



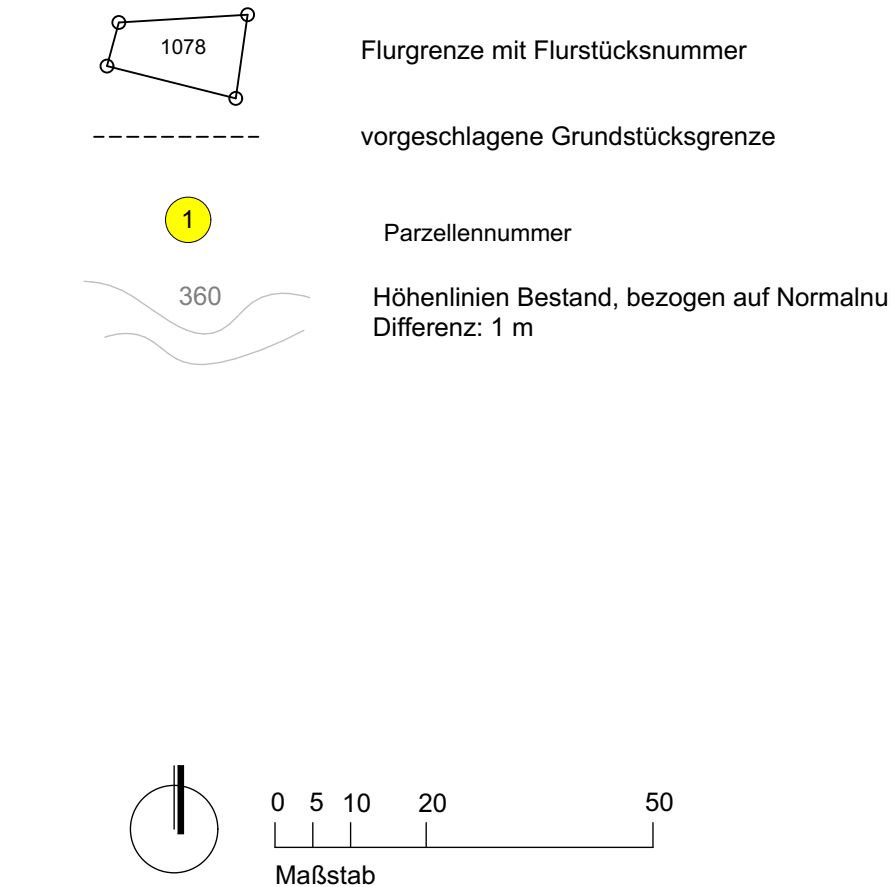
A Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1 **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Dorfgebiet
 - 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 0,6 Dezimalzahl als Höchstmaß
 - 2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ 1,2 Dezimalzahl als Höchstmaß
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3.1 II als Höchstgrenze
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß der Wandhöhe)
 - 2.4.1 zu 2.3.1 WH 6,5 max. 20 cm über Straßenniveau
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
 - 3.1 Bauweise Für das ganze Gebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen
 - 3.2 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
 - 3.3 Gestaltung der Baulichen Anlagen
 - 3.3.1 Firstrichtung Firstlinie zwingend in Pfeilrichtung
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Ein- bzw. Ausfahrten
 - 4.4 öffentlicher Fußweg in wassergebundenem Decke oder Pflasterbelag

5. Flächen f. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 5.2 Gehölze Bestand zu erhalten (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - 5.3 Gehölze zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - 5.4 Hecken zu pflanzen Heckenbereiche
 - 5.5 Hecken zu roden
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
 - 6.2 Nebenanlagen
 - 6.3 Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs, (§9 Abs. 7 BauGB)

B Hinweise durch Planzeichen



7. Wasserflächen, Flächen f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- (§ 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Retentionsbecken

C Festsetzungen durch Text

1. Bebauung

- 1.1. **Bauweise**
Nach Eintragung in der Planzeichnung wie folgt:

1.1.1. offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO

1.2. Bauliche Anlagen: Allgemeine Festsetzungen

- (gem. Art. 81 BayGO)

1.2.1. Dachform und Dachdeckung

Hauptgebäude: Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 20-36° mit durchgehender Trauf- und Firstlinie. Zulässige Eindeckung: naturrote Dachziegel.
Nebengebäude und eingeschossige Gebäudeteile: Zulässig sind nur extensiv begrünte Flachdächer und flache Blechdächer mit Pultdach (Neigung 5-10°).

1.2.2. Photovoltaik / Solaranlagen

Aufänderungen von Solaranlagen sind nicht zulässig. Ein Überstand der Solarmodule über die Dachhaut ist nicht zulässig.
Aufänderungen von PV-Anlagen auf Flachdächern sind zulässig.

1.2.3. Höhenbezug / Wandhöhen

Unterer Höhenbezugspunkt für Wandhöhen von Gebäuden ist das Straßenniveau. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Straßenniveaus (maximal 20 cm über Straßenniveau) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

1.2.4. Vordächer

Vordächer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Größe von 30 m² zulässig.

1.3. Nebenanlagen

1.3.1. Carports, Garagen, Nebengebäude:

Carports und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auf den ausgewiesenen Flächen sowie vor den Carport/Garagenstellplätzen errichtet werden. Maximal zulässige Wandhöhe der Nebenanlagen: 3,0m über dem natürlichen Gelände. Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind über die gesamte Breite mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

1.3.2. Stellplatznachweis

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bayerbach.

1.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter- oder Holz-Staketenzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m und Schnitthecken (nur Laubgehölze, siehe Artenliste) mit einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig. Zwischen privaten Grundstücken sind Metall- Holz- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5m und Schnitthecken (nur Laubgehölze, siehe Artenliste) mit einer maximalen Höhe von 1,5m. Zaunssockel sind unzulässig.
Im Bereich von Zufahrten wird die max. Höhe der Einfriedung auf 0,8 m festgesetzt.

1.5. Abgrabungen/ Aufschüttungen/ Stützmauern

1.5.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 50 cm unter/über natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. An angrenzende Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist höhengleich anzuschließen.

2. Grünordnung

2.1. Allgemeines

Die Vegetationsflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Planperiode gleichartig und in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
Die Vegetationsflächen sind spätestens in der ersten Planperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. nach Nutzungsaufnahme der Gebäude herzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den jeweils gültigen Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich die in den Pflanzlisten unter Punkt 2.4.1 f. aufgeführten Arten zulässig. Die Artenauswahl orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) des Planungsraumes sowie an den regionalen Standortverhältnissen. Soweit festgesetzt, sind gebietsseigene Gehölze und gebietsseigene Saatgutmischungen der entsprechenden Herkunftsregion zu verwenden. Für weitere Bepflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke sind Ziergehölze zulässig, soweit sie nicht unter Punkt 2.4.4 als unzulässige Pflanzenarten aufgeführt sind.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen gelten folgende Mindestanforderungen:
Pflanzdichte:
1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche
Pflanzqualitäten:
• Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 × verpflanzt, StU 18–20 cm
• Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3 × verpflanzt, StU 16–18 cm oder Heister, 2 × verpflanzt, 150–200 cm
• Sträucher: 2 × verpflanzt, 60–100 cm bzw. 100–150 cm

2.2. Öffentliches Grün

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung als naturnah gestaltete Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen insbesondere der Regenwasserrückhaltung, der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sowie der Entwicklung ökologisch wertvoller Lebensräume. Die Grünflächen sind mit gebiets eigenem Saatgut der Herkunftsregion anzusäen und extensiv zu pflegen. Gehölzpflanzungen sind entsprechend den Pflanzlisten gemäß Punkt 2.4.1 f. mit standortgerechten, überwiegend heimischen Arten auszuführen. Die Artenauswahl orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) des Planungsraumes sowie den regionalen Standortverhältnissen. Der Retentionsbereich ist naturnah zu gestalten und dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Eine intensive gärtnerische Nutzung sowie die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

2.3. Privates Grün

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen sowie innerhalb der privaten Grundstücke sind verbindlich umzusetzen. Von den festgesetzten Standorten kann aus gestalterischen oder technischen Gründen um bis zu 5,0 m abgewichen werden, sofern die städtebauliche und gründerische Zielsetzung erhalten bleibt.
Geschlossene Pflanzflächen sind mit standortgerechten, überwiegend heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Punkt 2.4.1 f.) zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche zu verwenden.
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als Straßenbäume festgesetzten Gehölze können auf diese Pflanzverpflichtung nicht angerechnet werden. Die Artenauswahl orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) des Planungsraumes sowie den regionalen Standortverhältnissen. Ziel ist die Entwicklung einer durchgrünten Siedlungsstruktur mit hoher ökologischer und gestalterischer Qualität.
Pflanzarten und Pflanzqualitäten richten sich nach Punkt 2.4.1 f.

2.4. Pflanzliste für private/öffentliche Grünflächen

Auswahlhilfe für straßenraumbegleitende Bäume entlang Erschließungsstraßen

2.4.1 Zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte, klimaresiliente Laubbäume zu verwenden. Die Baumarten müssen sich für den Einsatz im Straßenraum eignen und eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit, Hitze sowie den besonderen Standortbedingungen im Siedlungsraum aufweisen.

Bäume I. Ordnung

- Acer platanoides 'Cleveland' – Spitz-Ahorn
- Tilia cordata 'Greenspire' – Winter-Linde
- Ulmus × hollandica 'Lobel' – Stadt-Ulme
- Gleditsia tricanthos 'Skyline' – Gleditsie

Bäume II. Ordnung

- Acer campestre 'Elsrijk' – Feld-Ahorn
- Prunus avium 'Plena' bzw. geeignete Sorten – Vogel-Kirsche
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' – Säulen-Hainbuche
- Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Auswahlhilfe allgemein für private/öffentliche Grünflächen

2.4.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Die Artenauswahl orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) sowie den klimatischen und standörtlichen Verhältnissen des Planungsraumes. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen, klimaangepassten und dauerhaft funktionsfähigen Vegetationsstruktur.

Bäume I. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus × carrierei	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obst- und Nussbäume

Für private Grundstücke sowie Streuobstbereiche sind standortgerechte, regionaltypische Obstsorten zulässig.

Mindestpflanzqualität:

- Obstbäume: Halbstamm
- Walnuss (Juglans regia): Sämling oder veredelte regionale Sorte

Obst- und Nussbäume eignen sich insbesondere für die Ortsrandeingußung sowie zur ökologischen Aufwertung privater Grünflächen.

2.4.3. Heimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

In den Freiflächen ohne festgesetzte Pflanzbindungen sowie im unmittelbaren Gebäudeumfeld sind ergänzend standortgerechte Ziergehölze und bodendeckende Pflanzen zulässig, sofern sie nicht zu den unter Punkt 2.4.4 aufgeführten unzulässigen Arten gehören.

2.5. Externe Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel

2.6. Schutz des Oberbodens (Mutterboden)

Oberboden ist während der Bauausführung fachgerecht abzutragen, getrennt von anderen Bodenschichten zu lagern und vor Verdichtung, Verwässerung sowie sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Er ist nach Abschluss der Baumaßnahmen für Vegetations- und Begrünungsmaßnahmen wiederzuverwenden. Nicht benötigter Oberboden ist einer ordnungsgemäßen und möglichst standortnahen Wiederverwertung zuzuführen.

2.7. Nutzung von Regenwasser

Für jedes Einfamilienhaus ist eine Zisterne von mind. 5 m³ Fassungsvermögen vorzusehen. 60% des Fassungsvermögens kann zur Eigennutzung verbraucht werden. 40% des Wassers ist gedrosselt an das Kanalnetz der Gemeinde abzuleiten.

2.8. Regenrückhaltebecken

Zur Sicherstellung eines geregelten Niederschlagswasserabflusses wird am Tiefpunkt des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken mit Retentionsfunktion hergestellt. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt über eine unterirdische Retentionsanlage mit gedrosselem Ablauf und Notüberlauf. Die Einleitung erfolgt in den Vorfluter.
Die hydraulische Bemessung der Retentionsanlage, die Dimensionierung der Drosseleinrichtung sowie der Nachweis der schädlosen Niederschlagswasserableitung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

2.9. Ansaaten in Privatartenbereich

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Rasenflächen, insbesondere als Sport- und Spielflächen, zulässig.
Es wird empfohlen, Teilbereiche der Gartenflächen als artenreiche Blühwiesen oder extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Hierdurch können Lebensräume für Insekten und andere Kleintiere geschaffen sowie die biologische Vielfalt innerhalb des Baugebietes gefördert werden. Gleichzeitig tragen extensiv begrünte Flächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Wasserrückhaltung im Boden bei.

2.10. Lage von er- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Strom-, Wasser-, Abwasser-, Telekommunikations- und Gasleitungen) freizuhalten, soweit dies zur Sicherstellung der Leitungsunterhaltung und zur dauerhaften Entwicklung der Vegetation erforderlich ist. Die jeweils geltenden technischen Regelwerke und Schutzabstände der Leitungsträger sind einzuhalten.
Im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich flachwurzelnde Sträucher zulässig. Die Pflanzung von Bäumen sowie tiefwurzelnden Gehölzen ist innerhalb der Schutzstreifen unzulässig, sofern keine Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers vorliegt.
Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Leitungen grundsätzlich ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Wurzelschutzsysteme) entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers vorzusehen.

2.11. Pflanzenbehandlungsmittel

Auf den festgesetzten Vegetationsflächen ist der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden sowie mineralischen Düngemitteln unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz von Boden, Grundwasser sowie der Tier- und Pflanzenwelt und unterstützt die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen und artenreichen Vegetation.

2.12. Tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile (zu Punkt 1.6.1)

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien sind Einfriedungen ohne durchgehende Sockelmauern auszuführen. Zäune sind mit einem Mindestabstand von 20 cm über der Geländeoberfläche herzustellen. Die Zaunpfosten sind ausschließlich durch Punktfundamente zu gründen. Ausgenommen hiervon sind technisch erforderliche Einfriedungen besonderer Anlagen, sofern keine naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8a Abs. 1-2 BayDSchG.
- Schutz des Mutterbodens nach §202 BAUGB**
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- Angrenzenden Landwirtschaft**
Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden entsprechend den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet. Die hierdurch entstehenden Immissionen, insbesondere Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die auch außerhalb der üblichen Tageszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen während der Vegetations- und Erntezeit auftreten können, sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Schutz der heimischen Insekten/ Immissionschutzbeleuchtung**
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (insbesondere warmweiße LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) zu verwenden.
Leuchten sind so auszubilden, dass das Licht ausschließlich nach unten gerichtet wird. Es sind vollständig abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Lichtkegel nicht über die zu beleuchtende Fläche hinaus abstrahlt. Die Beleuchtungsstärke soll 5 Lux nicht überschreiten.
Unzulässig sind Leuchten zu Dekorationszwecken, insbesondere Kugelleuchten sowie Strahler zur Anstrahlung von Bäumen, Fassaden oder Fahren. Ausgenommen hiervon ist zeitlich begrenzte saisonale Beleuchtung (z. B. Weihnachtsbeleuchtung). Leuchtmittel mit einer Lichtleistung von weniger als 50 Lumen bleiben hiervon unberührt.
- Pflanzung im Bereich von Leitungen und Kanälen**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 zu beachten.
- Insektenfreundliches Bayerbach**
Zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Schaffung naturnaher Lebensräume sind Jose Stein- und Materialschüttungen (sog. Schottergärten) sowie Kunststuf- und Viessabdeckungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.
Auf die Regelungen des Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- Aufschüttungen**
Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuauftellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Bayerbach den

1. Bürgermeister Günter Baumgartner (Siegel)

- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bayerbach, den

1. Bürgermeister Günter Baumgartner (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG



"LUDERBACH"

-VORENTWURF-

Gemeinde: Bayerbach
Landkreis: Rottal-Inn
Reg.Bezirk: Niederbayern

Stand der Planung: 30.07.2026

Maßstab: 1:1000

Planverfasser Bebauungsplan: Arc Architekten Partnerschaft mbB

Manfred Brennecke
Stefan Kohlmeier
Michael Leidi
Florian Riesinger

Alfons-Hundsucker-Str. 11
84384 Hirsbach

Anlage 1 zum Bebauungsplan

Externe Ausgleichsmaßnahme A1

Flurstück: Fl.-Nr.Tlfl. 266**Gemarkung: Bayerbach Fläche: 6.393 m²**

Maßnahmenbeschreibung

Die externe Ausgleichsfläche dient dem vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Entwicklungsziel ist die Umwandlung von Intensivgrünland (G11) in mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) gemäß der Biotopwertliste Bayern.

Anlage:
Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahmen ist die Fläche entsprechend vorzubereiten. Das Entwicklungsziel soll vorrangig durch eine Mahdgutübertragung von einer artenreichen, standortgerechten Spenderfläche aus der Region erreicht werden. Hierdurch werden gebietstypische Pflanzenarten sowie regional angepasstes Saatgut auf die Ausgleichsfläche übertragen. Ist eine Mahdgutübertragung aus fachlichen oder organisatorischen Gründen nicht möglich, ist alternativ eine Ansaat mit einer gebietseigenen Saatgutmischung der entsprechenden Herkunftsregion gemäß § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen. Die Saatgutmischung ist standortgerecht auszuwählen und auf das Entwicklungsziel „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)“ abzustimmen. Während der Herstellung der Fläche sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Auf eine Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist bereits in der Herstellungsphase zu verzichten.

Entwicklungspflege:
Zur Förderung der Entwicklung der Zielvegetation ist die Fläche in den ersten drei Vegetationsperioden regelmäßig zu kontrollieren.
Bei Bedarf sind zusätzliche Pflegeschnitte durchzuführen, um konkurrenzstarke Arten zurückzudrängen und die Entwicklung artenreicher Grünlandbestände zu fördern. Das anfallende Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommende invasive oder unerwünschte Pflanzenarten sind bei Bedarf durch geeignete Pflegemaßnahmen zu beseitigen. Nach Erreichen des Entwicklungszieles geht die Fläche in die dauerhafte Unterhaltungspflege über.

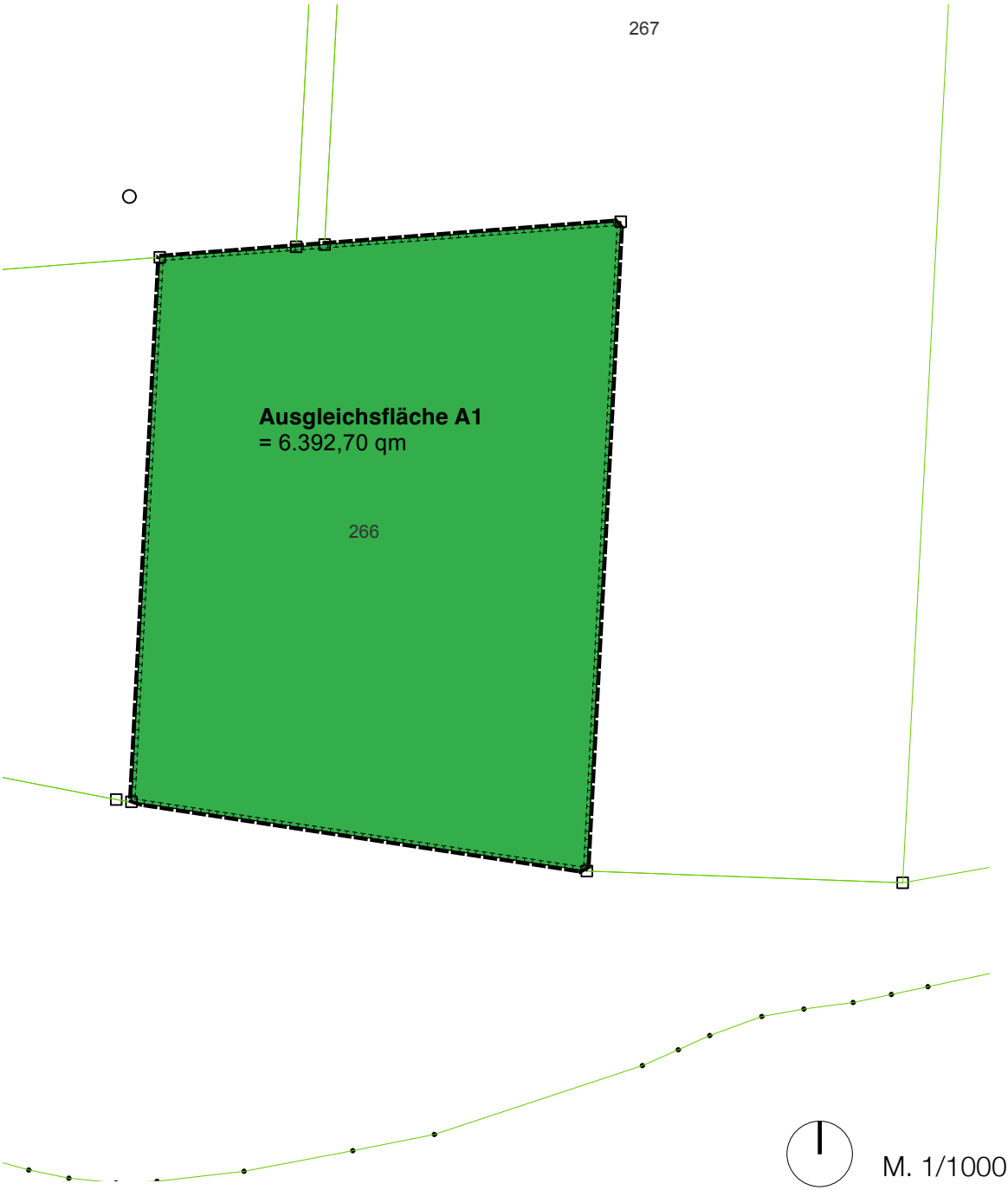
Pflege - und Unterhalt:

Zum dauerhaften Erhalt des Entwicklungszieles ist die Ausgleichsfläche dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Hierzu gelten folgende Vorgaben:

- zweischürige Mahd der Fläche,
- erste Mahd frühestens ab 15. Juni,
- zweite Mahd frühestens ab 1. September,
- vollständige Abfuhr des Mähgutes,
- Verzicht auf mineralische und organische Düngung,
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- kein Umbruch der Fläche,
- keine Nachsaat mit leistungsfähigen Wirtschaftsgräsern,
- keine Meliorationsmaßnahmen oder sonstige Nutzungsintensivierungen.

Die festgesetzte extensive Bewirtschaftung ist dauerhaft aufrechtzuerhalten, um die ökologische Funktion der Ausgleichsfläche langfristig zu sichern.

Die Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.



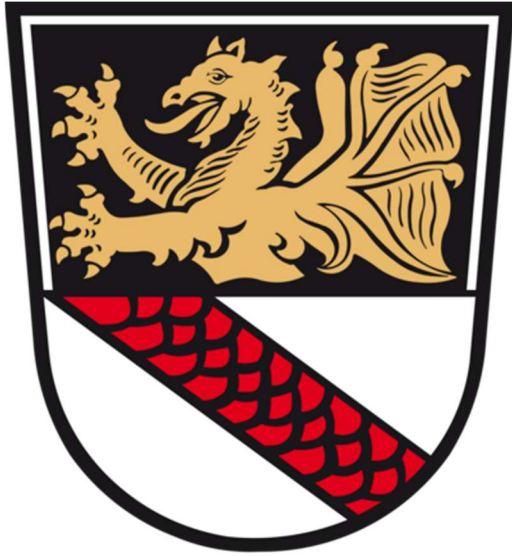
Planfertiger



AR

Achim Ruhland
- Landschafts
Architektur -

Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
J.-von-Eichendorff Str. 37
PLZ : 94428 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info @ ar-land . de



BEBAUUNGSPLAN „LUDERBACH“

Gemeinde Bayerbach

Teil 2 von 2: Begründung gem. § 2a BauGB

Gemeinde	Bayerbach
Landkreis	Rottl-Inn
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf	30.07.2026
Entwurf	
Endfassung	

Planung:

Arc Architektenpartnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	4
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1.1 Allgemeines	4
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
2 Übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
2.2 Regionalplan Landshut	4
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach	5
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	5
3.1 Bestandsaufnahme	5
3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts	5
3.3 Festsetzungen	5
3.3.1 Textliche Festsetzungen	5
3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung	5
4 Erschließung	6
4.1 Straßen- und Verkehrserschließung	6
4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	6
4.3 Abwasserentsorgung	6
4.4 Müllentsorgung	6
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	6
5.1 Landschaftsbild	6
5.2 Lärm	7
6 Denkmalschutz	7
7 Verfahrensart	7
8 Umweltbezogene Daten	7

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Bayerbach verzeichnet eine ungebrochen große Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Nach Ausweisungen am Hauptort Bayerbach kommt auch immer wieder der Wunsch aus den Außenorten hier Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinde Bayerbach ist es gelungen am westlichen Rand des Ortsteiles Luderbach einige Grundstücke zu sichern. Diese derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sollen nun zu Bauland ausgewiesen werden.

Durch einen im Grundstückskaufvertrag geregelten Bauzwang soll sichergestellt werden, dass die Grundstücke auch zeitnah bebaut werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der gesamte Landkreis Rottal-Inn ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Die vorliegende Planung trägt durch das bedarfsorientierte, nachhaltige Baukonzept dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und auszubauen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. LEP 1.3.1). Sie entspricht dem Anbindegebot (LEP 3.3), vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft.

Die Planung entspricht damit auch den weiteren den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Flächensparen

2.2 Regionalplan Landshut

Die Gemeinde Bayerbach liegt im Osten des Landkreises Rottal-Inn und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 13 – Landshut.

Bayerbach hat keinerlei zentralörtliche Funktion.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach

Der derzeit rechtwirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft fest.

Es ist geplant, das Gebiet künftig als MD auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert..

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

3.1 Bestandsaufnahme

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.200 m². Er beinhaltet wesentliche Teile der Grundstücke mit der Fl.Nr. 704 und 612 der Gemarkung Steinberg sowie die Grundstücke mit der Fl.Nr. 704/1 und 612/1 der Gemarkung Steinberg komplett.

Östlich grenzt die Kreisstraße PAN 13 an und im Süden eine gemeindliche Flurstraße.

3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Mit der vorliegenden Planung soll sichergestellt werden, dass sich die Gemeinde als Wohnstandort auch in den Außenorten weiterentwickeln kann.

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Textliche Festsetzungen

3.3.1.1 Gebietsart gem. BauNVO

Als Gebietsart wird für das Gebiet MD Dorfgebiet gewählt. Die Gemeinde trägt dadurch der städtebaulichen Gemengelage und dem Bestand Rechnung

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird im MD auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt

3.3.1.3 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Um innerhalb des Gebietes eine städtebauliche Koheränz zu erreichen wurden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit dessen Festsetzungen zur Grünordnung sicherstellen, dass der ökologische Ansatz des Baufeldes auch in die Freiräume weitergetragen werden kann.

4 Erschließung

4.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über zwei Zufahrten von der Kreisstraße PAN13 und der im Süden gelegenen Gemeindlichen Straße die im Rahmen der Maßnahme ausgebaut wird erschlossen.

4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die im Bebauungsplan vorgesehen Bebauung kann problemlos an das am Areal anstehende Trinkwassernetz der Gemeinde Bayerbach angeschlossen werden.

Für die Deckung des Bedarfs an Brauchwasser wird u. a. der Einbau von Zisternen in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr angeordnet. Es sind hierbei die DVGW-Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten zu beachten.

4.3 Abwasserentsorgung

Für das gegenständliche Baugebiet ist eine, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende, Abwasserentsorgung vorgesehen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in allen Bereichen im Trennsystem.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen beim Regenwasser wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Bauwerber verpflichtet Zisternen mit Abflusssdrosselung vorzusehen.

Die Entsorgung des, durch die Zisternen nicht mehr fassbaren Überwassers erfolgt über das Kanalsystem zunächst in ein neu zu bauendes Regenrückhaltebecken und dann letztendlich in den Luderbach.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt über das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde Bayerbach.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Vier-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des AWV (Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 4-Tonnen-Holsystems.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Landschaftsbild

Das neue Baugebiet ist an bestehende Bebauung angebunden. Durch Festsetzungen zur Ortseingrünung wird vermieden, dass es negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gibt.

5.2 Lärm

Nachteilige Auswirkungen für die Bestandsbebauung sind durch die sehr begrenzte Neubebauung nicht zu erwarten. Da die Verkehrsbelastung auf der PAN13 in diesem Bereich sehr überschaubar ist, ergeben sich für die Neubauten keine wesentlichen Einschränkungen.

6 Denkmalschutz

In Nord-Westlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7544-0029 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. In den Hinweisen wird deshalb auf die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

7 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

8 Umweltbezogene Daten

Siehe Umweltbericht

GEMEINDE BAYERBACH



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Gemarkung Steinberg; Fl.Nr. 612, 612/1, 704/1, 704/2 und 704/3

„LUDERBACH“;
MD n. § 5 BauNVO;

UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG 30.07.2026

Gefertigt: 30.07.2026

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE BAYERBACH	1
1. EINLEITUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern	5
3.2. Regionalplan Region Landshut (Region 13)	6
3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
3.4. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete	7
3.5. Artenschutz	7
4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG	9
4.1. Methodik der Umweltprüfung	9
4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	10
4.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	22
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	24
5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens	24
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	25
6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	25
6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
6.2.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße	27
7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUßENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	30
8. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring	31
8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)	31
8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	31
8.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	32
9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK	32
9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
9.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

1. EINLEITUNG

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. Hierzu sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Der Umweltbericht beschreibt den derzeitigen Umweltzustand, bewertet die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und stellt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen dar. Die Aussagen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung konkretisiert.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Ziele und Inhalte der Planung sind in der Begründung zur XX. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan „Luderbach“ mit integrierter Grünordnungsplanung ausführlich dargestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO im Ortsteil Luderbach der Gemeinde Bayerbach.

Hierzu werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen am nördlichen Ortsrand von Luderbach überplant und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 612, 612/1, 704/1, 704/2 und 704/3 der Gemarkung Steinberg und besitzt eine Größe von rund **16.269 m²**.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und entspricht damit dem Grundsatz einer flächensparenden und an vorhandene Siedlungsstrukturen angebundenen Siedlungsentwicklung. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine eigenständige Siedlungsentwicklung im Außenbereich vermieden.

Neben der Ausweisung der Bauflächen umfasst die Planung die Herstellung der erforderlichen Verkehrsflächen, die Sicherung der Oberflächenentwässerung einschließlich eines Retentionsbeckens sowie grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und zur Einbindung in das Landschaftsbild. Bestehende Gehölzstrukturen werden, soweit möglich, erhalten und durch ergänzende Pflanzmaßnahmen weiterentwickelt.

Die bauleitplanerische Entwicklung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Hierzu werden die XX. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Luderbach“ gleichzeitig aufgestellt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für beide Bauleitplanverfahren gemeinsam durchgeführt. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der jeweiligen Begründung gemäß § 2a BauGB und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung insgesamt. Soweit für die Flächennutzungsplanänderung oder den Bebauungsplan unterschiedliche Aussagen erforderlich sind, werden diese im jeweiligen Kapitel gesondert dargestellt.

3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

3.1. Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung der Teilfortschreibung vom **16. Mai 2023** (in Kraft seit **01. Juni 2023**) bildet die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Freistaates Bayern. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Entwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Anpassung an den Klimawandel von Bedeutung.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Ortsbereich von Luderbach an. Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Durch die Nutzung einer an den Siedlungsbereich angrenzenden Fläche wird dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bewertung

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Sie schließt an den bestehenden Ortsbereich an und ermöglicht eine geordnete Siedlungsentwicklung. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft tragen dazu bei, die landesplanerischen Vorgaben zu erfüllen.

3.2. Regionalplan Region Landshut (Region 13)

Der Regionalplan Region Landshut (Region 13) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern für die Region. Er bildet den regionalplanerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung und ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Bayerbach liegt gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplans im **Allgemeinen ländlichen Raum**. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Luderbach und schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an. Regionalplanerische Festlegungen, wie Entwicklungsachsen oder sonstige zeichnerisch dargestellte Ziele, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen, sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Mit der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich unterstützt die Planung eine geordnete Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Landshut werden berücksichtigt; Konflikte mit regionalplanerischen Belangen sind nicht erkennbar.

3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach stellt den Geltungsbereich derzeit überwiegend als **Fläche für die Landwirtschaft** dar. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorgesehenen Nutzung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß **§ 8 Abs. 3 BauGB** geändert. Hierzu wird die **XX. Änderung des Flächennutzungsplanes** durchgeführt. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer **gemischten Baufläche (M)** als Grundlage für die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im Bebauungsplan.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde umgesetzt und die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Bewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur **XX. Änderung des Flächennutzungsplanes** gemäß **§ 8 Abs. 3 BauGB**. Dadurch wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Planung steht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

3.4.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz. Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler sowie gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die Planung nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Im näheren Umfeld befinden sich die Biotope **7544-1039 „Röhricht mit Nasswiesenrest bei Luderbach“** sowie **7544-1040 „Röhricht und Sumpfwald bei Luderbach“**. Diese liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen.

Nördlich des Plangebietes grenzen ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Rott sowie wassersensible Bereiche an. Der Geltungsbereich selbst liegt außerhalb dieser Flächen. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Funktion der angrenzenden Überschwemmungsflächen sind aufgrund der Lage des Baugebietes nicht zu

erwarten. Das im Norden vorgesehene Regenrückhaltebecken unterstützt zusätzlich eine geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung.

Bewertung

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der Lage außerhalb der Schutzkulissen sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind erhebliche Beeinträchtigungen naturschutz- oder wasserrechtlich geschützter Bereiche nicht zu erwarten.

3.5.Artenchutz

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt sowie die Landschaft zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die vorhandenen Habitatstrukturen sowie die verfügbaren Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Hinweise auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten oder auf ausgewiesene Schwerpunktbereiche des Arten- und Biotopschutzes vor.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist lediglich in den Randbereichen Gehölzstrukturen auf. Diese besitzen grundsätzlich eine Funktion als Lebensraum für häufig vorkommende Vogelarten sowie weitere an Gehölze gebundene Tierarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen im Rahmen der Planung, soweit möglich, erhalten werden.

Im Norden grenzt die Bahnstrecke **Passau – Neumarkt-St. Veit** an das Plangebiet. Die bestehende Infrastruktur stellt eine Vorbelastung des Landschaftsraumes dar und ist bei der Beurteilung der Lebensraumeignung zu berücksichtigen.

Bewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Aus heutiger Sicht sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Tiere**, **Pflanzen** und der **biologischen Vielfalt** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der §§ 1, 2, 39 und 44 BNatSchG zu erwarten.

4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG

4.1. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB. Grundlage der Beurteilung sind die Ziele und Inhalte der **XX. Änderung des Flächennutzungsplanes** sowie des **Bebauungsplanes „Luderbach“**.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der verfügbaren Fachinformationen und Planungsunterlagen. Hierzu zählen insbesondere die Unterlagen der Bauleitplanung, die übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans Region Landshut (Region 13) sowie die einschlägigen Fachinformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), insbesondere der UmweltAtlas Bayern und FIN-Web.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der verfügbaren Planungsunterlagen sowie der einschlägigen Fachinformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), insbesondere des UmweltAtlas Bayern und FIN-Web. Soweit keine weitergehenden Fachgutachten vorliegen, erfolgt die Beurteilung anhand der vorhandenen Datengrundlagen und fachlich anerkannter Bewertungsmaßstäbe.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter gegenüber den durch die Planung zu erwartenden Veränderungen. Dabei werden sowohl bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als auch mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Grundlage der Bestandsbewertung bilden die Bodenübersichtskarte Bayern (BÜK200), die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) sowie die Digitale Ingenieurgeologische Karte (dIGK25) des UmweltAtlas Bayern. Nach der Bodenübersichtskarte Bayern (BÜK200) werden im Umfeld des Plangebietes überwiegend Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse sowie im Talraum der Rott Gleye und Braunerde-Gleye aus Flusssedimenten dargestellt. Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 weist für das Plangebiet überwiegend Braunerden aus Sand- bis Schlufflehm (Molasse, Lösslehm) aus. Im nördlich angrenzenden Talraum treten Gleye und Braunerde-Gleye aus schluffigem bis lehmigem Talsediment auf. Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte stehen im Plangebiet überwiegend bindige, feinkörnige Lockergesteine sowie örtlich bindige bis gemischtkörnige Lockergesteine an. Im Talraum nördlich des Plangebietes treten zusätzlich nichtbindige Lockergesteine der Flussablagerungen auf. Die Baugrundverhältnisse sind daher standörtlich unterschiedlich und im Rahmen der Erschließungs- und Bauausführung zu berücksichtigen.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ziel der Planung ist der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Filter-, Puffer- und Speicherfunktion des Bodens sowie der Schutz des bewachsenen und belebten Oberbodens. Die dauerhaft bewachsene Oberbodenschicht soll, soweit möglich, erhalten bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederhergestellt werden, um die natürlichen Bodenfunktionen langfristig zu sichern.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen: • Begrenzung der Flächenversiegelung auf das für die Bebauung und Erschließung erforderliche Maß. • Umwandlung bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen in dauerhaft begrünte Garten- und Grünflächen. • Anlage naturschutzfachlich hochwertiger Wiesen sowie standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen im Übergang zwischen Bauflächen und der freien Landschaft zur dauerhaften Bodenbedeckung und Förderung der natürlichen Bodenentwicklung. • Dauerhafte Sicherung der Filter-, Puffer- und Speicherfunktion des Bodens durch Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. • Schutz des Oberbodens während der Bauausführung sowie fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben. • Berücksichtigung der örtlichen Baugrundverhältnisse im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung durch objektspezifische Baugrunduntersuchungen.
	BEWERTUNG
	Durch die Begrenzung der Flächenversiegelung, den Erhalt dauerhaft begrünter Flächen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten und gefördert. Die Planung berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf das notwendige Maß reduziert.
WASSER	BESTAND
	Grundlage der Bestandsbewertung bilden die Fachkarten des UmweltAtlas Bayern sowie die verfügbaren Planungsunterlagen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebietes verläuft die Rott. Nach den Fachkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt schließen hier ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) sowie ein wassersensibler Bereich an. Der Geltungsbereich selbst liegt außerhalb dieser Bereiche. Die hydrogeologischen und ingenieurgeologischen Karten weisen für das Plangebiet überwiegend bindige bis gemischtkörnige Lockergesteine aus. Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes sind daher standortabhängig und bei der Entwässerungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele: Gemäß §§ 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die natürlichen Funktionen des Wasserhaushaltes zu erhalten und Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes möglichst zu vermeiden. Ziel der Planung ist es, • durch die Umwandlung bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen in dauerhaft begrünte Flächen die Filterfunktion des Bodens zu verbessern und den Oberflächenabfluss zu reduzieren, • Niederschlagswasser möglichst auf der Vorhabenfläche zurückzuhalten und den natürlichen Wasserkreislauf durch eine offene Regenwasserrückhaltung zu unterstützen, • die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grünanlagen zu ermöglichen und dadurch den Bedarf an Brauchwasser zu reduzieren, • die Grundwasserneubildung sowie die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen soweit wie möglich zu erhalten.
	Maßnahmen: • Festsetzung großflächiger Grün- und Pflanzflächen innerhalb des Baugebietes mit dauerhaftem Bewuchs sowie extensiv genutzten Grünflächen zur Verbesserung der Wasserrückhaltung, der Verdunstung und der natürlichen Filterfunktion des Bodens. • Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenschicht, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und die Reinigungs- und Filterwirkung des Bodens zu nutzen. • Anlage eines offenen Regenrückhalteraaumes zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und zur gedrosselten Ableitung in den Vorfluter. • Herstellung der inneren Erschließungswege, soweit funktional möglich, als wasserdurchlässige Kies- oder Pflasterflächen mit hohem Fugenanteil. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Grünflächen abgeleitet und dort dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. • Möglichkeit zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser für die Bewässerung der privaten und öffentlichen Grünflächen zur Reduzierung des Trink- bzw. Brauchwasserbedarfs.
	BEWERTUNG

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Durch die geplanten Maßnahmen wird der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet weitgehend erhalten und gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung teilweise verbessert. Die dauerhafte Begrünung großer Flächen, die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhalteraum sowie die flächige Ableitung über die belebte Oberbodenschicht fördern die natürliche Verdunstung, die Filterwirkung des Bodens und reduzieren den Oberflächenabfluss. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Erschließungswege unterstützt zusätzlich die Versickerung und trägt zur Entlastung der Oberflächenentwässerung bei. Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden wassersensiblen Bereiche und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rott sind aufgrund der vorgesehenen Rückhalte- und Entwässerungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Insgesamt werden die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (§§ 5 und 6 WHG) sowie einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Grundlage der Bestandsbewertung bilden die Fachinformationen des UmweltAtlas Bayern sowie die verfügbaren Planungsunterlagen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Luderbach und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Freiflächen tragen zur lokalen Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch im Ortsrandbereich bei. Aufgrund der offenen Flächennutzung kann es insbesondere während der Bodenbearbeitung sowie in Trockenperioden zu Staubemissionen durch windverfrachteten Oberboden kommen. Vorhandene Gehölzstrukturen im Randbereich übernehmen bereits Funktionen als Windschutz sowie zur Staubfilterung und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele: Gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Schutz der Luft zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es, • die klimatischen Funktionen des Standortes möglichst zu erhalten, • die bodennahe Erwärmung durch eine dauerhafte Begrünung zu reduzieren, • die Staubbelastung gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu vermindern, • den dauerhaft bewachsenen Oberboden zu sichern und durch extensive Pflege die Bodenbedeckung langfristig zu erhalten, • die Frischluftbildung und den Luftaustausch im Ortsrandbereich soweit wie möglich zu erhalten.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen: • Umwandlung bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen in dauerhaft begrünte Garten-, Grün- und Pflanzflächen. • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch geschlossene Vegetationsdecken und extensive Pflege der Grünflächen. • Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie Ergänzung durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen. • Anlage von Grün- und Pflanzflächen zur Staubbildung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. • Verwendung klimaangepasster und standortgerechter Gehölze zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und Verschattung.
	BEWERTUNG
	Durch die Umwandlung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in dauerhaft begrünte Freiflächen sowie durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden die lokalklimatischen Funktionen des Plangebietes erhalten und teilweise verbessert. Die dauerhafte Vegetationsdecke reduziert die Staubbildung gegenüber der bisherigen Nutzung, fördert die Verdunstung und wirkt einer bodennahen Aufheizung entgegen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen verbessern zusätzlich die Luftqualität, binden Staub und tragen zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild bei. Insgesamt werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
ARTEN LEBENSRAÜME	BESTAND Grundlage der Bestandsbewertung bilden die Fachinformationen des UmweltAtlas Bayern, die Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), die Angaben zur naturräumlichen Gliederung, zur potentiell natürlichen Vegetation (PNV), zum Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) sowie die verfügbaren Planungsunterlagen.
	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die biologische Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der intensiven Nutzung vergleichsweise gering. Nach der Karte der potentiell natürlichen Vegetation (PNV) würde sich am Standort ein Zittergrassegg-Stieleichen-Hainbuchenwald (F2b) im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entwickeln. Diese Vegetation bildet das natürliche Leitbild für die Entwicklung standortgerechter Gehölz- und Grünstrukturen. Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) weist für den Geltungsbereich keine besonderen Schwerpunktbereiche oder Entwicklungsziele aus. Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

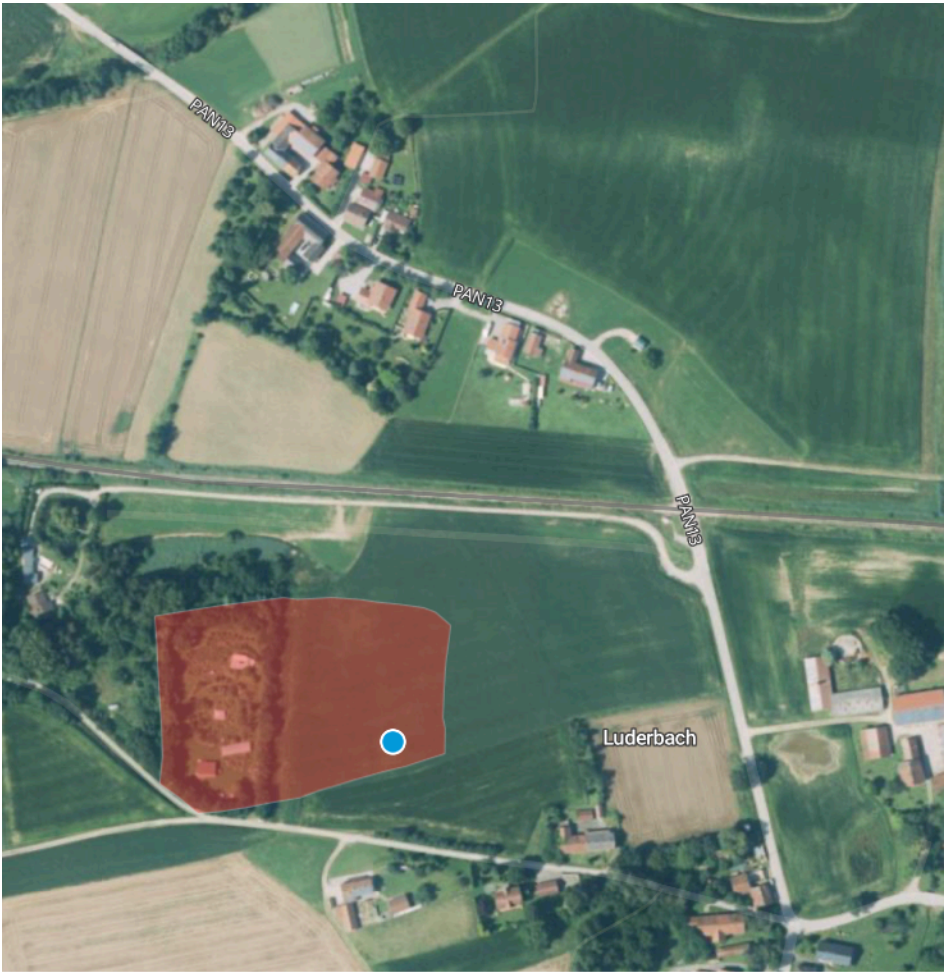
SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie §§ 1 und 39 BNatSchG sind die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Ziel der Planung ist es, • die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche durch ein vielfältig strukturiertes Grünsystem ökologisch aufzuwerten, • durch extensive Wiesenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie zusammenhängende Grünstrukturen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen, • die bestehende Ortsrandlage durch naturnahe Eingrünungsmaßnahmen harmonisch in die umgebende Landschaft einzubinden, • die Habitat- und Vernetzungsfunktion innerhalb des Plangebietes sowie zu den angrenzenden Freiräumen dauerhaft zu verbessern, • den Anteil dauerhaft begrünter Flächen gegenüber der bisherigen Nutzung deutlich zu erhöhen und dadurch die biologische Vielfalt nachhaltig zu fördern, • standortgerechte und gebietseigene Vegetationsbestände zu entwickeln. •
	Maßnahmen • Entwicklung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen als Übergang zur freien Landschaft. • Festsetzung zur Umwandlung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in eine artenreiche Flachlandmähwiese einschließlich verbindlicher Vorgaben zur Pflege und Entwicklung. • Anlage extensiv gepflegter Grünflächen und Wiesenbereiche zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere. • Pflanzung standortgerechter Laubbäume innerhalb des Baugebietes zur Gliederung des Siedlungsraumes und zur Entwicklung zusätzlicher Habitatstrukturen. • Verwendung gebietseigenen Saatguts für Wiesenansaat sowie gebietseigener Gehölze entsprechend den regionalen Herkunftsgebieten. • Durch die Extensivierung der bisherigen Ackernutzung sowie die Entwicklung von Wiesen-, Baum- und Strauchstrukturen wird das Lebensraumangebot insbesondere für Insekten, Kleinsäuger, Fledermäuse und Vögel nachhaltig verbessert. • Festsetzung eines Mindestbodenabstandes von 15 cm bei Einfriedungen zur Sicherung der ökologischen Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäuger und andere bodengebundene Tierarten. • Dauerhafte extensive Pflege der öffentlichen Grün- und Pflanzflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	BEWERTUNG Durch die Umwandlung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in ein durchgrüntes Dorfgebiet mit extensiv gepflegten Wiesenflächen, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen sowie einer strukturreichen Ortsrandeingrünung wird die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes nachhaltig erhöht. Die vorgesehenen Grünstrukturen schaffen neue Lebensräume und verbessern die Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen. Die Verwendung gebietseigenen Saatguts und gebietseigener Gehölze unterstützt die Entwicklung standortgerechter Pflanzengesellschaften. Die dauerhafte extensive Pflege der Grünflächen sowie die kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen fördern die ökologische Funktionsfähigkeit des Plangebietes und verbessern die Lebensraumbedingungen für zahlreiche Tierarten. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. Gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist vielmehr eine deutliche ökologische Aufwertung des Plangebietes hinsichtlich Strukturvielfalt, Lebensraumqualität und biologischer Vielfalt zu erwarten.
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND Grundlage der Bestandsbewertung bilden die Fachinformationen des UmweltAtlas Bayern sowie die verfügbaren Planungsunterlagen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Luderbach und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Übergang zur freien Landschaft ist nur teilweise durch Gehölzstrukturen gegliedert. Die Fläche wird aufgrund ihrer offenen Nutzung landschaftlich wahrgenommen und bildet den Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und der umgebenden Kulturlandschaft. Die angrenzende Wohnbebauung prägt bereits den südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, sodass der Standort siedlungsstrukturell vorbelastet ist. ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB sind Orts- und Landschaftsbild sowie die Eigenart der Landschaft dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ziel der Planung ist es, • den Ortsrand landschaftsgerecht weiterzuentwickeln, • den Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft durch standortgerechte Grünstrukturen harmonisch zu gestalten, • die Eingrünung des Baugebietes dauerhaft zu sichern, • das Baugebiet durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie extensive Grünflächen gestalterisch und landschaftlich einzubinden, • eine hohe Freiraumqualität innerhalb des Baugebietes zu schaffen.
	Maßnahmen • Entwicklung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen. • Anlage eines zusammenhängenden Grünzuges mit extensiv gepflegten Wiesenflächen als Übergang zur freien Landschaft. • Pflanzung von Straßenbäumen und weiteren Laubbäumen innerhalb des Baugebietes zur Gliederung des Siedlungsraumes. • Begrünung der privaten Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. • Verwendung standortgerechter und gebietseigener Gehölze. • Dauerhafte Pflege und Entwicklung der Grünflächen.
	BEWERTUNG
	Durch die geplante Ortsrandentwicklung wird der bisher wenig strukturierte Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft gestalterisch und landschaftlich aufgewertet. Die festgesetzten Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie die extensive Wiesenentwicklung gliedern das Baugebiet, schaffen einen harmonischen Ortsabschluss und binden die neue Bebauung in die umgebende Landschaft ein. Die geplanten Grünstrukturen übernehmen dabei sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen und tragen zu einer deutlichen Verbesserung der Freiraumqualität bei. Die Auswirkungen der Neubebauung auf das Landschaftsbild werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wirksam gemindert. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Die Planung führt vielmehr zu einer landschaftsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden Ortsrandes.
MENSCH	BESTAND

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Grundlage der Bestandsbewertung bilden die verfügbaren Planungsunterlagen sowie die Fachinformationen des UmweltAtlas Bayern. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt aufgrund der bestehenden Ackernutzung nur eine geringe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung. Es schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage von Luderbach an und bildet den Übergang zur freien Landschaft. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Passau–Neumarkt-St. Veit. Sie stellt eine bestehende Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm dar. Der Abstand zwischen der Bahnlinie und der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung beträgt rund 121 m. Zwischen der Bahnstrecke und der geplanten Bebauung verbleiben Freiflächen und Grünstrukturen.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen. Ziel der Planung ist es, • gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Dorfgebietes zu schaffen, • die Erholungs- und Aufenthaltsqualität durch großzügige Grün- und Freiflächen nachhaltig zu verbessern, • den Ortsrand qualitativ weiterzuentwickeln und den Übergang zur freien Landschaft erlebbar zu gestalten, • Nutzungskonflikte mit angrenzenden Verkehrs- und Freiraumnutzungen möglichst zu vermeiden, • mögliche Lärmeinwirkungen der nördlich verlaufenden Bahnstrecke im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.
	Maßnahmen • Entwicklung eines zusammenhängenden Grünsystems mit extensiv gepflegten Wiesenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Baugebietes. • Anlage einer durchgängigen Ortsrandeingrünung als landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft. • Pflanzung von Straßen- und Grundstücksbäumen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität. • Erhalt großzügiger Freiflächen innerhalb des Baugebietes sowie Integration der offenen Regenrückhaltung in die Freiraumgestaltung. • Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke bei der weiteren Planung.
	BEWERTUNG

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Mit der Entwicklung des Dorfgebietes wird zusätzlicher Wohnraum im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage geschaffen. Gleichzeitig entsteht durch die vorgesehenen Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie die extensive Wiesenentwicklung ein hochwertiges Wohnumfeld mit einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität. Die Planung entwickelt ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft qualitativ gestaltet und den zukünftigen Bewohnern wohnungsnahe Erholungsräume bietet. Die nördlich verlaufende Bahnstrecke stellt eine bestehende Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm dar. Aufgrund des Abstandes von rund 121 m zwischen Bahnlinie und nächstgelegener Wohnbebauung sowie der dazwischenliegenden Freiflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion zu erwarten. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung bleibt gegebenenfalls dem weiteren Verfahren vorbehalten. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Planung trägt vielmehr zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Ortslage bei und verbessert gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität nachhaltig.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Grundlage der Bestandsbewertung bilden die verfügbaren Planungsunterlagen sowie die Fachinformationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7544-0029 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Archäologische Befunde innerhalb des gekennzeichneten Bereiches können daher nicht ausgeschlossen werden. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sowie sonstige schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. 
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es, • bekannte Bodendenkmäler zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, • die Belange des Denkmalschutzes frühzeitig in die Planung einzubeziehen und • mögliche Beeinträchtigungen archäologischer Befunde auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
	Maßnahmen • Berücksichtigung des bekannten Bodendenkmals bei der weiteren Planung und Bauausführung. • Frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. • Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.
	BEWERTUNG
	Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt für die einzelnen Schutzgüter getrennt nach **baubedingten**, **anlagenbedingten** und **betriebsbedingten** Auswirkungen. Hierdurch werden sowohl die zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen während der Bauphase als auch die dauerhaften Auswirkungen der Planung sowie die Auswirkungen der späteren Nutzung berücksichtigt.

Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt in den drei Bewertungsstufen **gering**, **mittel** und **hoch**. Maßgeblich für die Einstufung sind Art, Umfang, Dauer und Intensität der jeweiligen Auswirkungen sowie deren Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit. Auswirkungen, die durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können, werden entsprechend geringer bewertet. Nicht oder nur eingeschränkt ausgleichbare Beeinträchtigungen besitzen eine höhere Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- Vorübergehende Bodenverdichtungen, Oberbodenabtrag und Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung. Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung. Seltene Bodentypen sind nicht betroffen.	- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Bebauung sowie Teil- und Vollversiegelung; Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.	Geringe Belastung angrenzender Böden durch Verkehrs- und Streustoffeinträge.
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	Vorübergehende Beeinträchtigung der Filterfunktion durch Oberbodenabtrag; keine Oberflächengewässer betroffen.	- Verringerung der Versickerungsflächen durch Bebauung und Versiegelung; Verbesserung des Wasserhaushalts durch Grünflächen und Retentionsraum;	- Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers; dauerhafte Begrünung verbessert Wasseraufnahme und Verdunstung; Regenwassernutzung zulässig.
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	- Vorübergehende Staub-, Lärm- und Abgasemissionen durch Baustellenverkehr und Baumaschinen.	- Lokale Erwärmung durch zusätzliche versiegelte Flächen; Minderung durch Grünflächen und Baumstandorte.	- Geringfügige Emissionen durch Anliegerverkehr und Hausbrand; Verbesserung des Kleinklimas durch dauerhafte Begrünung.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>
A R T E N LEBENSRAÜME	Vorübergehende Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Baustellenbetrieb; Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.	Dauerhafte ökologische Aufwertung durch extensive Wiesen, Baum- und Strauchpflanzungen, private Grünflächen sowie Verbesserung der Biotopvernetzung.	Dauerhafte Entwicklung strukturreicher Lebensräume durch extensive Pflege und standortgerechte Vegetation.
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
LANDSCHAFTSBILD	Vorübergehende Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtung, Materiallager und Bauverkehr.	-Veränderung des Landschaftsbildes durch die neue Bebauung; deutliche Minderung durch Ortsrandeingrünung und Grünstrukturen.	-Keine erheblichen Auswirkungen; dauerhafte Pflege erhält den qualitätsvollen Ortsrand.
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
MENSCH	- Vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm, Staub und Baustellenverkehr; Einschränkung der Erholungsfunktion während der Bauphase.	- Geringe Zunahme des Anliegerverkehrs; Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfeldes mit hoher Freiraumqualität.	- Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens; keine erheblichen Beeinträchtigungen
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
KULTUR / SACHGÜTER	-Potenzielle Betroffenheit archäologischer Befunde bei Bodeneingriffen; Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben.	- Unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen keine erheblichen Auswirkungen.	- Keine betriebsbedingten Auswirkungen
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bestehende Nutzung sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Artenvielfalt würden im Wesentlichen unverändert fortbestehen.

Die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung extensiver Grünflächen, zur Pflanzung standortgerechter Gehölze, zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie zur ökologischen Aufwertung des Ortsrandes würden nicht umgesetzt. Ebenso könnte der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage nicht gedeckt werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht würden die durch die Grünordnung vorgesehenen Verbesserungen der Strukturvielfalt, der Habitatqualität sowie der Freiraum- und Aufenthaltsqualität ausbleiben.

5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Durch die Umsetzung der Planung wird die bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Dorfgebiet mit Wohnbebauung sowie umfangreichen Grün- und Freiflächen entwickelt. Mit der Bebauung sind insbesondere dauerhafte Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verbunden.

Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen der Grünordnung umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ökologischen Aufwertung umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung extensiv gepflegter Wiesenflächen, die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, die Verwendung gebietseigenen Saatguts und gebietseigener Gehölze sowie die Entwicklung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung. Darüber hinaus tragen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur dauerhaften Begrünung zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie des Lokalklimas bei.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich insbesondere für die Schutzgüter **Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild** sowie **Mensch** teilweise positive Entwicklungen.

6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die Planung berücksichtigt bereits im Rahmen des Bebauungsplanes umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Ziel ist es, die unvermeidbaren Eingriffe soweit wie möglich zu minimieren und die ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen insbesondere:

- Entwicklung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen,
- Anlage extensiv gepflegter Grünflächen und artenreicher Flachlandmähwiesen einschließlich verbindlicher Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume innerhalb des Baugebietes,
- Verwendung gebietseigenen Saatguts sowie gebietseigener Gehölze entsprechend den regionalen Herkunftsgebieten,
- Erhalt und Entwicklung zusammenhängender Grünstrukturen zur Verbesserung der Biotopvernetzung,
- kleintierdurchlässige Ausbildung von Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm,
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Integration eines offenen Retentionsraumes,
- Ableitung des Oberflächenwassers über die belebte Oberbodenschicht und Förderung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen,
- dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Die verbleibenden, durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Grünordnung.

6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG sowie entsprechend den Vorgaben des Leitfadens **„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“** des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Dorfgebiet überführt. Mit der geplanten Bebauung sind insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verbunden.

Bereits im Rahmen der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung extensiv gepflegter Grünflächen, die Anlage einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung, die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, die Verwendung gebietseigenen Saatguts und gebietseigener Gehölze, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sowie die Förderung eines naturnahen Wasserhaushaltes. Die Grünordnung ist dabei integraler Bestandteil der Planung und dient sowohl der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen als auch der Entwicklung neuer ökologischer Funktionen innerhalb des Plangebietes.

Die Berücksichtigung dieser qualitätsverbessernden Maßnahmen bereits im Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der Eingriffsregelung die Anwendung eines entsprechend reduzierten Planungsfaktors gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Nicht vermeidbare Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

6.2.1. Bestandsermittlung

Die Bestandsermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Daneben befinden sich einzelne Gehölzstrukturen sowie Randbereiche mit Gras- und Krautfluren. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erfasst und bewertet.

Der Ausgangszustand des Eingriffsbereiches bildet die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzungen der Grünordnung werden bei der Ermittlung des Planungsfaktors entsprechend berücksichtigt.

6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde für die Wohngebietsflächen entsprechend der Faktor 0,60 (gleich der GRZ) angesetzt. Zur Bilanzierung wurden lediglich die Flächen herangezogen (Baufensterfläche+Wege) deren Zustand sich verschlechtern. Alle anderen Flächen werden durch Ansaaten und Anpflanzungen aufgewertet.

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Art der Beeinträchtigung	B.Faktor	Fläche in qm	Kompensation sbedarf (WP)
A11	2	Wohngebietsflächen + Erschließung	0,6	12.003,20	14.404 WP (12.003*2*0,6)
Gesamt					14.404 WP
Planungsfaktor			Begründung		Sicherung
Zulassung von Dachbegrünung zur Retention des Regenwassers			Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche		s. Fest.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		s. Fest.
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich			Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche		s. Fest.
Untersagung von vliesunterlegten Kiesflächen; Insektenfreundliche Beleuchtung			Sicherung des Lebensraums		s. Hinw.
Summe 10% (max. 20%) - Abschlag wegen Festsetzungen auf Grundstücken					
Gesamt					12.964 WP

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf** von **12.964** Wertpunkten

6.2.3.Darstellung des Kompensationsumfangs (Externe Fläche A1 - Fl.Nr.Tlfl. 266 Gemarkung Bayerbach, Gemeinde Bayerbach)

Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche vollständig kompensiert.

Als externe Ausgleichsfläche wird eine **6.393 m²** große Fläche herangezogen. Die Lage der Fläche ist in der Maßnahmenkarte dargestellt.

Ausgangszustand

Die Fläche wird derzeit als **Intensivgrünland (G11)** genutzt. Durch die intensive Bewirtschaftung besitzt sie lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Entwicklungsziel

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von **mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (G211)** gemäß der Biotopwertliste Bayern. Durch die Extensivierung werden die Lebensraumfunktion sowie die biologische Vielfalt nachhaltig verbessert.

Maßnahmen

- Verzicht auf Umbruch.
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel.
- Verzicht auf mineralische Düngung.
- Keine Nachsaat mit leistungsstarken Wirtschaftsgräsern.
- Zweischürige Mahd.
- Erste Mahd frühestens ab **15. Juni**.
- Zweite Mahd frühestens ab **1. September**.
- Vollständige Abfuhr des Mähgutes.
- Dauerhafte Sicherung der extensiven Bewirtschaftung.

Durch die Maßnahme erfolgt eine Aufwertung des Biotop- und Nutzungstyps von **G11 (3 Wertpunkte)** auf **G211 (6 Wertpunkte)**.

6.2.4. Berechnung der Wertpunkte

Der nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelte Kompensationsbedarf beträgt insgesamt **12.964 Wertpunkte**.

Die externe Ausgleichsfläche umfasst **6.393 m²**. Durch die Entwicklung des Ausgangszustandes **G11 (3 WP/m²)** zu **G211 (6 WP/m²)** ergibt sich eine Aufwertung um **3 Wertpunkte je Quadratmeter**.

Bilanzierung	
Flächengröße	6.393 m²
Ausgangszustand	G11 (3 WP/m²)
Entwicklungsziel	G211 (6 WP/m²)
Aufwertung	3 WP/m²
Gesamtaufwertung	19.179 WP
Erforderlicher Kompensationsbedarf	12.964 WP
Überschuss	6.215 WP

Der erforderliche Kompensationsbedarf kann somit vollständig gedeckt werden. Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss von **6.215 Wertpunkten**

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Bauflächen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu begründen.

Mit der vorliegenden Planung werden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Entwicklung eines Dorfgebietes in Anspruch genommen. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich sicher. Alternative, gleichermaßen geeignete Flächen stehen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen und der örtlichen Gegebenheiten nicht zur Verfügung.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird, soweit möglich, durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erbracht. Hierdurch wird die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für externe Ausgleichsmaßnahmen auf das erforderliche Maß beschränkt.

Soweit darüber hinaus externe Ausgleichsflächen erforderlich werden, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgewählt und auf das notwendige Maß begrenzt. Die Belange der Landwirtschaft werden hierbei im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.

8. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring

8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Im Rahmen der XX. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Möglichkeiten zur Entwicklung zusätzlicher Bauflächen im Gemeindegebiet geprüft. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen durch eine geordnete Siedlungsentwicklung zu decken und die bauliche Entwicklung auf geeignete, an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzende Flächen zu konzentrieren.

Der gewählte Standort schließt unmittelbar an die vorhandene Ortslage an und kann wirtschaftlich an die bestehende Erschließungs- und Versorgungsinfrastruktur angebunden werden. Durch die Lage am Siedlungsrand werden vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt und eine Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.

Bei der Standortwahl wurden neben den städtebaulichen Anforderungen auch die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope sowie sonstige besonders konfliktträchtige Bereiche werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehene Eingrünung, die Entwicklung extensiver Grünflächen sowie Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt wird eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Bauflächen gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen, infrastrukturellen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen stellt der gewählte Standort eine geeignete Fläche für die geplante Siedlungsentwicklung dar.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Im Rahmen der Standortprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die planerische Abwägung eingestellt. Flächen mit besonderen naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen oder sonstigen umweltrelevanten Konfliktpotenzialen wurden bereits im Vorfeld der Planung als Standorte ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die maßgeblichen Umweltbelange bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und schafft die Voraussetzungen für eine landschafts- und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung.

Der Umweltbericht entspricht dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand des Vorentwurfs. Im weiteren Verfahren wird er auf Grundlage der eingehenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie gegebenenfalls weiterer fachlicher Erkenntnisse fortgeschrieben und ergänzt.

8.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Hierbei werden auch die Erkenntnisse der zuständigen Fachbehörden berücksichtigt.

Im Rahmen des Monitorings sind insbesondere folgende Maßnahmen von Bedeutung:

- Sicherstellung der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen,
- Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, soweit dies erforderlich ist,
- dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- dauerhafte Pflege und Entwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen,
- Überprüfung, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auftreten und ob gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich werden.

9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage der derzeit verfügbaren Planungsunterlagen sowie der einschlägigen Fachinformationen durchgeführt. Der Untersuchungsraum orientiert sich am Wirkungsbereich der Planung und umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich der XX. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie, soweit für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter erforderlich, die unmittelbar angrenzenden Flächen.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt schutzgutbezogen anhand einer verbal-argumentativen Bewertung unter Berücksichtigung der zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Grundlagen sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund des Planungsstandes (Vorentwurf) können sich im weiteren Verfahren durch die Beteiligung der Fachbehörden sowie durch ergänzende fachliche Erkenntnisse weitere Konkretisierungen ergeben.

9.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bayerbach beabsichtigt, im Parallelverfahren die XX. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan „Luderbach“ aufzustellen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Dorfgebietes zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der Planung sind insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen sowie durch zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplan umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung, extensive Grünflächen und Wiesen, die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sowie die dauerhafte Begrünung der Freiflächen. Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Unter Beachtung der vorgesehenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nicht ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen durch die XX. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Luderbach“ zu erwarten sind.

**UMWELTBERICHT
GEMEINDE BAYERBACH**

„Luderbach“
Bebauungsplan m. Int. GOP



Die Bewertung der Umweltauswirkungen basiert auf den verfügbaren Planungsunterlagen und den einschlägigen Fachinformationen. Soweit zum derzeitigen Planungsstand noch keine weitergehenden Erkenntnisse vorlagen, erfolgte die Beurteilung anhand fachlich anerkannter Bewertungsmaßstäbe. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Erstellt:

Eichendorf, 30.07.2026



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de