

Markt Eichendorf
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN

„Prunn - West“



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 24.06.2021

FASSUNG: 02.07.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Markt Eichendorf
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN

„Prunn - West“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 24.06.2021
FASSUNG: 02.07.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Art der Baulichen Nutzung
4. Maß der Baulichen Nutzung
5. Zulässige Zahl der Wohnungen
6. Gebäude
7. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
8. Zufahrten
9. Nutzung der solaren Strahlungsenergie
10. Einfriedungen, Sichtschutzwände
11. Wasserwirtschaft
12. Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern
13. Grünordnung
14. Ver- und Entsorgungsleitungen
15. Immissionsschutz

TEXTLICHE HINWEISE

1. Baugrund
2. Altlasten / Kampfmittel
3. Denkmäler
4. Befestigte Flächen
5. Behandlung von Niederschlagswasser
6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
7. Brandschutz
8. Nachhaltiges Bauen, Nutzung regenerativer Energien
9. Kommunale Abfallentsorgung
10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
11. Land – und Forstwirtschaft
12. Immissionsschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

2. GELTUNGSBEREICH

Flurnummern: 979/2, 984
Teilflurnummern: 954/1, 966, 978, 979
Alle Gemarkung Adldorf

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO
Nicht zulässig sind:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1. Grundflächenzahl (GRZ)

- MDW 1: 0,35
- MDW 2: 0,60

4.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

- MDW 1: 0,70
- MDW 2: 1,20

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

MDW 1: Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten

MDW 2: Zulässig sind bis zu 4 Wohneinheiten

6. GEBÄUDE

Zahl der Vollgeschosse:

MDW 1: maximal bis zu zwei Vollgeschosse

MDW 2: maximal bis zu zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss

Höhe baulicher Anlagen:

MDW 1

Wandhöhe: max. 7,00 m

Firsthöhe: max. 9,00 m

MDW 2

Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,50 m

Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,00 m

Firsthöhe: max. 9,00 m

Untergrenze der Bebauung gem. Baugrundgutachten bei max. 3,0 m um die grundwasserüberdeckende Schicht nicht zu durchstechen und somit das vorhandene gespannte Grundwasser zu umgehen.

Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Ist in den planlichen Festsetzungen kein Höhenfestpunkt bestimmt, gilt die Straßenhöhe bei der Mitte der jeweiligen Grundstückseinfahrt.

Oberer Bezugspunkt

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen. Bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 40 cm über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen.

Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

Bei Parzelle 4 ist die Rohfußbodenoberkante auf mind. 0,25 m ü. GOK im Sinne der Vorsorge für extreme Hochwasserereignisse und für wild abfließendes Wasser anzuheben.

Bauweise:

MDW 1: offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

MDW 2: offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:

Überschreitungen der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3) sind für Terrassen bis zu 18 m², für Balkone und Eingangsüberdachungen bis zu 10 m² ausnahmsweise zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Dachform:

Zulässig sind:

- alle geneigten Dächer von 18° bis 35°
- Pultdächer von 14° bis 20°
- Flachdächer

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind nicht glänzende naturrote und anthrazitfarbene Dachsteine und Blecheindeckungen.

Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Flachdachflächen größer 20 m² sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

Gauben:

Gauben und Zwerchgiebel sind nur bei Gebäudeformen E + D zulässig.

Pro Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig.

Kniestock:

Zulässig sind konstruktiv bedingte Kniestöcke bei zwei Vollgeschossen.

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

7. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eichendorf.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung bzw. innerhalb des festgesetzten Trenngrüns.

Einzäunungen von Stellflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Vorgaben der ersten Grenzgarage:

Sofern die Garagen nicht zusammengebaut werden, ist bei dem Bau der nachfolgenden Garage ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Nebenanlagen:

Garten- und Gerätehütten sind bis max. 20 m² und nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. ZUFAHRTEN

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2083 sind nicht zulässig.

Ist für eine Parzelle keine Zufahrt zeichnerisch festgelegt, kann die Lage dieser frei bestimmt werden.

Die Zufahrten zu den jeweiligen Parzellen, die in der Planzeichnung explizit dargestellt werden, sind verpflichtend einzuhalten, da sich danach die Baumstandorte, Lampenstandorte und Absenkungen des Gehwegbereiches richten.

**9. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Es wird empfohlen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten.

10. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune oder senkrechte Stabzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über Straßen-/Geländeoberkante zulässig.

Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese, Schotterstreifen oder wasserdurchlässiger Belag zu gestalten und zu pflegen.

Alternativ dazu sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) zulässig.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehenden Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten. Mauern und Gabionenwände sind nicht zulässig.

Sichtschutz:

Sichtschutzwände müssen mindestens einen Grenzabstand von 3,00 m aufweisen. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00 m.

Sichtflächen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die Maße der im Plan dargestellten Sichtdreiecke bemessen sich wie folgt:

In Ausfahrtrichtung rechts sind die für außerorts bei 100 km/h vorgeschriebenen 200 m Schenkellänge verpflichtend einzuhalten.

In Ausfahrtrichtung links befindet sich die Zufahrt zum Baugebiet zwar auch außerorts, jedoch ist hier aufgrund der Nähe zum Ortsausgang und den dort vorgeschriebenen 50 km/h eine Reduzierung auf eine Schenkellänge von 70 m zu rechtfertigen.

Um bei Ausfahrt aus dem neuen Baugebiet die bereits bestehende Einmündung der benachbarten Erschließungsstraße einzusehen, wird die linksseitige Schenkellänge auf der sicheren Seite liegend auf 70 km/h und somit 110 m ausgelegt.

11. WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliches Ab- / Niederschlagswasser ist über Trennsysteme abzuführen.

Abwasserplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Für die Abdeckung des Hochwasserfalls sollen Rückschlagklappen in der Kanalisation eingebaut werden.

11.1. Regenwasser

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt.

Aus dem vorliegenden Gutachten mit Stand 16.02.2021 geht hervor, dass eine Versickerung aufgrund schlechter Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens aus technischer Sicht nicht mehr sinnvoll erfolgen kann.

Öffentliche Flächen:

Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ist über Sammelkanäle abzuleiten und durch entsprechende Bachaufweitungen im Bachlauf rückzuhalten. Hierzu wird in einem separaten Verfahren ein Genehmigungsverfahren für die Aufweitung aus Wasserrechtlicher Sicht gestellt und ein Ökokonto angelegt.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Private Parzellen:

Da bereits durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Vorfluter über Sammelkanäle im Bereich der Straßen möglich.

Im Zuge der Erschließung durch die Marktgemeinde Eichendorf wird bereits auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung erstellt.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

11.2. Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal einzuleiten. Hierzu wird auf jeder Parzelle ein Schmutzwasser - Hausanschlussschacht erstellt.

12. AUFFÜLLUNGEN / ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN

Auffüllungen / Abgrabungen

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung sind nicht zulässig.

Stützmauern

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Ladezeiten sind dabei zu berücksichtigen.

13. GRÜNORDNUNG

Die Umsetzung der Festsetzungen der Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag/ Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lage der Bäume kann bei Bedarf angepasst werden; die Anzahl ist bindend. Grundsätzlich sollte der Grünordnungsplan an die Vorgaben des Gewässerpflegeplanes angepasst werden.

13.1. Festsetzung zu Ausgleichsflächen

Die erforderlichen 19.383 Wertepunkte werden zum Teil innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt. Der verbleibende Teil wird vom Ökokonto der Marktgemeinde Eichendorf abgebucht.

Ausgangszustand:

Das Grundstück im Süden (Fl.Nr. 984/0) ist seit über 15 Jahren bereits als Brachland stillgelegt und wird laut Biotopwertliste als A2 Ackerbrache betitelt und mit einem geringen Beeinträchtigungsfaktor mit 5 WP bewertet.

Bei der nordöstlichen Fläche (Fl.Nr. 978/0) handelt es sich um Dauergrünland das als Weidefläche genutzt wird. Diese Fläche wird laut Biotopwertliste als G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland eingeordnet und mit einem mittleren Beeinträchtigungsfaktor mit 6 WP bewertet.

Entwicklungsziel:

Im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 978/0, Gemarkung Adldorf wird die Entwicklung einer Streuobstwiese empfohlen.

Im Bereich des Uferstreifens sollten zur ökologischen Aufwertung und Strukturanreicherung einzelne Gehölzgruppen mit Weiden und Schwarzerlen in Ufernähe gepflanzt werden. Grundsätzlich ist der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz sowie eine zweischürige Mahd oder Beweidung ab 15. Juni zu berücksichtigen.

Abbuchung von Ökokonto:

Da die intern zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen nicht ausreichen, um den vorhandenen Ausgleichsbedarf zu decken, werden die verbleibenden 16.251 Ökopunkte vom neu anzulegenden Ökokonto entlang des aufzuweitenden Bachlaufs auf Fl.Nr. 978, Gemarkung Adldorf abgebucht.

13.2. Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Für die Baumpflanzungen im südlichen öffentlichen Grünstreifen am Geh- und Radweg wird die Pflanzung von Winterlinden (Mindestabstand 10,00 m) empfohlen.

Pflege:

Die Flächen sind generell abzumagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 2 - schürigen Mahd pro Jahr. Erster Schnitt ab Juni, zweiter Schnitt ab Oktober. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 50%) anzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ansaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut) zu verwenden. Da es sich im Bereich der Fl.Nr. 978/0 bereits um Dauergrünland handelt, ist ein Umbruch mit Neuansaat (genehmigungspflichtige Grünlanderneuerung) nicht notwendig. Auf den angesäten Flächen ist die Verwendung von anorganischen Düngemitteln oder Pestiziden nicht gestattet.

13.3. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

An den zur freien Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten des Baugebietes ist eine 3,00 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung) zu beachten.

Eine Überbauung jeglicher Art (z.B. Gebäude, Stellplätze u.ä.) des Trenngrüns ist unzulässig. Die Eingrünung ist spätestens in der auf die Nutzungsanzeige folgenden Pflanzperiode herzustellen.

13.1. Bepflanzung der Privatgrundstücke:

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Lose Stein-/Materialschüttungen (Schottergärten) und Plastikvliesabdeckungen sind nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 – 100 cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	

Sträucher

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

14. Naturschutz

Im Zuge der Bodenerkundungsmaßnahmen und Erschließungsarbeiten ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht in der Brutzeit der Bodenbrüter von Anfang April bis Ende Juni durchgeführt werden.

Ist dies nicht einzuhalten, sind bis Ende März Vergrämnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführen.

15. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

16. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurde ein schalltechnisches Gutachten mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Der entstehende Schutzanspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht somit keinen Konflikt mit den theoretisch möglichen Geräuscentwicklungen auf den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriequartieren.

Eine nachträgliche schalltechnische Einschränkung der Gewerbe- und Industriegebietsparzellen ist somit nicht zu befürchten. Die Aufnahme von schalltechnischen Festsetzungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

17. BELEUCHTUNG

Grundsätzlich ist eine Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung zu berücksichtigen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler - zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf - Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden (warm weiße LED).

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**1. Baugrund**

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Dingolfing - Landau und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

3. Denkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7342-0268: Verebnetes Teilstück einer Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, wohl der römischen Kaiserzeit.

Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

4. Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrassen, wassergebundene Wegedecken, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Dingolfing - Landau zu stellen.

Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

7. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Es wird zudem explizit auf den Art. 31 BayBO verwiesen.

Die vorgeschriebenen Löschwassermengen müssen eingehalten werden.

8. NACHHALTIGES BAUEN, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Der Markt Eichendorf empfiehlt den Bauherren, folgende Planungsgrundsätze in Bezug auf nachhaltiges Bauen zu beachten:

- Regenwassernutzung (z.B. Zisternen)
- Zusätzliche Regenwasserrückhaltung mittels Dachbegrünung auf Nebengebäuden
- Dach- und Fassadenbegrünungen, auch an Garagen und Nebengebäuden, sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen vorgesehen werden. Diese können ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen ausgeführt werden.
- Bepflanzung des Gartens mit insektenfreundlichen blühenden Arten
- Standortgerechtes heimisches (autochthones) Saatgut
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Verwendung von Materialien, die bei ihrer Herstellung möglichst geringe Umwelteinwirkungen verursachen
- Nutzung nachhaltig erzeugter, nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz)

Der Markt Eichendorf verweist auf folgende weiterführende Quellen:

- Energieeinsparverordnung EnEV
- Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG
- „Informationsportal Nachhaltiges Bauen“ der Bundesregierung (www.Nachhaltigesbauen.de)

9. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch eine 5,00 m breite Erschließungsstraße und großzügig bemessene Wendehämmer gewährleistet.

10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen. Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

11. Land – und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurde ein schalltechnisches Gutachten mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Der entstehende Schutzanspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht somit keinen Konflikt mit den theoretisch möglichen Geräuschentwicklungen auf den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriequartieren.

Eine nachträgliche schalltechnische Einschränkung der Gewerbe- und Industriegebietsparzellen ist somit nicht zu befürchten. Die Aufnahme von schalltechnischen Festsetzungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Marktgemeinde Eichendorf, den _____

1. Bürgermeister Josef Beham

Markt Eichendorf
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN

„Prunn - West“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 24.06.2021
FASSUNG: 02.07.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage und Bestand
2. Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Bodenschutz
 - 2.8 Immissionsschutz
 - 2.9 Grünordnung
 - 2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
3. Flächenbilanz

UMWELTBERICHT

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten
Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgebiete
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgebiete
 - 3.2 Bestandsbewertung
 - 3.3 Festlegung der Eingriffsschwere
 - 3.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 3.5 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.6 Ausgleichsflächen

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Eichendorf beabsichtigt im Ortsteil Prunn eine am westlichen Ortsrand gelegene Fläche als Dörfliches Wohngebiet (MDW) auszuweisen. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichendorf ist das Planungsgebiet in erster Linie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

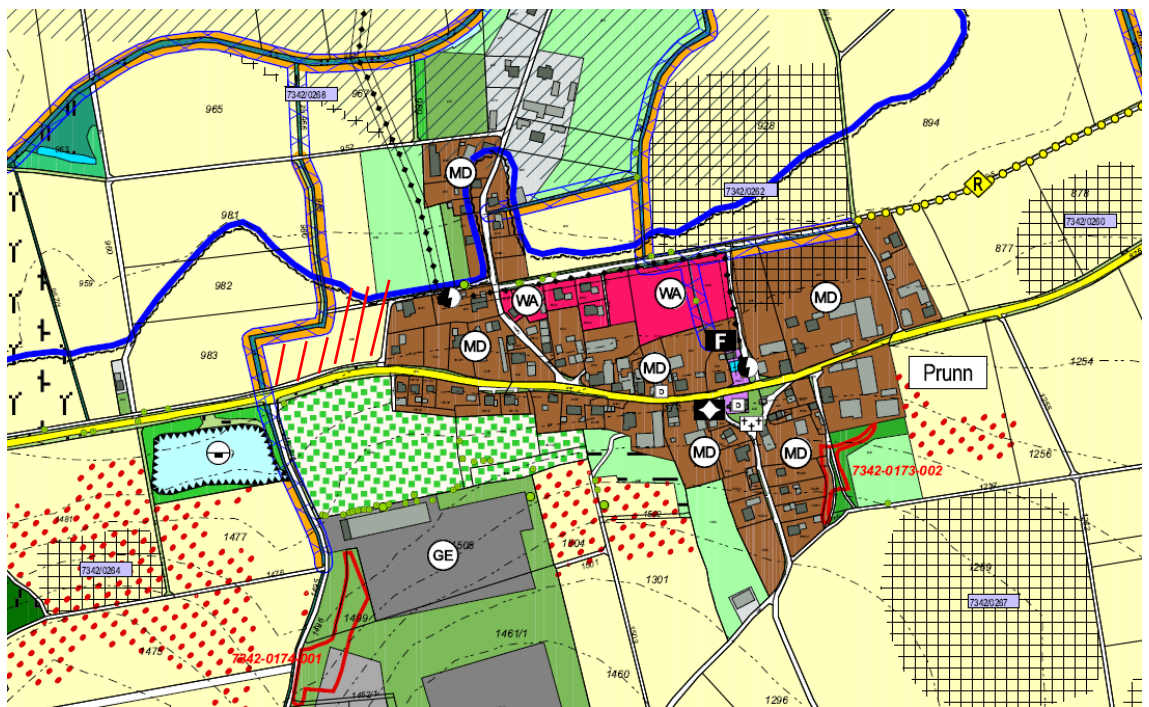


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichendorf

1.2. Lage und Bestand

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Prunn.

Konkret handelt es sich dabei um die Flurnummer 979/2, 984 und Teilflurnummern 954/1, 966, 978, 979 Gemarkung Adldorf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und gliedert sich an die bestehende Wohnbebauung.

2. Planungskonzeption

2.1. Planungsziele und Baulandbedarf

Die Gemeinde Eichendorf zählt raumordnerisch zum allgemeinen ländlichen Raum, liegt im Mittelbereich des Mittelzentrums Landau an der Isar. Dabei hat die Gemeinde den Status eines Kleinzentrums.

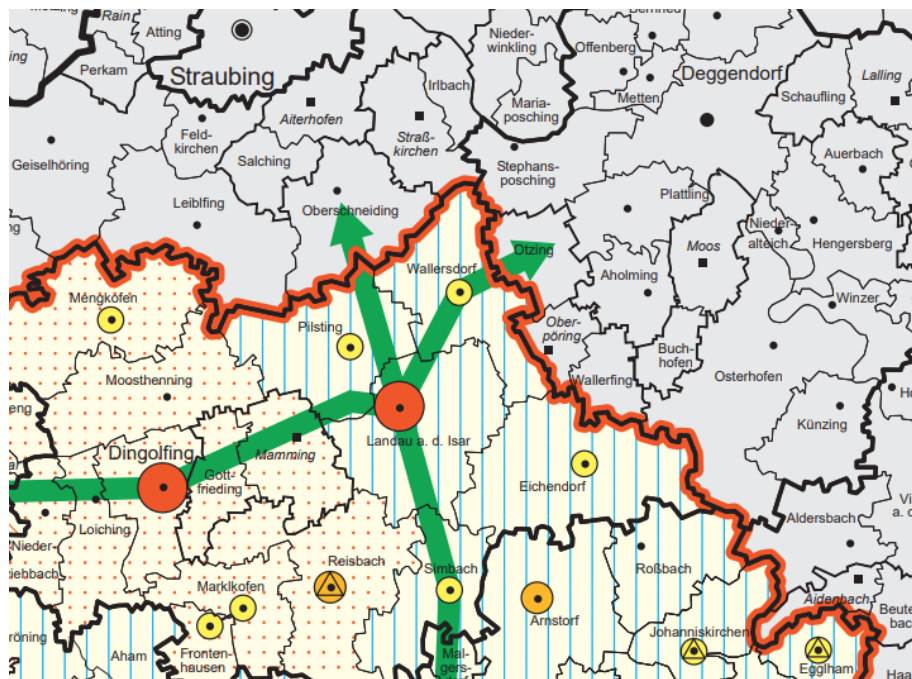


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Landshut

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits umgesetzten Bau- und Gewerbegebiete erweitert und die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt bzw. ergänzt.

Die Gemeinde Eichendorf, eingebettet im allgemeinen ländlichen Raum und mit dem Status eines Kleinzentrums im Mittelbereich des Mittelzentrums Landau an der Isar, steht vor der Herausforderung, den steigenden Bedarf an Wohnraum proaktiv zu bewältigen. Um dieser Notwendigkeit gerecht zu werden, ist die Schaffung eines neuen Baugebiets eine essenzielle Maßnahme, die durch folgende Gründe begründet wird:

1. Bevölkerungswachstum und Demografischer Wandel:

Die Gemeinde Eichendorf erfährt aufgrund des demografischen Wandels und positiver Wanderungsbewegungen eine Zunahme der Bevölkerung. Dieser Trend erfordert eine vorausschauende Planung, um ausreichenden Wohnraum für aktuelle und zukünftige Einwohner sicherzustellen.

2. Status als Kleinzentrum und regionale Entwicklung:

Als Kleinzentrum innerhalb des Mittelzentrums Landau an der Isar spielt Eichendorf eine bedeutende Rolle in der regionalen Entwicklung. Die Schaffung eines neuen Baugebiets trägt dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde zu steigern, was wiederum positive Auswirkungen auf die Wirtschaft und die soziale Infrastruktur haben kann.

3. Wirtschaftliche Dynamik und Arbeitskräftebedarf:

Die wirtschaftliche Dynamik von Eichendorf erfordert zusätzlichen Wohnraum, um den Bedarf an Unterbringung für Arbeitskräfte und Pendler zu decken. Die Schaffung neuer Wohnmöglichkeiten fördert eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung und stärkt die lokale Arbeitsmarktattraktivität.

4. Berücksichtigung des Regionalplans:

Die Schaffung des neuen Baugebiets orientiert sich an den Vorgaben des Regionalplans des Regionalen Planungsverbandes Landshut. Die Integration von planerischen Aspekten gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit regionalen Zielen und Anforderungen.

Zusätzlich zur Schaffung von neuem Wohnraum erfordert die dynamische Entwicklung von Eichendorf eine Möglichkeit zur Ansiedelung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben. Diese Maßnahme begründet sich durch folgende Aspekte:

1. Wirtschaftliche Diversifizierung und Arbeitsplatzschaffung:

Die Schaffung neuer Flächen zur Ansiedelung für Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe fördert die Diversifizierung der lokalen Wirtschaft und trägt zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bei. Durch die Ansiedlung können sowohl die Einheimischen als auch Pendler von einer gesteigerten Vielfalt an beruflichen Möglichkeiten profitieren.

2. Synergien zwischen Wohn- und Arbeitsraum:

Die planmäßige Integration von Flächen zur Ansiedelung für Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zu neuen Wohngebieten fördert die Entstehung von lebendigen, integrierten Gemeinschaften. Die Nähe von Wohn- und Arbeitsräumen trägt dazu bei, kurze Wege und eine ausgeglichene Work-Life-Balance zu ermöglichen.

3. Regionalplan und nachhaltige Entwicklung:

Die Schaffung von Flächen zur Ansiedelung für Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe ist nicht nur eine lokale Notwendigkeit, sondern auch im Einklang mit den Zielen des Regionalplans des Regionalen Planungsverbandes Landshut. Die strategische Nutzung von Flächen unterstützt eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung im Sinne regionaler Planungsvorgaben.

Insgesamt ermöglicht die parallele Schaffung von Wohnflächen und Flächen zur Ansiedelung für Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe in Eichendorf nicht nur die Deckung der aktuellen Bedürfnisse, sondern fördert auch eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung, die die Gemeinde als Ganzes stärkt und zukunftsorientiert positioniert.

Die Integration dieser Aspekte schafft nicht nur Raum für Wohnen, und Gewerbe, sondern fördert auch die nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der gesamten Gemeinde.

Nachverdichtungspotenziale

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen in einer relevanten Größenordnung sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt und stehen für eine Nachverdichtung und Nutzung als Wohnbauland bzw. Gewerbegebiet zurzeit nicht zur Verfügung.

Baulücken / Leerstände

Die vorhandenen Wohngebiete im Gemeindegebiet Eichendorf sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut. Die Gemeinde bietet auf ihrer Internetseite eine Übersicht über die aktuell verfügbaren Baugrundstücke an. Derzeit sind keine Angebote verfügbar.

Nachfrage

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und Flächen zur Ansiedelung für Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe und erweitert vorhandene Wohngebiete bzw.

Gewerbegebiete im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Prunn.

2.2. Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- insg. 11 Baugrundstücke zwischen 610 m² und 885 m² als Flächen für MDW

2.3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7342-0268: Verebnetes Teilstück einer Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, wohl der römischen Kaiserzeit.



Abbildung 3 Bodendenkmäler um den Geltungsbereich, Bayernatlas

Die Ausdehnung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Daher wird folgendes Vorgehen festgelegt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die „St2083“.

Zudem wird das Baugebiet durch einen 3,00 bzw. 4,00 m breiten Gehweg mit dem bestehenden Feldweg nordwestlich des Plangebiets verbunden. Der bestehende Geh- und Radweg im Süden des Geltungsbereichs wird der Planung angepasst.

Die innere Erschließung der MDW Gebiete erfolgt über eine 5,00 m breite Straße mit einem abschließenden Wendehammer mit einer Gesamtbreite von 18,00 m.

Es besteht ein Bauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Außerdem wird auf Unzulässigkeit werbender oder sonstiger Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG hingewiesen. Ein einzuhaltender Mindestabstand für Baumpflanzungen von 10,0 m zum Fahrbahnrand ist verpflichtend.

Sämtliche Anpflanzungen entlang der Straße sind vorab mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abzustimmen.

Alle anfallenden Kosten in Zusammenhang mit der neuen Anbindung an die St2083 sind von der Kommune zu übernehmen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber ist der Wasserzweckverband Isar-Vils.

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl der vorhandene Schmutzwasserkanal als auch die Kläranlage Eichendorf sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Regenwasser*Öffentliche Flächen:*

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten mit Stand 16.02.2021 geht hervor, dass eine Versickerung aufgrund schlechter Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens (Kf Wert: 5,6 bis $9,6 \times 10^{-7}$ m/s) aus technischer Sicht nicht mehr sinnvoll erfolgen kann. Für die notwendige Rückhaltung des anfallenden Regenwassers wird in einem separaten Verfahren nördlich des Plangebiets ein neuer Bachlauf gestaltet, um den notwendigen Rückhalt vor Einleitung in den Vorfluter zu schaffen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Private Parzellen:

Da bereits durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Vorfluter über Sammelkanäle im Bereich der Straßen möglich.

Im Zuge der Erschließung durch die Marktgemeinde Eichendorf wird bereits auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung erstellt.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Zudem sind im Straßenkörper Trassen für weitere Spartenträger, wie z.B. Erdgas, Glasfaser etc. vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn mit Sitz in Eggenfelden.

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch die Durchfahrbarkeit des Baugebiets bzw. durch entsprechende Wendeflächen am Ende der Stichstraßen sichergestellt.

2.6. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7. Bodenschutz

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwertenden Bodenaushubes ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

Im überplanten Gebiet besteht die erhöhte Wahrscheinlichkeit erhöhte Arsengehalte im Boden vorzufinden. Es wird auf die geltenden Bestimmungen im Umgang mit belasteten Böden/Bodenaushub hingewiesen.

Es wird ebenfalls auf das Bodengutachten vom 16.02.2021 des Labor für Baustoffprüfungen Dipl. Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG verwiesen.

2.8. Immissionen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurde eine immissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen führte: Der entstehende Schutzanspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen vorschädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht somit keinen Konflikt mit den theoretisch möglichen Geräuscentwicklungen auf den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriequartieren. Eine nachträgliche schalltechnische Einschränkung der Gewerbe- und Industriegebietsparzellen ist somit nicht zu befürchten. Die Aufnahme von schalltechnischen Festsetzungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

2.9. Grünordnung

Das Verfahren wird im Standardverfahren Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Sämtlichen Pflanzungsgeboten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

2.9.1. Öffentliche Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

Die Lage der Bäume kann bei Bedarf angepasst werden; die Anzahl ist bindend.

2.9.2. Bepflanzung der Privatgrundstücke

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60 - 100 cm

Pflanzliste Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	
Pflanzliste Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.10. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von

Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst. Böschungen sind entsprechend den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12 – Auffüllungen / Abgrabungen auszubilden.

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 - Gebäude entsprechend festgesetzt.

3. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

MDW I (10 Parzellen)	$7.475 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ (GRZ)} =$	2.615 m ²
MDW II (1 Parzelle)	$880 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ (GRZ)} =$	528 m ²

Straßen	1.160 m ²
Radweg	300 m ²
Gehweg/Stellflächen	285 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.720 m ²

Insgesamt	6.608 m ²
-----------	----------------------

A) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des umplanten Gebietes, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

Lage und Ausdehnung:

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Prunn.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 979/2, 984 und Teilflurnummern 954/1, 966, 978, 979 Gemarkung Adldorf, mit insgesamt ca. 14.140 m².

2. Schutzgebiete

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Die betrachteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aktuell aus einer Brachfläche (Fl.Nr. 984/0) und einer Dauergrünfläche mit Beweidung (Fl.Nr. 978/0). Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich somit keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Auswirkungen:

Im Allgemeinen besitzen die Ausgangsflächen einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Planung werden die bestehenden Flächen teilweise durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Allerdings werden durch die vorliegende Planung private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung geschaffen. Die

Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Dies wird auch durch ein Verbot von Schotterflächen gefördert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Es kann in Teilbereichen sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund schlechter Bodenverhältnisse laut Bodengutachten nicht möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über Sammelkanäle in einen Zuleitungsgraben zur Vils eingeleitet, der aufgeweitet und renaturiert werden soll, um den entsprechenden Rückhalt zu schaffen.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Dächern und unverschmutzten Hofflächen wird über Regenwasserzisternen mit Speicher und Drosselvolumen auf jeder Parzelle separat gesammelt und anschließend gedrosselt über den öffentlichen Regenwasserkanal in den Vorfluter eingeleitet

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis:

Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die derzeit allerdings nur noch extensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Daraus geht hervor, dass

das Gebiet von bindigen Schichten in Form von schluffigen Tonen, sowie vereinzelt von sandigen Kiesen, die von Oberböden und Decklagen überdeckt, unterlagert wird.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung abgetragen, überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen begrenzt möglich. Durch die textliche Festsetzung des „Maß der baulichen Nutzung“ wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung des vorliegenden Plangebietes erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMABeschreibung:

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bereichen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

SCHUTZGUT MENSCHBeschreibung:

Direkt entlang des Geltungsbereiches führt südlich die St 2083. Das Gebiet hat daher nur einen geringen Wert für die Erholung. Durch die Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Ist-Zustand zu rechnen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung schließt an den Ortskern an, sodass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILDBeschreibung:

Östlich schließt Siedlungsgefüge von nicht unerheblicher Größe an. Nördlich und westlich wird der Geltungsbereich durch anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben der ca. 600 m nördlich in die Vils mündet.

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der ST 2083 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

Durch die Maßnahmen zur Eingrünung gliedert sich die geplante Bebauung in das bestehende Landschaftsbild ein.

SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTER**Beschreibung:**

Auswirkungen auf Kulturgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind durch die Lage des Plangebiets in der Nähe zu verschiedenen Denkmälern und Sachgütern nicht per se auszuschließen.

Auswirkung:

Daher sind den Erdarbeiten archäologische Untersuchungen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen. Durch diese Maßnahme entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

Ergebnis:

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen, jedoch ist keine erhebliche Beeinträchtigung eines einzelnen Landwirtschaftsbetriebs zu befürchten.

AUSWIRKUNGEN UND KUMULATIVE WIRKUNGEN

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt sind für die Schutzgüter „Mensch“, „Klima“, und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ (Voraussetzung: archäologische Voruntersuchungen im Bauvorlauf) keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung anzunehmen.

Für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“ sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar sind. Die sich aus der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ergebenden Erkenntnisse erscheinen bei der vorliegenden Planung als

insgesamt ausreichend. Erhebliche kumulierende Auswirkungen durch andere Planungen, Vorhaben oder Projekte auf die vorliegende Planung sind nicht ersichtlich.

2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

2.1.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes im Rahmen der Privatgärten (Pflanzgebote) beeinflussen in positiver Weise den Luftaustausch und wirken sich damit auch positiv auf das Schutzgut Gesundheit/ Mensch aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzbeständen in privaten Flächen führen zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Hoch oder mittel bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung nicht überbaut. Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen).

Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Schutzgut Wasser

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen für Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung gesammelt.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Durchgrünung im Rahmen der Privatgärten trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Daher wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Ausgleichsbedarf ermittelt.

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.01.2023 wird das Grundstück im Süden mit der Flurnummer 984/ als seit über 15 Jahren bereits stillgelegtes Brachland bewertet, während die Fläche im Nordosten mit der Flurnummer 978/0 als Dauergrünland mit Weidenutzung betitelt wird.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MDW 1: max. 0,35

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MDW 2: max. 0,60

Für Straßenflächen und den Fußgängerweg wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 festgelegt.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
gering MDW 1	4.435,00	5,00	0,35	7.761,25
mittel MDW 1	3.040,00	6,00	0,35	6.385,00
gering MDW 2	880,00	5,00	0,6	2.640,00
hoch Wege	285,00	6,00	0,75	1.285,00
hoch Straße, Wege	811,50	5,00	1	4.057,50
hoch Straße, Wege	350,00	6,00	1	2.100,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				24.228,75
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
0,05	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung Bebauungsplan	
0,05	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz		Festsetzung Bebauungsplan	
0,05	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.		Festsetzung Bebauungsplan	
0,05	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		Festsetzung Bebauungsplan	

Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)											4.845,75
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung											19.383,00
Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach Ausgleichsmaßnahme der BNT-Liste							
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	G211	Extens.	6	B421	Streuob	9	1510	3	2	1	1510
	A2	Ackerb	5	B312	Baumg	9	811	4	2	1	1622
Summe Ausgleichsumfang (WP) Intern											3.132,00
Summe Ausgleichsumfang (WP) Extern durch Abbuchung von Ökokonto											16.251,00
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.d. Abb.12)											

2.1.2 Ausgleichsflächen

Da die intern zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen nicht ausreichen, um den vorhandenen Ausgleichsbedarf zu decken, werden die verbleibenden 16.251 Ökopunkte zum einen Teil vom bestehenden Ökokonto der Marktgemeinde Eichendorf, sowie der restlich verbleibende Teil vom neu anzulegenden Ökokonto entlang des aufzuweitenden Bachlaufs auf Fl.Nr. 978, Gemarkung Adldorf abgebucht.

Das bestehende Ökokonto befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der Flurnummer 1506, Gemarkung Adldorf.

Landau an der Isar, den 02.07.2026

Maximilian Able, B.Eng.