsstrategie der Bayerischen Staatsregierung führt der Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau seit 2007 das BayernNetzNatur-Projekt „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“ durch. Dieses Artenhilfsprojekt reiht sich in den Reigen der über 400 BayernNetzNatur-Projekte, deren Ziel es ist, die charakteristischen Landschaften und Arten in Bayern zu bewahren.

Der Landkreis Dingolfing-Landau verfügt über sehr wertvolle Amphibienvorkommen. Das Amphibienhilfsprojekt widmet sich hauptsächlich den gefährdetsten Amphibienarten im Landkreis. Sein Schwerpunkt lag ursprünglich auf der Bewahrung und Förderung der Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröte. Dabei werden Gewässerbesitzer, Kommunen und Kiesgrubenbetreiber jährlich dahingehend beraten, welche Maßnahmen für die jeweilige Zielart notwendig sind. Dabei führt der Landschaftspflegeverband nicht nur die fachliche Beratung durch, sondern auch die Begleitung der Maßnahmen sowie die Kontrolle auf ihre Wirksamkeit. Der Erfolg der Maßnahmen, die genutzten Laichgewässer und der Fortpflanzungserfolg der Amphibienarten werden jährlich vom Pflegeverband überprüft, um Hinweise zu weiteren Verbesserungsmaßnahmen zu erhalten. Die Artenhilfsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich ausgeweitet auf die weiteren europaweit gefährdeten Arten (FFH-Arten) Gelbbauchunke, Kammolch, Laubfrosch und Springfrosch. Exemplarisch im Landkreis Dingolfing-Landau werden konkrete Artenhilfsmaßnahmen für diese seltenen Amphibienarten ermittelt und durchgeführt, um sie auf andere Landkreise zu übertragen. (Quelle: Jahresbericht 2021 des Sachgebiets 43 Landratsamt Dingolfing-Landau)

1.3.1.5 Verfahrensart

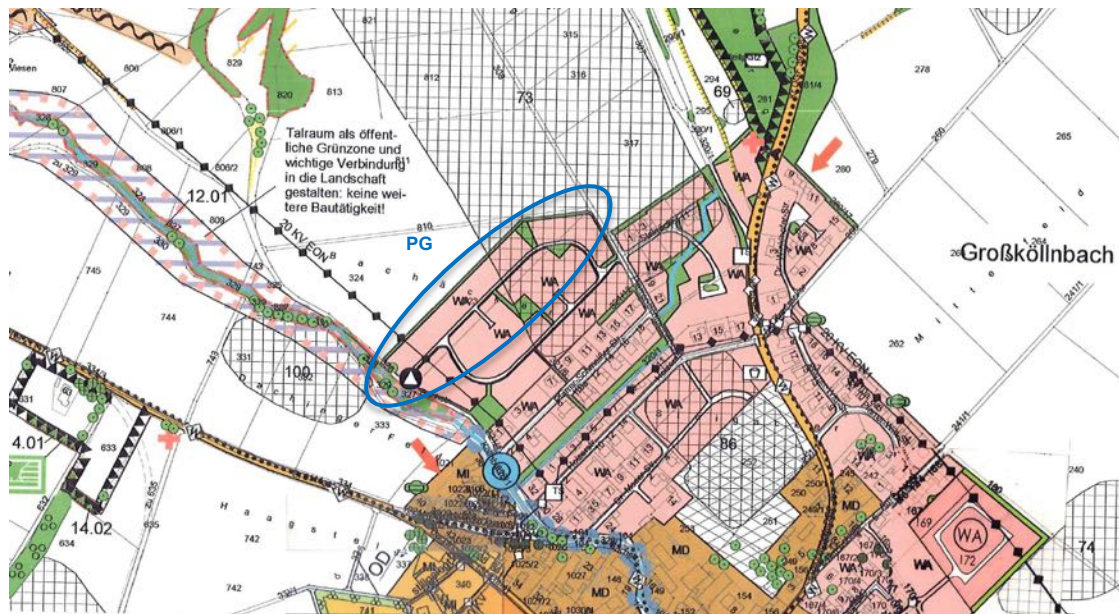
Der Geltungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für das Vorhaben erfolgt eine Umwandlung zu einer Fläche für die Landwirtschaft. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung möglich.

61. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integrierten Deckblättern ist das Planungsgebiet derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ (rosa, Kennzeichnung WA) mit Grünflächen (grün) dargestellt. Es sind Flächen mit Bodendenkmälern im Planungsgebiet sowie in der Umgebung dargestellt (karierte Flächen). Die angrenzenden Flächen im Südosten sind ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“, im Nordwesten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Südwesten und Nordosten sind jeweils angrenzende Wirtschaftswege verzeichnet. Westlich des Planungsgebiets ist zudem der Köllnbach und ein amtlich kartiertes Biotop (am Köllnbach) dargestellt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung liegen derzeit nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 61 im Parallelverfahren geändert.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig, da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigacker IV“ 1. Teilaufhebung.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es sind keine Gutachten und Untersuchungen erforderlich.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

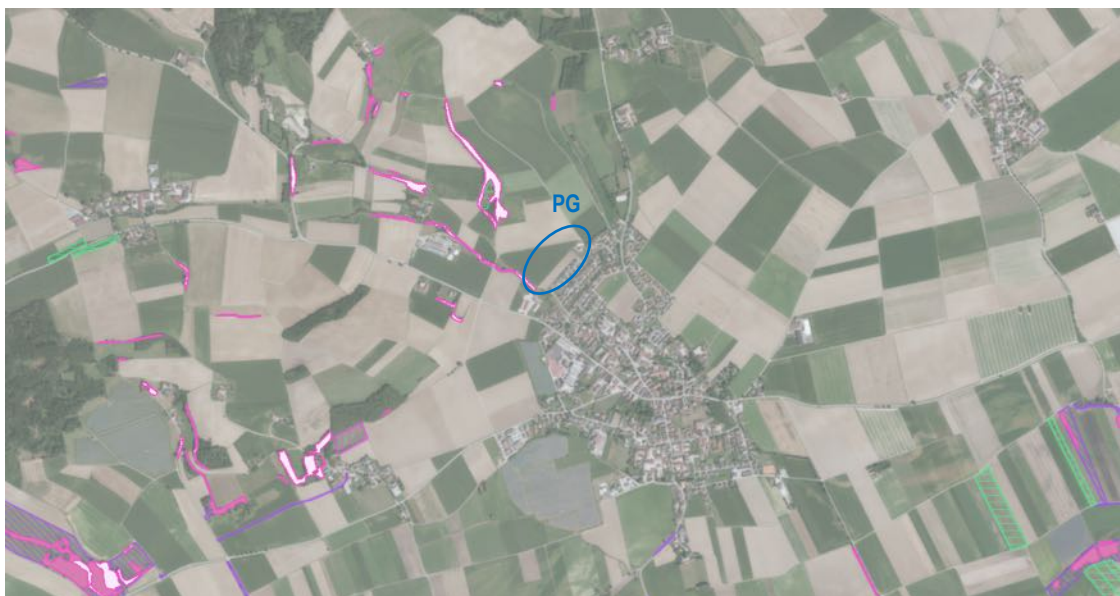
1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich von Großköllnbach, Gemarkung Großköllnbach. Die geplante Änderung erfolgt im derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich. Das bisher geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ist im nördlichen Teil auf den Flurnummern 322, 323 und 322/12 noch unbebaut, wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt und grenzt an Wirtschaftswege im Nordosten sowie im Südwesten an. Im südlichen Teil der bisherigen Planung bestehen bereits Wohnbebauungen, welche an der Hoholtinger Straße liegen. Der Bereich soll wieder in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden.

Pilsting gehört zur Region 11 Landshut und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „062-A Donau-Isar-Hügelland“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf nahegelegenen Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich des an das im Südwesten des Planungsgebiets angrenzenden Wirtschaftswegs verläuft der Köllnbach, der in diesem Bereich zum Teil als Biotop Nr. 7241-1034-001 „Zwei Abschnitte des Köllnbachs bei Wiesen“ der amtlichen Biotopkartierung ausgewiesen ist.

Im Planungsgebiet liegen derzeit noch unbebaute Landwirtschaftsflächen (Ackerland intensiv genutzt). Diese Nutzung soll auch weiterhin bestehen bleiben und das Bauland für die bisher geplante Bebauung zurückgenommen werden. In der weiteren Umgebung, außerhalb der Planung, weiter entfernt, liegen weitere Flächen der Biotopkartierung und Flächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt, sowohl im Hügelland nördlich sowie im Bereich des Isartals südlich von Großköllnbach. Südlich von Großköllnbach liegt auch die Autobahn A92, davon südlich die Isar.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) mit Biotopkartierung (rote Flächen) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün, rot oder lila schraffiert) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach auf den Flächen mit den Flurnummern 322, 323 und 322/12 Gemarkung Großköllnbach, Markt Pilsting. Der Markt Pilsting liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von ca. 2,14 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch Landwirtschaftsflächen,
- im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg,
- im Südwesten durch einen Wirtschaftsweg,
- im Südosten durch bestehendes Siedlungsgebiet (WA).

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die geplante Änderung betrifft den nördlichen Teil des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets, hier soll bisher bestehendes Bauland zugunsten der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen werden. Im südlichen Teil bestehen bereits Bebauungen, welche an die Hohltinger Straße angebunden sind.

Die bisher geplante Fortführung der Hohltinger Straße und geplanter Ringschluss entfällt durch die vorliegende Planung bzw. die 1. Teilaufhebung zum Bebauungsplan.

Die Hohltinger Straße bindet im Nordosten an die Pfarrer-Schmeißer-Straße und im Südwesten an die Bachstraße an. Großköllnbach liegt nördlich der Autobahn A 92, die Bahnhofstraße führt zur Autobahnanschlussstelle „21 Pilsting-Großköllnbach“.

Der Hauptort (Markt Pilsting) liegt ca. 100 km östlich von München, 80 km östlich vom Flughafen München und direkt an der BAB A 92.

1.4.4 Infrastruktur

Im Marktgemeindegebiet von Pilsting liegen soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Grund- und Mittelschule mit Offener Ganztagschule, Kindergärten, KiTas, VHS-Außenstelle, Marktbücherei), im Gesundheitsbereich tätige Ärzte und Heilberufe sowie kirchliche Einrichtungen vor. Die Ortschaften im Gemeindegebiet verfügen über ein intaktes Vereinsleben und es bestehen Sport- und Freizeitangebote, darunter Radwanderwege, der VR-Walderlebnispfad Parnkofen, ein kleines Freibad in Großköllnbach, eine Doppelturnhalle in Pilsting, Eisstockbahnen, Eisstockhalle, Reitplatz, mehrere Sportplätze und Tennisplätze.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die bisher geplante Fortführung der Hoholtinger Straße und geplanter Ringschluss entfällt durch die vorliegende Planung bzw. die 1. Teilaufhebung zum Bebauungsplan. Es entstehen Stichstraßen. Dieser Ringschluss kann jedoch im Falle einer späteren Realisierung des bisher geplanten Vorhabens wieder aufgegriffen werden.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

Aufgrund der Teilaufhebung entfallen die bisher geplante Wasserversorgung, Schmutzwasser-/Abwasserbeseitigung, Löschwasserversorgung, Stromversorgung, Abfallbeseitigung und Fernmeldewesen/ Kabelleitungen im Planungsgebiet, da durch den Verzicht auf Bebauung nicht mehr erforderlich. Ebenso entfällt der bisher geplante Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser im Planungsgebiet, darunter die bisher geplante Anlage eines Grabens im Bereich der bisher geplanten Eingrünung am bisher geplanten Ortsrand zur Ableitung von Oberflächenwasser aus der angrenzenden Nutzfläche und Einleitung des Wassers über eine offene Absetzmulde in den Vorfluter.

Das Niederschlagswasser kann wie bisher auf den Ackerflächen versickern.

1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Rücknahme von derzeit bestehendem Bauland im nördlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets „Steigäcker IV“ im Ortsteil Großköllnbach aus.

Die Flächen mit den Flurnummern 322, 323 und 322/12 Gemarkung Großköllnbach, Markt Pilsting, liegen am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach, Ortsteil des Markts Pilsting, sind noch unbebaut und werden derzeit als Ackerland genutzt. Die Flächen waren über Jahre nicht verfügbar. Die bisherige Planung eines Allgemeinen Wohngebiets wird in diesem Teilbereich zurückgenommen, da das im Geltungsbereich der Aufhebung befindliche Baurecht über Jahre nicht realisiert werden konnte und bereits an anderer Stelle notwendiges Wohnbauland geschaffen wurde bzw. Wohnbauland geschaffen werden muss. Die Aufrechterhaltung der Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet ist damit nicht mehr erforderlich. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung mehr, die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt. Da nun kein Eingriff mehr zu erwarten ist, sind die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich der Teilaufhebung nicht mehr erforderlich. Die Aufhebung des Bebauungsplans entspricht damit dem Grundsatz in § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und setzt auch die landesplanerischen Vorgaben des Flächensparens um.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit Deckblatt Nummer 61 geändert und das betreffende Gebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht.

Im Rahmen der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Steigäcker IV“ 1. Teilaufhebung wird dieser teilweise aufgehoben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich zukünftig nach § 35 BauGB. Wie die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht zeigen, ist auch ohne eine konkrete Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gefährdet, daher besteht keine weitere Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB innerhalb des Bereichs der Teilaufhebung.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nun im Planungsgebiet nicht mehr länger Planungsziel der Marktgemeinde Pilsting. Da das im Geltungsbereich der Aufhebung befindliche Wohnbaurecht über Jahre nicht realisiert wurde, wurde bereits an anderer Stelle notwendiges Wohnbaurecht geschaffen. Somit ist auch in dieser Hinsicht die Aufrechterhaltung der Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsfläche bedarf es in Zukunft keiner planungsrechtlichen Sicherung mehr. Da nun kein Eingriff mehr zu erwarten ist, sind auch die Ausgleichsmaßnahmen für den aufzuhebenden Bereich nicht mehr erforderlich. Der Bereich der Ausgleichsflächen welcher den Eingriff im südlichen, bereits bebauten Teilbereich des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets kompensieren soll, bleibt erhalten und ist von der hier gegenständlichen Aufhebung nicht erfasst.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird bisher geplantes Bauland wieder zur Fläche für die Landwirtschaft. Damit erfolgt in diesem Gebiet kein weiterer Flächenverbrauch und ertragreiche Ackerflächen bleiben erhalten.

1.6.1 **Grünordnung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine untergeordnete räumliche Bedeutung ein, als intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand hat sie untergeordnete Bedeutung für die Fauna. Im Planungsgebiet und im direkten Wirkraum des Vorhabens befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Durch die Teilaufhebung bleiben die landwirtschaftlichen Ackerflächen weiter erhalten. Es entfallen nicht nur die geplanten Bebauungen, sondern u.a. auch die Festsetzungen zu Grünflächen und zu bisher geplanten Pflanzungen im nördlichen Teilbereich des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Steigäcker IV“. Zudem entfallen die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den entsprechenden Teilbereich.

Ein Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen. Im bereits bebauten, südlichen Teilbereich des bisher geplanten Wohngebiets sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, welche bereits zu einer ausreichenden Eingrünung am Ortsrand sowie zu einer Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs führen.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Anmerkung: Nachfolgende Verweise auf den Umweltbericht beziehen sich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ 1. Teilaufhebung.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Immissionen siehe Umweltbericht Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung wird bestehendes Bauland im Gemeindegebiet von Pilsting, Ortsteil Großköllnbach zurückgenommen, da die Flächen nicht verfügbar waren und daher nicht bebaut werden konnten.

Damit ist natürlich der private Eigentumsbelang gemäß Art. 14 GG, der in einem Interesse mündet, dass das Baurecht aufrechterhalten bleibt, zu berücksichtigen. Insofern sieht die Gemeinde aber ein Überwiegen der öffentlichen Belange und der gemeindlichen Planungsziele. Unterstrichen wird dies auch dadurch, dass der Plangewährleistungsanspruch des § 42 BauGB lediglich 7 Jahren gilt. Der private Belang muss insoweit zurücktreten, auch wenn die Aufhebung des Bebauungsplans wegen Ablaufs der Siebenjahresfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB entschädigungslos erfolgt.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Als Auswirkung ist jedoch eine im Vergleich zur bisherigen Planung reduzierte, jedoch ausreichende Eingrünung am Ortsrand und das Entfallen des bisher mittig im Wohngebiet geplanten Spielplatzes zu nennen. Ein quartiersnaher Spielplatz liegt östlich im Bereich der Ortsstraße „Steigäcker“. Es sind keine weiteren nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Aufgrund der Teilaufhebung bleibt unbebaute Landschaft (hier: Landwirtschaftsflächen) erhalten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung nimmt eine Umwandlung von Fläche für Allgemeines Wohngebiet zu einer Fläche für die Landwirtschaft vor, Bauland wird hiermit zurückgenommen, da kein Flächenzugriff möglich war und damit nicht gebaut werden konnte. Mit der Teilaufhebung wird ein Überhang an Bauland im Gemeindegebiet vermieden und es kann eine erforderliche Entwicklung anderenorts erfolgen.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sowie auf angrenzenden und nahegelegenen Flächen vor. Die Ausdehnung des vorliegenden Bodendenkmals „D-2-7241-0010 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung der (jüngeren) Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), der Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung. Bolehmen hergestellt, nachqualifiziert.“ wird im Zuge der vorliegenden 1. Teilaufhebung angepasst, nach neuem Stand liegt das gesamte Planungsgebiet innerhalb des Bodendenkmals (siehe auch Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung werden bisher als Bauland ausgewiesene Flächen wieder gemäß der ursprünglichen Nutzung, als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und bleiben damit auch für die Zukunft erhalten. Im Geltungsbereich liegen gemäß den Daten des Bayerischen Umwelt-Atlas Flächen mit hoher sowie mit sehr hoher Ertragsfähigkeit (siehe Bodenfunktionen, natürliche Ertragsfähigkeit, Klasse 4 und Klasse 5) vor. Auf den Flächen im Planungsgebiet sowie im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die verbleibenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß Daten des Regionalplans keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen, Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde Pilsting nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Pilsting jedoch miteinbezogen. Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts Pilsting (hier im Ortsteil Großköllnbach) nicht entgegen. Sie dient der Vermeidung eines Überhangs an Bauland mit Flächen, die nicht zur Verfügung stehen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Gewässer, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesene Hochwassergefahrenbereiche liegen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vor.

(Quelle: FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Daten des WWA und des Bayer. LfU)

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgte bereits im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“). Der Bebauungsplan wird im Zuge der vorliegenden Planung angepasst, das heißt die Grünflächen im nördlichen Teil entfallen und im südlichen Teil werden sie in den geänderten Bebauungsplan übernommen.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Nach der Teilaufhebung ist das Baurecht in diesem Bereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für Vorhaben im Rahmen des § 35 BauGB Ausgleichserfordernis laut §§ 14 bis 17 BNatSchG. Dies erfolgt vorhabenbezogen nach Bayerischer Kompensationsverordnung und ist im Baugenehmigungsverfahren integriert. Durch die vorliegende 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Steigäcker IV“ selbst entsteht kein Ausgleichserfordernis.

Die bisher im Bebauungsplan „Steigäcker IV“ festgesetzte Ausgleichsfläche ist somit für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung, den nördlichen Teilbereich, nicht mehr erforderlich. Dies betrifft eine Fläche von 2.239,7 m² der im Bebauungsplan bisher festgesetzten Ausgleichsflächen (Ökokontofläche der Flurnummer 829, Gemarkung Großköllnbach). Die übrigen 2.383,8 m² dieser Fläche entfallen auf den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans, welcher bereits realisiert bzw. bebaut wurde und nicht von der Aufhebung betroffen ist. Somit bleibt dieser Teil der Ausgleichsflächenfestsetzung unverändert erhalten.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet und Umfeld gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen vor allem von den bestehenden Straßen, Wirtschaftswegen und Siedlungsgebieten in der Umgebung aus. Als weitere Quelle ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet und der Umgebung zu nennen. Von den genannten Nutzungen im Planungsgebiet und Umfeld gehen entsprechende Emissionen aus.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Steigäcker IV“ fällt das bisher bestehende Bauland im Planungsgebiet weg. Somit ist diese Fläche nicht als immissionsempfindlich einzustufen und bedarf keinem Schutz. Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet südlich ist weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie Lärm-, Licht-, Staub- und Abgas- sowie Geruchsbelästigung durch die bestehenden Nutzungen zu rechnen, die Situation bleibt wie sie derzeit ist und es erfolgt weiterhin landwirtschaftliche Nutzung auf den Ackerflächen. Im nördlichen Teil der bisherigen Planung waren keine relevanten Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen (z.B. Lärmschutzwälle o. ä.) vorgesehen, daher sind auch im Zuge der Teilaufhebung hier keine Maßnahmen anderenorts erforderlich. Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet südlich ist weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie Lärm-, Licht-, Staub- und Abgas- sowie Geruchsbelästigung durch die bestehenden Nutzungen zu rechnen, die Situation bleibt wie sie derzeit ist und es erfolgt weiterhin landwirtschaftliche Nutzung auf den Ackerflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch die Marktgemeinde Pilsting ist aufgrund der geplanten Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ kein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

1.10 Denkmalschutz

Innerhalb der Planung befindet sich gemäß den digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, das Bodendenkmal „D-2-7241-0010 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung der (jüngeren) Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), der Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.“. Das genannte Bodendenkmal liegt nach neuem Wissenstand nicht nur im östlichen Teil, sondern flächendeckend innerhalb des Planungsgebiets sowie z.T. auf nördlich angrenzender Ackerfläche. Die vorliegende Änderung stellt dementsprechend die geänderten Grenzen des Bodendenkmals im Planteil dar. Es liegen weitere verzeichnete Bodendenkmäler in der Umgebung vor.

Baudenkmäler liegen in einem Umkreis von ca. 750 m nicht vor. Die nahegelegensten Baudenkmäler liegen südlich des Planungsgebiets im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Georg im Ortskern von Großköllnbach, es bestehen keine zu beachtenden Sichtbeziehungen und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Bestand: Im Planungsgebiet liegen derzeit noch unbebaute Landwirtschaftsflächen (intensiv genutztes Ackerland), ebenso nördlich davon. Es liegen Siedlungsgebiete mit Verkehrs- und Grünflächen des bestehenden, bereits bebauten Allgemeinen Wohngebiets „Steigacker IV“ (südlicher Teilbereich der bisherigen Planung) vor. Im Südwesten und Nordosten grenzen Wirtschaftswege an das Planungsgebiet. Südwestlich verläuft auch der Köllnbach, der in diesem Bereich als Biotop Nr. 7241-1034-001 „Zwei Abschnitte des Köllnbachs bei Wiesen“ der amtlichen Biotopkartierung ausgewiesen ist. In der weiteren Umgebung, außerhalb der Planung, weiter entfernt, liegen weitere Flächen der Biotopkartierung und Flächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt, sowohl im Hügelland nördlich sowie im Bereich des Isartals südlich von Großköllnbach. Es liegen keine Biotope innerhalb des beplanten Bereichs oder auf angrenzenden Flächen.

Planung: Das vorliegende Vorhaben zielt auf eine Rücknahme von Bauland im nördlichen Teilbereich der bisherigen Planung ab, damit entfallen auch bisher geplante Eingriffe in diesem Gebiet. Die Flächen werden weiter als Acker genutzt wie bisher. Die bisher geplanten Grünflächen und Pflanzungen im nördlichen Teilbereich der Planung sowie der entsprechende Anteil bisher geplanter Ausgleichsflächen (Ökokonto) entfallen ebenso.

Fazit: Die Lebensräume im Planungsgebiet bleiben erhalten, es erfolgen keine Eingriffe im Planungsgebiet und damit keine negativen Auswirkungen auf die vorliegende Flora und Fauna.

Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Auch in Pilsting und Umland können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich.

Das vorliegende Vorhaben nimmt Bauland zurück, die bestehende Nutzung als Ackerland bleibt erhalten. Die potenzielle Gefährdung z.B. die Möglichkeit von Sturzfluten durch Starkregenereignisse bleibt daher im Planungsgebiet unverändert und wird nicht durch weitere Versiegelung verstärkt, wie im Falle von Bebauungen gegeben.

Aufgrund der Lage und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (hohes bis sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca. 21.393 qm
- <u>Rücknahme reines Bauland</u>	ca. 14.858 qm
- <u>Rücknahme Verkehrs-/Wegeflächen (öffentliche Straße)</u>	ca. 1.940 qm
- <u>Rücknahme Sonstige Grünflächen (Fläche mit Pflanzbindungen)</u>	ca. 4.595 qm

- Rücknahme Ausgleichsflächen (Ökokonto) ca. 2.239,7 qm
(Berechnung Rücknahme = $16.798 \text{ qm} \cdot 0,2 = 3.359,6 \text{ qm} / 1,5 \text{ Anerkennungsfaktor} = 2.239,7 \text{ qm}$)
Restfläche $4.627 \text{ qm} - 2.239,7 \text{ qm} = 2.383,8 \text{ qm}$

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Martin Hiergeist

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.