

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## KINDSBERG III

GEMEINDE

AIGLSBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg  
Gemeinde Aiglsbach  
Poststraße 2a  
84048 Mainburg

---

1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

---

Projekt Nr.: 22-1462\_BBP

Stand: 27.05.2025





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | LAGE IM RAUM .....                         | 5  |
| 2     | INSTRUKTIONSGEBIET .....                   | 6  |
| 3     | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....            | 7  |
| 3.1   | Veranlassung .....                         | 7  |
| 3.2   | Bestand.....                               | 7  |
| 3.3   | Entwicklung.....                           | 8  |
| 4     | VERFAHRENSVERMERKE.....                    | 8  |
| 5     | RAHMENBEDINGUNGEN.....                     | 9  |
| 5.1   | Rechtsverhältnisse .....                   | 9  |
| 5.2   | Umweltprüfung .....                        | 9  |
| 5.3   | Planungsvorgaben.....                      | 10 |
| 5.3.1 | Landesentwicklungsprogramm .....           | 10 |
| 5.3.2 | Regionalplan.....                          | 11 |
| 5.3.3 | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ..... | 11 |
| 5.3.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm.....       | 12 |
| 5.3.5 | Biotopkartierung.....                      | 12 |
| 5.3.6 | Artenschutzkartierung .....                | 12 |
| 5.3.7 | Schutzgebiete.....                         | 12 |
| 5.3.8 | Sonstige Planungsvorgaben.....             | 12 |
| 5.4   | Spezielle Aussagen zum Artenschutz.....    | 12 |
| 6     | BESTANDSERFASSUNG.....                     | 17 |
| 6.1   | Naturräumliche Lage.....                   | 17 |
| 6.2   | Vegetation.....                            | 17 |
| 6.2.1 | Potentielle natürliche Vegetation.....     | 17 |
| 6.2.2 | Reale Vegetation .....                     | 17 |
| 6.3   | Biotopausstattung.....                     | 17 |
| 6.4   | Gelände- und Untergrundverhältnisse .....  | 18 |
| 6.4.1 | Topographie .....                          | 18 |
| 6.4.2 | Geogefahren.....                           | 18 |
| 6.4.3 | Boden.....                                 | 18 |
| 6.4.4 | Altlasten .....                            | 18 |
| 6.5   | Wasserhaushalt.....                        | 18 |
| 6.5.1 | Grundwasser .....                          | 18 |
| 6.5.2 | Oberflächengewässer .....                  | 18 |
| 6.5.3 | Hochwasser.....                            | 19 |
| 6.6   | Klima und Luft .....                       | 19 |
| 6.7   | Landschaftsbild und Erholungseignung ..... | 20 |
| 6.8   | Denkmalschutz.....                         | 20 |
| 6.8.1 | Bodendenkmäler.....                        | 20 |
| 6.8.2 | Baudenkmäler .....                         | 20 |
| 7     | KLIMASCHUTZ .....                          | 21 |

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 8      | STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....                      | 22 |
| 9      | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN..... | 23 |
| 9.1    | Nutzungskonzept.....                               | 23 |
| 9.2    | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....  | 23 |
| 9.3    | Örtliche Bauvorschriften.....                      | 24 |
| 9.4    | Verkehrsflächen.....                               | 25 |
| 9.5    | Grünflächen.....                                   | 25 |
| 10     | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....                     | 25 |
| 10.1   | Verkehr .....                                      | 25 |
| 10.1.1 | Bahnanlagen .....                                  | 25 |
| 10.1.2 | Straßenverkehr .....                               | 25 |
| 10.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr .....              | 25 |
| 10.1.4 | Geh- und Radwege.....                              | 25 |
| 10.2   | Abfallentsorgung.....                              | 26 |
| 10.3   | Wasserwirtschaft .....                             | 26 |
| 10.3.1 | Wasserversorgung.....                              | 26 |
| 10.3.2 | Abwasserbeseitigung .....                          | 27 |
| 10.4   | Energieversorgung .....                            | 28 |
| 10.5   | Telekommunikation.....                             | 29 |

|      |                                      |    |
|------|--------------------------------------|----|
| 11   | BRANDSCHUTZ .....                    | 30 |
| 12   | IMMISSIONSSCHUTZ.....                | 31 |
| 12.1 | Verkehrsimmissionen .....            | 31 |
| 12.2 | Gewerbliche Immissionen .....        | 31 |
| 12.3 | Landwirtschaftliche Immissionen..... | 31 |
| 12.4 | Sport- und Freizeitimmissionen ..... | 31 |
| 13   | FLÄCHENBILANZ .....                  | 32 |
| 14   | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....            | 32 |

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

|      |   |    |
|------|---|----|
| 15   | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....                                | 33 |
| 16   | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....           | 34 |
| 16.1 | Verkehrsflächen .....   | 34 |
| 16.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                    | 34 |
| 16.3 | Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen .....                | 34 |
|      | 16.3.1 Öffentliche Grünflächen .....                          | 34 |
|      | 16.3.2 Pflanzgebote .....                                     | 35 |
|      | 16.3.3 Artenschutzmaßnahmen .....                             | 35 |
| 17   | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....                  | 36 |
| 17.1 | Bestandserfassung und Bewertung .....                         | 36 |
| 17.2 | Ermittlung der Eingriffsschwere.....                          | 41 |
| 17.3 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors..... | 42 |
| 17.4 | Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept.....                 | 44 |
| 17.5 | Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen.....             | 44 |

## VERWENDETE UNTERLAGEN

|    |               |    |
|----|---------------|----|
| 18 | QUELLEN ..... | 46 |
|----|---------------|----|

## ANLAGE

Bestandserfassung der Zauneidechse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl, Oktober 2024

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aiglsbach befindet sich in der Region 13 – Landshut und gleichzeitig im Einzugsbereich der Stadt Mainburg, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft ist.

Innerhalb des Landkreises Kelheim liegt die Gemeinde Aiglsbach im südlichen Bereich und ist der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg zugehörig.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, u. a. durch die Bundesautobahn A 93 München – Regensburg mit eigener Anschlussstelle Aiglsbach, ist das Gemeindegebiet vorteilhaft an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das vorliegende Baugebiet befindet sich im Süden des Hauptortes Aiglsbach als Erweiterung des bereits vorhandenen Wohngebietes Kindsberg.

#### Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ befinden sich die Grundstücke – alle Gemarkung Aiglsbach – mit den folgenden Flurnummern (Fl.-Nr.): 398 (Teilfläche = Tfl.) und 400 (Tfl.).

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 23.043 m<sup>2</sup>.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Die drastische Verteuerung des Baulandes in den Verdichtungsräumen veranlasst viele Bauwillige in den ländlichen Raum auszuweichen und dafür größere Distanzen zur Arbeitsstätte in Kauf zu nehmen. Die Nähe zur Autobahn 93 mit der Anschlussstelle „Aiglsbach“ steigert auch aus diesem Grund die Attraktivität der Gemeinde Aiglsbach als Wohnstandort. Eine steigende Nachfrage nach Bauland belegt dies.

Aus dem vorstehend Genannten ergibt sich für die Gemeinde somit das Erfordernis, Bauland in ausreichendem Maß bereitzustellen. Zwar verzeichnet die Gemeinde noch unbebaute Grundstücke, die sich aber ihrem Zugriff entziehen und damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Nachhaltige Bemühungen der Gemeinde im Zuge konkreter Anfragen im Hinblick auf Kauf- / Tauschangebote an die jeweiligen Eigentümer die Grundstücke zu akquirieren blieben erfolglos. In der Gemeinde Aiglsbach, die auch den Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet darstellt, betrifft dies Grundstücke in den Siedlungsquartieren Schwalbenäcker, Ziegeleistraße und Kindsberg. Dies wird durch den Wohnbedarfsnachweis, der Bestandteil des Umweltberichtes zur 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist, belegt. Auf diesen wird im Detail verwiesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Gemeinde einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender, verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann. Aufgrund dessen ist die Gemeinde angehalten zusätzlich Bauland bereitzustellen, was durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ mit 21 Wohnbauparzellen geschehen soll.

#### 3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar, die teilweise als Grünland, teilweise ackerbaulich genutzt werden.



Blick auf das Baugebiet aus südöstlicher Richtung nach Nordwesten.



Blick von Westen nach Osten. Am linken Bildrand die bestehende Siedlung „Kindsberg“.



Blick vom bestehenden Siedlungsrand über das Baugebiet „Kindsberg III“ nach Süden.



Vom gleichen Standpunkt mit Blick nach Südwesten.

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung in Randlage der bestehenden Siedlung „Kindsberg“ geschaffen.

Die Gemeinde Aiglsbach ist sich aber angesichts ihrer Planungsabsichten darüber bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Nicht zuletzt gerät sie mit ihrem Vorhaben in Konflikt mit der raumordnerischen Vorgabe, mit dem Verbrauch von Boden und Fläche sparsam umzugehen. Für die Gemeinde gilt es an der Stelle die Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen. Im Ergebnis wird mit umfangreichen Pflanzgebieten auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen der neue Ortsrand hochwertig gestaltet und das Baugebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft eingebunden.

Die vorhandene soziale Infrastruktur ist für den zu erwartenden Zuzug gewappnet. Die Grundschule Aiglsbach wird derzeit saniert und erweitert. Aktuell wird sie einzügig unterhalten. Ab 2025/2026 könnte sie zweizügig genutzt werden. Die Kindertagesstätte wurde vor kurzem erweitert. Kapazitäten bestehen für eine zusätzliche Krippengruppe und eine weitere Kindergartengruppe. Derzeit sind in der Kindertagesstätte zwei Krippengruppen und vier Kindergartengruppen untergebracht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die jetzige angestrebte wohnbauliche Entwicklung und auch darüber hinaus ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ wurde am 29.08.2023 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ in der Fassung vom 29.08.2023 wurde in der Zeit vom 24.10.2023 bis 29.11.2023 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wird durch die Gemeinde Aiglsbach in der Sitzung am 27.11.2024 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2023 bis 29.11.2023 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Gemeinde Aiglsbach in der Sitzung am 27.11.2024 vorgenommen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ in der Fassung vom 27.11.2024 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025 ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

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

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

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Aiglsbach über Deckblatt Nr. 16 erfolgt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 5.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ und des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

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

## 5.3 Planungsvorgaben

### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Gemeinde Aiglsbach nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Aiglsbach ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

#### 3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

##### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 15 der Begründung und die Festsetzungen im Grünordnungsplan wird hierzu im Detail verwiesen.

#### 3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Die Wohnbauflächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein vergleichbares Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* und die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird hingewiesen.

#### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Norden eine bestehende Bebauung anschließt, und insgesamt um eine kompakte Siedlungsstruktur.

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

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

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 3.1 Veranlassung der Begründung.

#### 5.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aiglsbach befindet sich in der Region 13 – Landshut – in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll und liegt räumlich an der nordwestlichen Regionsgrenze.

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

#### 5.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Aiglsbach weist den Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung D16

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Aiglsbach; bearbeitet KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

Hinsichtlich der Landschaftsplanung sind für das Planungsgebiet keine Aussagen getroffen.

### 5.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für das Planungsgebiet wären aufgrund des Naturraumes lediglich Aussagen zu Trockenstandorten sowie Wäldern und Gehölze relevant.

Zu ersteres wird allgemein die Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume formuliert. Für den Planungsbereich ist die Aussage jedoch nicht von Bedeutung. Zu zweitem wird die Erhaltung und Optimierung von Gehölzen gefordert. Gehölzstrukturen finden sich westlich angrenzend an den Planungsbereich. Diese sind allerdings vom Vorhaben nicht betroffen. Der Bebauungsplan sieht aber Gehölzpflanzungen im Baugebiet und in dessen Randlage vor. Zudem wird als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt. Im Ergebnis wird eine Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen erreicht.

### 5.3.6 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland ([www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Im näheren Umfeld finden sich Gehölzstrukturen, die als Biotope erfasst sind, sie werden vom Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

### 5.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

### 5.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 5.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

## 5.4 Spezielle Aussagen zum Artenschutz

Es fanden faunistische Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich eines etwaigen Vorkommens der Zauneidechse im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens statt.

### — Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Zauneidechse benötigt wärmebegünstigte, mosaikartig strukturierte Lebensräume (sonnenexponierte Felsen, Schattenplätze, Steine, Totholz, vegetationsreiche Versteckmöglichkeiten etc.) mit eng nebeneinander liegenden Funktionsbereichen zum Zweck der Thermoregulation, Deckung und Nahrungsbeschaffung. Zudem sind lockere, grabbare Substrate (Kies und Sand) für die Eiablage in unbeschatteter Umgebung, mit einer Mächtigkeit von > 50 cm von Bedeutung.

Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung auf mögliche Vorkommen dieser Tierart im Planungsgebiet wurde von der Gemeinde eine Bestandserfassung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Planungsvorhabens in Auftrag gegeben. Die durchgeführten Begehungen ergaben im Ergebnis, dass kein etablierter Zauneidechsen-Bestand existiert. Da die Wiesenbrache und die Ackerfläche keine entsprechende Lebensraumeignung besitzen, ist ein Vorkommen der Art so gut wie auszuschließen.

Auf den zusammenfassenden Bericht zur Eidechsen-Erfassung in der Anlage zur Begründung wird im Detail verwiesen.

### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Das Planungsgebiet besitzt eine Südost-Nordwest-Ausdehnung. Das untere Drittel wird ackerbaulich genutzt, während der restliche Teil von Grünland bedeckt wird, welches seit geraumer Zeit aus der Nutzung genommen wurde und sich als Brache darstellt, aber noch immer das typische Artenspektrum einer Wirtschaftswiese aufweist. Lediglich eine kleinere Insel im Nordwesten, welche innerhalb der angedachten Ausgleichsfläche liegt, beinhaltet Ma-

gerkeitszeiger. Dieser Bereich zeigt einen etwas lückigeren Bewuchs, während der übrige Teil einen Deckungsgrad von 100% und eine dichte Vegetationsstruktur besitzt. Hinsichtlich des Grünlandes wird im Detail auf die Bestandskartierung unter der Ziffer 17.1 der Begründung hingewiesen.

Das Planungsgebiet weist eine sehr bewegte Topografie auf. Von 436 m im Bereich der Ackerfläche, die sich als mehr oder weniger ebene Fläche darstellt, fällt es dann nach Westen auf bis zu 417 m ab. Mittig im Grünlandareal ist wiederum eine Senke, ein Geländeerschnitt ausgebildet. Das Gelände ist somit im Bereich der Ackerfläche eben und überschaubar, während es im Bereich des Grünlandes hingegen steil und unübersichtlich ist.

Blickt man auf die Peripherie, so wird das Planungsgebiet nach Nordwesten von einem Feldgehölz begrenzt. An der Nordost-Seite schließt sich der Siedlungsrand an, an der Südwest-Flanke wird es von einem versiegelten Wirtschaftsweg begleitet, jenseits dessen sich Ackerflächen ausdehnen, auf denen Hopfen angebaut wird. Entlang der verbleibenden Nordsüd-Seite erstreckt sich ein unbefestigter, bewachsener Wirtschaftsweg, der punktuell offenen Boden zeigt. Dem Planungsgebiet abgewandt öffnet sich hier die bewegte, relativ kleinteilige Landschaft und gewährt einen Blick auf Ackerflächen und Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Feldgehölzen.

Der Landschaftsausschnitt unterliegt Störwirkungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr bzw. durch Spaziergänger mit Hunden, Freizeitsportler etc. Auch spielende Kinder aus dem direkt anstoßenden Siedlungsgebiet, die die vorhandenen Gehölzstrukturen und Wiesenflächen nutzen, sind in diesem Kontext zu nennen.

Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der erwähnte flankierende Gehölzbestand im Nordwesten, die nahen Hopfengärten im Südosten sowie die bestehende Bebauung im Nordosten des Planungsgebietes besitzen eine Kulissenwirkung, die für viele bodenbrütende Vogelarten abträglich sind und zu diesen einen Mindestabstand erfordern, der im Planungsgebiet nicht gewahrt werden kann.

Nach Abschichtung der planungsrelevanten Tierarten verbleiben nachstehende Vogelarten, die im Bereich/ Umfeld des Wirkraumes des geplanten Wohngebietes potentiell vorkommen können.

#### — Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Das Planungsgebiet umfasst eine Ackerfläche, die sich für die Feldlerche als Brutlebensraum grundsätzlich eignet. Die Vogelart bevorzugt offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Allerdings wird die Fläche angesichts der Störwirkungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch das Freizeitverhalten der Anlieger beeinträchtigt. Auch der Anbau von Sonderkulturen wie Hopfen in den benachbarten Ackerflächen sowie die angrenzende Bestandsbebauung und Gehölze wirken sich aufgrund der hohen vertikalen Strukturen negativ aus. Die Vogelart erfordert in der Regel einen Mindestabstand von 100 m, der aber im Gebiet nicht gewahrt werden kann. Daher ist davon auszugehen, dass der Planungsbereich von dieser Vogelart gemieden wird.

In der umseitigen Abbildung werden die erforderlichen Mindestabstände der Art zu vertikalen Strukturen grafisch aufgezeigt.

Bezug genommen wird hierbei auf das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom 22.02.2023 „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“.

Ersichtlich wird, dass sich die jeweiligen Puffer gegenseitig überlappen und das Planungsgebiet vollkommen abdecken. Als Ergebnis ist daher festzustellen, dass das Planungsgebiet für die Feldlerche keinen geeigneten Lebensraum darstellt.

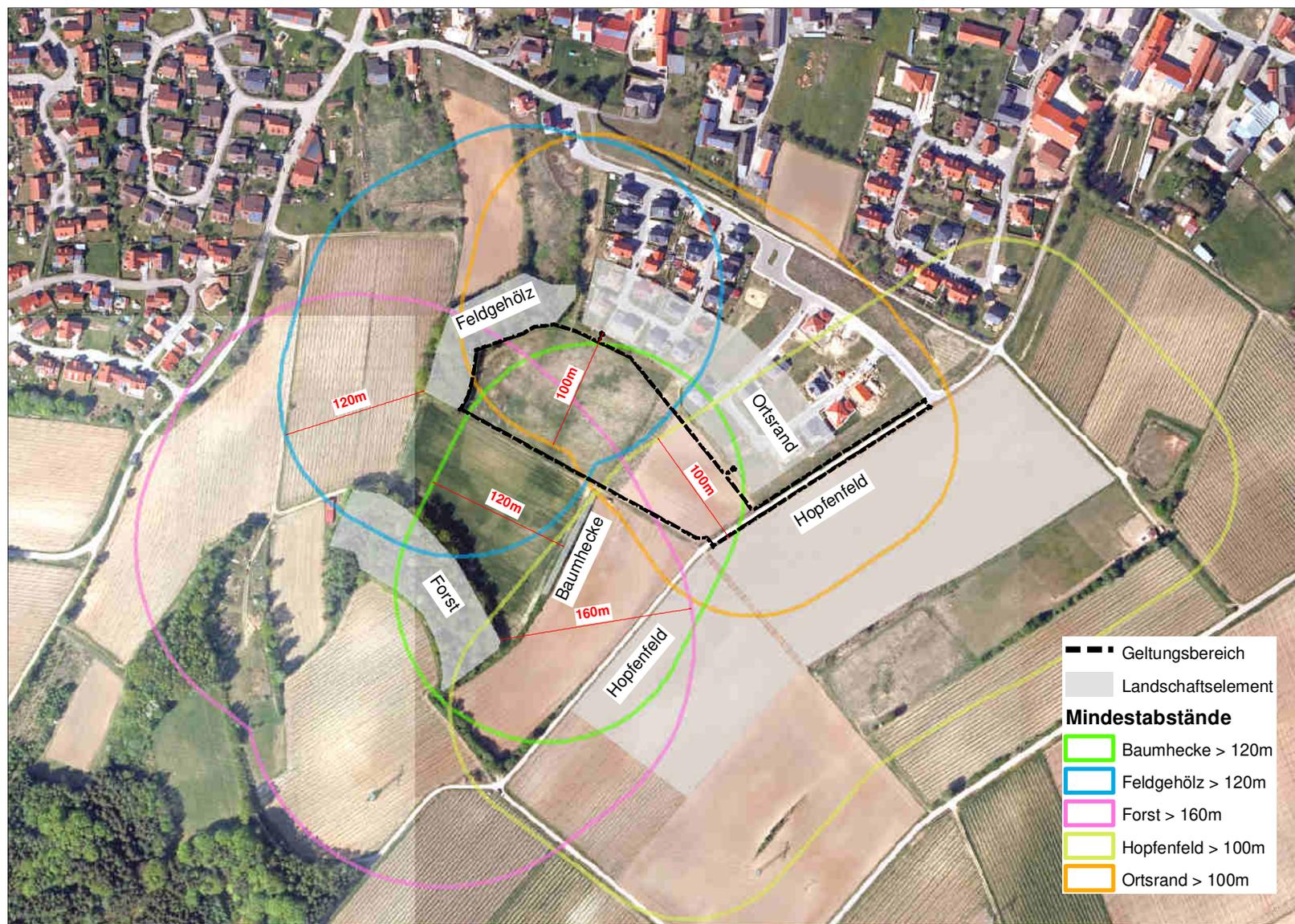


Abbildung: Erforderliche Mindestabstände für die Feldlerche zu vertikalen Strukturen gemäß Rundschreiben des StMUV „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 22.02.2023. Orthophoto Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung KomPlan; nicht maßstäblich.

— Goldammer (Emberiza citrinella)

Goldammern sind u. a. auf Heckenstrukturen angewiesen, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes ausgebildet sind. Vorhabenbedingt kann es zu keiner Schädigung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG sowie vermeidbaren Verletzungen oder Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG für die Goldammer kommen, da etwaige Brutplätze in ausreichender Entfernung des Vorhabens liegen.

Störwirkungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 1, Satz 5 BNatSchG auf den lokalen Bestand der Art sind ebenfalls auszuschließen, da auch erforderliche Nahrungsgebiete der Art weiterhin im Umfeld eines eventuellen Brutplatzes gegeben sind.

— Rebhuhn (Perdix perdix)

Wichtige Habitatelelemente für das Rebhuhn sind Saumstrukturen in einer offenen und störungsarmen Feldflur (Brachen, Ackerrandstreifen / Blühstreifen) mit nicht zu dichter Vegetationsstruktur und hohem Insektenreichtum sowie ausreichenden Deckungsmöglichkeiten. Zur Nestanlage werden flächige Blühstreifen, Stilllegungsflächen und Brachen benötigt, da diese einen besseren Schutz vor Prädation bieten als lineare Strukturen. Das Rebhuhn brütet in gut ausgeprägten, Deckung bietenden Randstrukturen, z. B. entlang von Feldrainen, Weg- und Grabenrändern, Zäunen, Hecken. Als standorttreuer Jahresvogel mit festem Revier benötigt das Rebhuhn auch im Winter ausreichend Deckung (z. B. Stoppelfelder) und Nahrungsangebote. Dichte Vertikalkulissen sind für das Rebhuhn abträglich, diesbezüglich ist ein Mindestabstand von 120 m erforderlich.

Allein angesichts der nahen Gehölzstrukturen, der Hopfenanbauflächen und des Siedlungsbestandes ist mit keinem Vorkommen dieser Vogelart zu rechnen.

— Wachtel (Coturnix coturnix)

Als Offenlandart besiedelt die Wachtel möglichst gehölzfreie Felder, Wiesen und Ruderalflächen mit einer ausreichend hohen, Deckung bietenden, jedoch auch lichten Vegetationsschicht auf tiefgründigen bis feuchten Böden.

Sie fehlt in ganz trockenen oder Gehölz bestandenen Flächen. Die Vegetation muss nach oben ausreichend Deckung bieten, aber auch gut zu durchlaufen sein. Dichtes Grünland oder verfilzte Brachen sind daher ungeeignet.

Der Lebensraum muss neben der Deckung Sonnen- und Staubbademöglichkeiten bieten. Weiterhin wichtig sind auch Weg- und Ackerrandstreifen sowie unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden zwischen hoher Kraut- und Grasvegetation angelegt.

Das Planungsgebiet stellt zwar eine grundsätzliche Lebensraumeignung dar, jedoch sprechen die nahen Vertikalkulissen sowie die dichte Beschaffenheit des Grünlandes dagegen. Zudem dürften sich die bereits erwähnten vorhandenen Störfaktoren beeinträchtigend auswirken, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Bereich von der Wachtel gemieden wird.

— Sonstige Vogelarten

Bei den häufigen und ungefährdeten Vogelarten ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zu keiner Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG kommt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und auch keine Erfüllung des Tötungsrisikos gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG zu befürchten ist. Das Vorhaben betrifft so gut wie ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Störungen zur Brutzeit können unter Umständen zur Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 1, Satz 5 BNatSchG führen. Im Hinblick darauf, dass in den angrenzenden Gehölzbereichen keine längerfristig entscheidenden Störungen zu erwarten sind, ist bei den häufigen und noch weit verbreiteten Arten auch davon auszugehen, dass die Eingriffsempfindlichkeit insgesamt so gering ist, dass sich vorhabenbedingt der jeweilige Erhaltungszustand einer Lokalpopulation der relevanten Arten nicht verschlechtern wird.

— Weitere Tiergruppen

Weitere Arten aus anderen Tiergruppen können im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Fazit

Insgesamt ist von keinen gravierenden vorhabenbedingten Auswirkungen auf die als planungsrelevant betrachteten Vogelarten und die Zauneidechse auszugehen. Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogen zu entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Arten aus sonstigen Tiergruppen können angesichts der fehlenden Lebensraumeignung ausgeschlossen werden.

## 6 BESTANDSERFASSUNG

### 6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt nach dem ABSP innerhalb des Naturraumes Donau-Isar-Hügelland. „Ein engmaschiges feinverzweigtes Talnetz zieht sich durch die Landschaft mit ihren sanft geschwungenen Hügelzügen, asymmetrische Täler mit flachen süd- und südostexponierten Hängen sind typisch. Grünlandstandorte sind auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt.“ (Quelle: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/donau-isar-huegelland>).

### 6.2 Vegetation

#### 6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

#### 6.2.2 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Juni 2023 erfasst. Der Geltungsbereich wird danach ausschließlich landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt, wobei die Grünlandnutzung aufgegeben wurde und diese Teilfläche nun als Grünlandbrache anzusprechen ist. Die ackerbaulichen Nutzungen setzen sich außerhalb davon nach Süden – jenseits des dort verlaufenden Wirtschaftsweges – und Osten sowie Westen hin fort.

Gegliedert wird die Kulturlandschaft von Hecken und Feldgehölzen.

An seiner nördlichen Grenze schließt sich das geplante Baugebiet an die bestehende Wohnsiedlung an.

### 6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst die landwirtschaftliche Nutzung ohne begleitender Segetalvegetation. Lediglich entlang des erwähnten Wirtschaftsweges zieht sich ein beidseitiger Altgrasstreifen.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Hinsichtlich der Behandlung des Eingriffs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf die Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Begründung verwiesen.

## 6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

### 6.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine nach Südwesten und Süden abfallende Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 416 m ü. NHN bis ca. 436 m ü. NHN. Jenseits der östlich verlaufenden Erschließungsstraße fällt das Gelände dann ebenfalls ab. Das Planungsgebiet liegt somit erhöht über der umgebenden Landschaft.

### 6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren.

### 6.4.3 Boden

Im Bereich des Grünlandanteils ist sandiger Lehm mit einer Grünlandzahl von 53 gemäß der Bodenschätzung ausgebildet. Die Bodenfunktionskarte 1:25.000 charakterisiert den Boden als „Braunerde aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lösslehmanteil, örtlich mit Lösslehm-Deckschicht (< 3 dm)“. Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit geringem Wasserspeichervermögen.

Ein kleiner Sporn „Kolluvisol, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmassen“ reicht von Süden in das Grünland hinein. Dieser Bereich ist ebenfalls carbonatfrei, weist jedoch ein hohes Wasserspeichervermögen auf.

Im Bereich des Ackerlandes ist Lehmboden anstehend, bei einer Ackerzahl von 66. Hier ist eine „Parabraunerde und Braunerde aus Lösslehm über carbonatreichem Löss.“ ausgebildet. Das Wasserspeichervermögen wird als mittel eingestuft.

Das Bodengefüge ist durch die landwirtschaftliche Nutzung jedoch verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht vorhanden.

### 6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Aiglsbach noch dem Wasserwirtschaftsamt Landshut bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

## 6.5 Wasserhaushalt

Es ist weder im Planungsbereich noch in seinem näheren und weiteren Umfeld ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

### 6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 6.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer stellt der *Riedmoosgraben* in der Ortslage Aiglsbach dar.

### 6.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ermittelt.

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

*Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.*

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Schädliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet können aufgrund seiner „Höhenlage“ ausgeschlossen werden. Innerhalb des Planungsgebiets kann auf die jeweiligen Unterlieger schädliche Auswirkungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Um diesen potenziellen Gefahren zu begegnen wird das Entwässerungskonzept an den topografischen Gegebenheiten ausgerichtet und berücksichtigt entsprechend auch die Einwirkung von Niederschlagswasser. Im Detail wird auf die Ziffer 10.3.2 *Abwasserbeseitigung* verwiesen.

### 6.6 Klima und Luft

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind, zumal der Planungsbereich auch noch am höchsten Punkt liegt. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

## 6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Vom Planungsgebiet öffnet sich ein weiter Blick nach Süden in eine hügelige Landschaft, deren Höhen von Wald bzw. Gehölzstreifen besetzt sind, während sich ansonsten landwirtschaftliche Flächen ausbreiten.

Dieser Landschaftsraum hat eine hohe Erholungseignung. Vorhandene Wirtschaftswegen machen ihn für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer erlebbar. Somit bietet sich im Planungsumfeld eine wohnortnahe Erholungsmöglichkeit.

Das Planungsgebiet liegt zwar etwas exponiert, da es sich über den Höhenkamm schiebt. Trotzdem wirkt es angesichts der hügeligen Umgebung nicht auffällig und für das Landschaftsbild zum Nachteil. Im Zusammenwirken mit Gehölzpflanzungen zur Eingrünung stellt die künftige Wohnbebauung keine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

## 6.8 Denkmalschutz

### 6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich und auch im weiteren Umfeld **keine** Bodendenkmäler.

### 6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Das einzige Baudenkmal ist die ca. 650 m entfernte Kath. Pfarrkirche St. Leonhard im Ortszentrum von Aiglsbach. Eine Sichtbeziehung zum geplanten Wohnungsgebiet besteht nicht.

## 7 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf zwei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen.

Ein Umstieg auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor (z. B. von Heizöl auf Erdgas) kann eine Option sein, wenn sich keine Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auftut.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen zulässig.
- Im Zuge der Einzelbaugenehmigung sind Stellplätze für Car-Sharing sowie für Elektroautos mit Lademöglichkeit nachzuweisen.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention baut auf folgenden grundsätzlichen Anforderungen auf:

- Es handelt sich um eine periphere Lage im Außenbereich womit das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen ist.
- Die Ortschaft Aiglsbach ist überwiegend dörflich geprägt. Dieser Charakter soll sich in der künftigen Bebauung widerspiegeln.
- Die Verkehrserschließung kann ausschließlich über das Baugebiet „Kindsberg“ erfolgen.
- Nicht zuletzt ist eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, welche auf Grund der Hanglage eine besondere Behandlung erfordert.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Kindsberg“ und verläuft von dort zunächst frontal zum Hang am Rand der Siedlung und schwenkt an deren Ende nach Nordwesten ab und bildet im Planungsgebiet einen Ringschluss. Der unübersichtliche Verlauf zwingt zu einer langsamen Fahrweise und sorgt für einen sicheren Aufenthalt im Straßenraum. Das Planungsgebiet beinhaltet ein Wegenetz mit Anbindung an die umgebenden Wirtschaftswege. Damit wird die Aufenthalts- und Wohnqualität im Wohngebiet, aber auch der soziale und kommunikative Austausch unter den künftigen Bewohnern gefördert und die umgebende Landschaft wird zur Naherholung unmittelbar erfahrbar.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflicher Prägung sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und das Landschaftsbild.

## 9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

### 9.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgerichtet.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde im jeweiligen Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll der vorherrschende dörfliche Charakter gewahrt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

#### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

#### Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

### 9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

### 9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

#### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Krüppelwalmdach, Satteldach, Walm- und Zeltdach zulässig. Bei den Nebenanlagen sind zusätzlich Flach- und Pultdächer erlaubt. Die Maßgaben orientieren sich dabei an den im benachbarten Baugebiet Kindsberg bereits anzutreffenden und zulässigen Dachformen. Auch bei den Dachaufbauten, Dachneigungen, Dachdeckungen und Dachüberständen ist der Siedlungsbestand Vorbild.

#### Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune und auch lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab der Oberkante der Verkehrsfläche bzw. des Gehweges. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von mindestens 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Um eine Privatsphäre zu ermöglichen, ist ein Sichtschutz zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig. Die Ausführung kann in Holz, Naturstein oder auch Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m erfolgen.

#### Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine bewegte Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen bis 1,50 m und Aufschüttungen bis 2,50 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Auf die Ziffer 7 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

## 9.4 Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Ringstraße erschlossen. Die Ausbaubreite beträgt im gesamten 7,00 m. Im Einzelnen setzt sie sich aus der Fahrbahn selbst mit 5,00 m und einem begleitenden Gehweg von 2,00 m zusammen. Die Fahrbahn soll mit einer Asphaltdecke versehen werden, während für den Gehweg ein Betonpflasterbelag beabsichtigt ist. Über den Ringschluss haben irrtümlich fehlgefahrte Fahrzeughalter Gelegenheit wieder aus dem Baugebiet auszufahren, so dass letztlich innerhalb des Baugebietes lediglich Anlieger- und Lieferverkehr sowie Verkehr der Ver- und Entsorgung und kein regelmäßiger Durchgangsverkehr stattfindet.

Das Wohngebiet ist nicht nur für den motorisierten Verkehr erreichbar. Über zwei vorhandene Anschlusspunkte im bestehenden Siedlungsbereich „Kindsberg“ wird der Gehweg innerhalb des neuen Baugebietes fortgesetzt.

Die Erschließungsstraße ist niedrigen Querschnittsbelastungen und einer geringen Begegnungshäufigkeit von Schwerverkehr ausgesetzt. Daher ist die genannte Ausbaubreite von 5,00 m, die einen Begegnungsverkehr ermöglicht, gerechtfertigt. Zudem gewährleistet die geringe Ausbaubreite ein langsameres Fahren und erhöht dadurch die Sicherheit für anwohnende Kinder.

Bei der RAS06 und EFA handelt es sich um Richtlinien und Empfehlungen, nicht um gesetzliche Maße. Letztlich bleibt es der Gemeinde überlassen eine angemessene Ausbaubreite zu bestimmen. Diese orientiert sich an dem benachbarten Siedlungsbereich Kindsberg. Zudem kann der Straßenquerschnitt nach der RAS06 sogar bis auf 4,50 m reduziert werden.

Aufgrund der erwartbaren geringen Verkehrsdichte beim motorisierten Verkehr innerhalb des Planungsgebietes kann auch ein gefahrloser Radverkehr auf der Erschließungsstraße erfolgen.

## 9.5 Grünflächen

Es handelt sich um öffentliche Grünflächen, die sich entlang der Erschließungswege erstrecken. Sie gliedern das Baugebiet im Innern und säumen es im Westen, Süden und Osten. Teilweise beinhalten sie Pflanzgebote für Baum-/ Strauchgruppen.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

## 10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 10.1 Verkehr

#### 10.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Aiglsbach ist nicht an das Schienennetz angebunden.

#### 10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über das innerörtliche Verkehrsnetz zu erreichen.

#### 10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Aiglsbach ist an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim angebunden. Den Anschluss stellen die Linien 39 (RBO 6039) und 87 (Stanglmeier) her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte von Aiglsbach am Marienplatz. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem nach Geisenfeld und Mainburg gegeben.

#### 10.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Geh-, Wander- oder Radwege.

## 10.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Kelheim. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z. B. Papier und Biomüll sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen.

## 10.3 Wasserwirtschaft

### 10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband Wasserversorgung Hallertau – Wolnzacherstr.6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de ,Tel. 08752 868590* – und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.



Abbildung: Lageplan über die bestehenden Versorgungsleitungen. ZV Wasserversorgung Hallertau.

### 10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Vom Planungsbüro Kargl, Kumhausen, wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches das Schmutzwasser und Regenwasser gleichermaßen berücksichtigt und berechnet. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten muss das Abwasser der Hangneigung folgend nach Südwesten abgeleitet werden.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung geschieht im Weiteren über den bestehenden Kanal im Unterpindharter Weg im freien Gefälle zur gemeindlichen Kläranlage im Westen des Ortes.

Die Kläranlage ist auf 1.750 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. 500 EW sind aktuell noch frei, so dass noch ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist ein notwendiges Speichervolumen von 6,50 m<sup>3</sup> je Grundstück bereitzustellen. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße. Somit wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

#### Hinweise:

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es wie beschrieben zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Aiglsbach beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

### Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

*Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf.*

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird eine entsprechende Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> nördlich der Parzelle 9 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

### Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsanlagen und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

Zusätzlich wird auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ hingewiesen, ebenso auf "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen".

An die künftigen Bauherren ergeht der Hinweis, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## 10.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der *Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut* so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 400/24 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Damit kann der erforderliche Löschwasserbedarf bereitgestellt werden.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 12.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand und damit fern von Durchgangsstraßen nicht zu erwarten.

### 12.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Flächen sind jeweils am westlichen und östlichen Ortsrand angesiedelt. Als Emittenten sind sie für das geplante Wohngebiet nicht von Belang.

### 12.3 Land- und forstwirtschaftliche Immissionen

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

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Nähe.

Im südwestlichen Bereich der Planungsfläche grenzt auf Flurnummer 390 ein Hopfengarten an. Hier können aufgrund einer möglichen Abdrift von Pflanzenschutzmittel bei der „Raumkultur“ Hopfen Konflikte zwischen dem Hopfenanbauer und der zukünftigen Wohnbevölkerung entstehen. Diese Konflikte sollen bereits bei der Bauleitplanung durch die Einhaltung von ausreichend großen Abständen vermieden werden. Ein Rundschreiben der Regierung von Niederbayern aus dem Jahr 1993 an die betroffenen Ämter für Landwirtschaft und Ernährung sowie Landratsämter gibt vor, dass zwischen einer Wohnbebauung und einer Hopfenfläche ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll.

Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10 m angelegt wird. Demzufolge wird gemäß den Festsetzungen durch Text, Ziffer 12.5, eine 10 m breite und sechsreihige Schutzpflanzung angelegt.

Die Pflanzung muss so früh angelegt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Planungsgebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann.

Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Das Flurstück mit der Fl.-St.-Nr. 409 liegt in ca. 100 m Entfernung südwestlich des Planungsgebietes und wird als Forst bewirtschaftet. Dies hat im Ergebnis keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

### 12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

## 13 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG                                     | FLÄCHE IN M <sup>2</sup> |               |
|---|--------------------------|---------------|
| <b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b> | <b>100,00</b>            | <b>23.043</b> |
| <b>abzgl. Erschließungsflächen</b>                  | <b>14,9</b>              | <b>3.426</b>  |
| — Erschließungsstraße geplant                       |                          | 2.596         |
| — Wirtschaftsweg, bestehend                         |                          | 65            |
| — Wege, geplant                                     |                          | 765           |
| <b>abzgl. Fläche für Versorgungsanlagen</b>         | <b>0,1</b>               | <b>20</b>     |
| — Transformatorenstation                            |                          | 20            |
| <b>abzgl. öffentliche Grünflächen</b>               | <b>14,7</b>              | <b>3.385</b>  |
| — Grünflächen mit Rückhaltebecken                   |                          | 2.497         |
| — Straßenbegleitgrün                                |                          | 888           |
| <b>abzgl. Ausgleichsfläche</b>                      | <b>19,5</b>              | <b>4.496</b>  |
| <b>Nettobaupfläche gesamt</b>                       | <b>50,8</b>              | <b>11.715</b> |

## 14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

- Gemeinde Aiglsbach
  - Öffentliche Verkehrsflächen,
  - Niederschlagswasserbeseitigung,
  - Schmutzwasserbeseitigung.
- Zweckverband – Hallertau
  - Wasserversorgung
- Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
  - Energieversorgung.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
  - Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Die zentrale Grünachse des bestehenden Baugebietes „Kindsberg“ wird aufgenommen und im vorliegenden Planungsgebiet fortgeführt. Darauf aufbauend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des Wohngebietes und Bildung eines neuen Ortsrandes durch dichte Baum-/ Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten im privaten und öffentlichen Bereich.
- Innere Begrünung des Wohngebietes mittels öffentlicher Grünflächen und Pflanzung von Einzelbäumen.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.

Zudem wird die Eingriffskompensation im Westen des Planungsgebietes in Gestalt einer Streuobstwiese umgesetzt.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Wiesen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere.

Die festgesetzten Pflanzgebote binden das Planungsgebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft ein.

## 16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

### 16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

#### 16.3.1 Öffentliche Grünflächen

##### — **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

##### — **Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes**

Mit ihrer Ausprägung und den vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sowie der extensiven Nutzung erlangt sie ein naturnahes Erscheinungsbild. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für die visuelle Integration des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild geleistet. Sie stellt aber auch ein biotopvernetzendes Element dar und bietet einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere.

##### — **Entwicklung eines Schotterrasens**

Damit das notwendige Regenrückhaltebecken gewartet werden kann, muss es angefahren werden können. Die Pflanzendecke ist daher mitunter einer hohen Belastung durch Fahrzeuge ausgesetzt, weshalb hier die Ausbildung eines Schotterrasens vorgesehen ist.

### 16.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist bis zu 3,00 m möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, welche nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, zusätzliche Baupflanzungen vorzunehmen.

Unbedingt zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen für ausreichend Wurzelraum gesorgt ist, damit sich der Baum ausreichend mit Nährstoffen und Wasser versorgen und letztlich artgerecht entwickeln kann.

### 16.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, werden Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag und zur ausschließlichen Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel getroffen.

## 17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

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

### 17.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung

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

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

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie der bestehende Altgrasstreifen entlang des Wirtschaftsweges sowie der Wirtschaftsweg selbst, der versiegelt ist, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

Bei der Bestandskartierung am 30.04.2024 wurden folgende Arten erfasst:

- *Achillea millefolium* (Schafgarbe),
- *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz),
- *Arctium lappa* (Große Klette),
- *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer),
- *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel),
- *Fragaria vesca* (Wald-Erdbeere),
- *Galium mollugo* (Wiesen-Labkraut),
- *Galium aparine* (Kletten-Labkraut),
- *Hypericum maculatum* (Geflecktes Johanniskraut),
- *Lamium purpureum* (Purpurrote Taubnessel),
- *Phleum pratense* (Wiesen-Lieschgras),
- *Pimpinella saxifraga* (Kleine Bibernelle),
- *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute),
- *Taraxacum officinale* (Gewöhnlicher Löwenzahn),
- *Urtica dioica* (Brennnessel),
- *Vicia lathyroides* (Platterbsen-Wicke).

Bestandsprägend erweist sich der Glatthafer und als invasiver Neophyt hat sich die Kanadische Goldrute innerhalb des Areals sehr ausgebreitet. Die festgestellten Neophyten-Bestände sind zurückzudrängen. Dazu ist die oberste Bodenschicht einschließlich der unterirdischen Pflanzenteile abzutragen. Sämtliche Pflanzenteile sind zu verbrennen. Die betreffende Fläche ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu begrünen, sofern sie nicht überbaut wird.

Im oberen Abschnitt, zum Siedlungsrand hin, gesellen sich

- *Agrimonia eupatoria* (Gewöhnlicher Odermennig),
  - *Glechoma hederacea* (Gundermann),
  - *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich),
  - *Potentilla anserina* (Gänsefingerkraut),
  - *Veronica teucrium* (Großer Ehrenpreis)
- dazu.

Nach Westen, zum Feldgehölz hin, wird die Artengarnitur um

- *Anthriscus sylvestris* (Wiesen-Kerbel),
- *Lathyrus odoratus* (Gartenwicke),
- *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras),
- *Tussilago farfara* (Huflattich)

erweitert. Der Deckungsgrad weist durchweg 100% auf.



Abbildung: Wiese im Planungsgebiet. Blick nach Norden. Aufnahmen April 2024; KomPlan.

Die Wiese zeigt deutliche Verbrachungserscheinungen. Das Vorkommen der Acker-Kratzdistel ist in diesem Kontext ein zuverlässiger Brachezeiger. Bei fortgesetzter Nicht-Nutzung wird sich die Kanadische Goldrute als invasiver Neophyt weiter ausbreiten.



Abbildung: Wiese im Planungsgebiet. Blick nach Nordwesten. Aufnahmen April 2024; KomPlan.

Die Pflanzengesellschaft ist nach der BayKompV dem Biotoptyp *G12* – Intensivgrünland, brachgefallen – zuzurechnen.

Eine kleine Insel im Nordwesten beherbergt

- *Carex caryophylla* (Frühlingssegge),
- *Leucanthemum vulgare* (Wiesen-Margerite),
- *Origanum vulgare* (Oregano).

Diese ist aufgrund der Artenzusammensetzung und größeren -vielfalt dem Biotoptyp *G212* zuzuordnen. Die Vegetationsstruktur ist lückiger. Eine Biotopwertigkeit ist jedoch nicht gegeben. Die Artenzusammensetzung weist möglicherweise auf einen wechselnden Wasserhaushalt hin.

Entlang des Feldgehölzes ist im oberen Teil eine Brennesselflur und nach Süden ein Bestand von *Bromus sterilis* (Tauben-Trespe) ausgebildet.

Im Grünland findet man, zum Feldgehölz orientiert, Gehölzschösslinge vor allem von *Populus tremula* (Zitter-Pappel), vereinzelt auch *Prunus spinosa* (Schlehe).

Das Feldgehölz setzt sich aus

- *Populus tremula* (Zitter-Pappel),
- *Prunus avium* (Vogelkirsche),
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche),
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder),
- u. a.

zusammen.

Ein Streifen entlang des Siedlungsgebietes ist als Intensivgrünland (*G11*) zu werten, da dieser häufig und regelmäßig gemäht wird. Vom Planungsgebiet sind nur kleine Stellen bei den Wegeanschlüssen ins benachbarte Baugebiet betroffen.

Der wegbegleitende, naturferne Graben führt nur temporär Wasser. Zum Zeitpunkt der Erhebung zeigt er sich trocken.

Gehölzanflug von *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) und *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen) dominiert dort den Bewuchs. Dazu gesellen sich Gräser und Kräuter wie

- *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer),
- *Artemisia vulgaris* (Beifuß),
- *Chelidonium majus* (Schöllkraut),
- *Equisetum arvense* (Acker-Schachtelhalm),
- *Hypericum maculatum* (Geflecktes Johanniskraut),
- *Medicago lupulina* (Hopfenklee),
- *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich),
- *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras),
- *Potentilla reptans* (Kriechendes Fingerkraut),
- *Urtica dioica* (Brennnessel),
- *Taraxacum officinale* (Gewöhnlicher Löwenzahn),
- *Trifolium pratense* (Wiesenklee).

Der Graben ist gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung als künstlich angelegtes Fließgewässer einzustufen und dem Biotoptyp *F211* zuzuordnen.



Abbildung: Darstellung der im Baugebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

Die angrenzende Hecke als Bestandteil der Ausgleichsfläche zum Baugebiet „Kindsberg“ wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Ausgleichsfläche befindet sich in einem eigenen Flurstück, Fl.-St. Nr. 400, welches nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Auch durch den Ausbau des Wirtschaftsweges und Einmündungsbereiches in die bestehende Erschließungsstraße „Kindsberg“ wird diese nicht betroffen. Die Hecke bleibt somit zusammenfassend im Bestand und ihrer Funktion vollständig erhalten.

#### Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Wohnbebauung bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der massiven Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten. Eine Aufwertung des Landschaftsbildes kann zusätzlich durch die im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Streuobstwiese erzielt werden, die das Baugebiet im Westen und Südwesten in die Landschaft einbindet und den dörflichen Charakter festigt. Eine zusätzliche, über den ermittelten Ausgleichsbedarf hinausgehende Kompensation ist daher nicht erforderlich.

### 17.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Im vorliegenden Fall lassen sich diese jedoch aufgrund unterschiedlicher GRZ nicht eindeutig zuordnen, so dass sie gemäß Verhältnisanteil der jeweiligen GRZ zugeschlagen werden. Auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer wird verwiesen.

Wie unter der Ziffer 17.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugelegt wird.

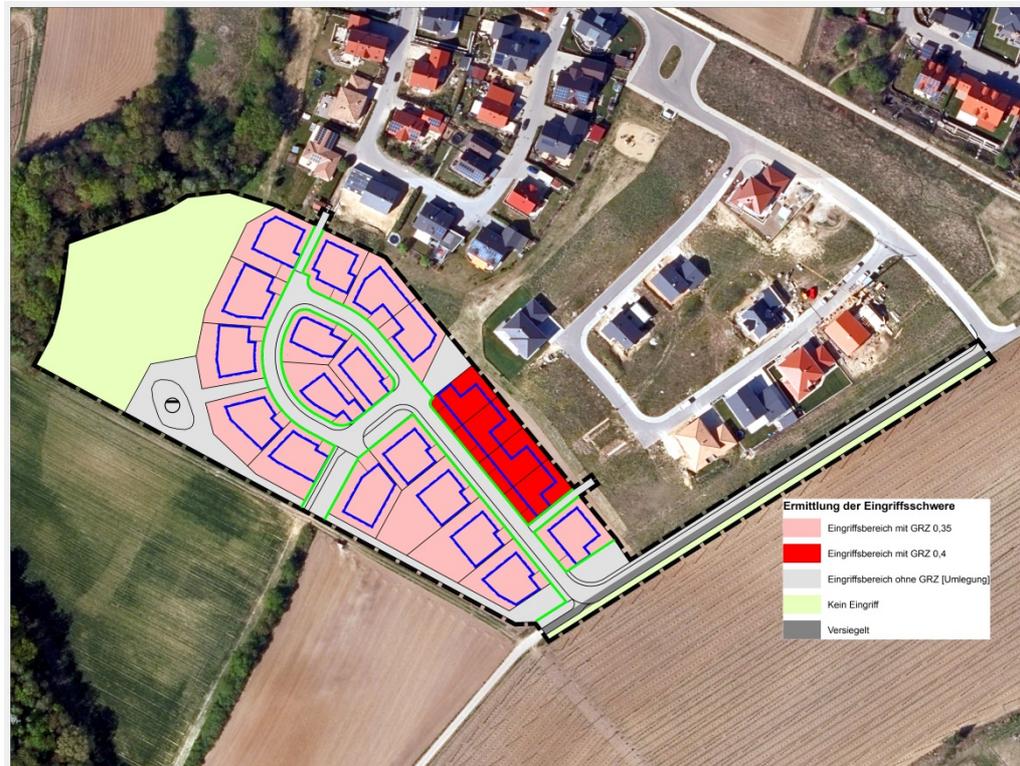


Abbildung: Darstellung der im Baugebiet zugrunde gelegten Grundflächenzahlen und Freiflächen ohne GRZ sowie sonstige Bereiche. Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.



| AUSGANGSNUTZUNG BNT | WERTPUNKTE PAUSCHAL (WP) |   | EINGRIFFS-FLÄCHE (m²) |   | GRZ  |
|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|---|------|
| Acker               | 3                        | x | 4.270                 | x | 0,35 |
| Acker               | 3                        | x | 1.633                 | x | 0,40 |
| Graben, naturfern   | 3                        | x | 419                   | x | 0,35 |
| Graben, naturfern   | 3                        | x | 338                   | x | 0,40 |
| Intensivgrünland    | 3                        | x | 36                    | x | 0,40 |
| Grünlandbrache      | 3                        | x | 10.221                | x | 0,35 |
| Grünlandbrache      | 3                        | x | 464                   | x | 0,40 |

| AUSGLEICHSBEDARF 1 (WP) | PLANUNGSFAKTOR (%) | AUSGLEICHSBEDARF 2 (WP) |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| = 4.484                 | - 12,5             | = 3.925                 |
| = 1.959                 | - 12,5             | = 1.714                 |
| = 440                   | - 12,5             | = 385                   |
| = 405                   | - 12,5             | = 355                   |
| = 43                    | - 12,5             | = 38                    |
| = 10.732                | - 12,5             | = 9.393                 |
| = 557                   | - 12,5             | = 487                   |
|                         |                    | 16.296                  |

### 17.5 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 16.296 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Flurstückes 400 der Gemarkung Aiglsbach erbracht. Sie schließt sich im Westen direkt an das geplante Wohngebiet an. Beabsichtigt ist die Anlage einer Streuobstwiese zur Verbesserung der Biodiversität und zur Ortsrandeingrünung. Der Standort eignet sich zudem zur Förderung des Biotopverbundes.

#### Ausgangszustand

Der Kompensationsbereich stellt aktuell brachgefallenes Intensivgrünland dar. Es handelt sich um eine Hanglage. Im Westen schließt sich ein Feldgehölz an, während es nach Süden ein Wirtschaftsweg begrenzt.

#### Entwicklungsziele

Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll an Stelle des Intensivgrünlandes nun eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt werden. Dies allein durch eine Nutzungsextensivierung anzustreben scheint aufgrund des anstehenden nährstoffreichen Bodens wenig zielführend. Daher wird der Bereich umgebrochen und anschließend beispielsweise durch grubbern für eine Ansaat vorbereitet. Hierfür ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

#### Zielerreichung

| BNT                   | Zeitdauer |
|-----------------------|-----------|
| Streuobstwiese (B432) | 25 Jahre  |

### 17.6 Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Die nachstehende Tabelle zeigt als Ausgangszustand auf der überwiegenden Fläche ein brachgefallenes Intensivgrünland, das mit fünf Wertpunkten (Spalte WP1) eingestuft wird. Dazu gesellen sich ein kleiner Bestand eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes mit 8 WP sowie ein mehr oder weniger schmaler Brennnesselsaum mit 4 WP. Dieser umfasst ca. 264 m<sup>2</sup>, wovon 150 m<sup>2</sup>, die sich vom Wald weg ausdehnen und bewirtschaftbar sind, wie nachstehend skizziert umgenutzt werden. Somit bleiben der Wald und Waldrand erhalten.

Auf den Flächen soll nun eine Streuobstwiese entwickelt werden, welche mit zehn WP bewertet wird (Spalte WP2). Die Aufwertung beträgt hier folglich fünf / zwei und sechs WP. Angesichts der langen Entwicklungsdauer der Streuobstwiese ist jedoch ein Abschlag von einem Wertpunkt vom Prognosewert vorzunehmen, so dass die tatsächliche Aufwertung vier / einen und fünf WP ausmacht. Im Ergebnis wird in der Summe ein Ausgleichsumfang von 16.871 WP erzielt.

| BNT Ausgangszustand | WP1 | BNT Prognosezustand   | WP 2 | Abschlag | Aufwertung | Fläche in m <sup>2</sup> | Kompensation (WP) |
|---------------------|-----|-----------------------|------|----------|------------|--------------------------|-------------------|
| G12                 | 5   | B432 (Streuobstwiese) | 10   | -1       | 4          | 3.963                    | 15.852            |
| G212                | 8   | B432 (Streuobstwiese) | 10   | -1       | 1          | 269                      | 269               |
| K11                 | 4   | B432 (Streuobstwiese) | 10   | -1       | 5          | 150                      | 750               |
| Summe               |     |                       |      |          |            |                          | 16.871            |

Dem ermittelten Ausgleichsumfang von demnach 16.871 WP steht ein Ausgleichsbedarf von 16.296 WP aus Ziffer 17.4 gegenüber. Im Ergebnis kann der Eingriff damit ausgeglichen werden.

## 17.7 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

### Allgemeines

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

### Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Der interne Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 18 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfadens. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

#### GESETZE

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

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

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

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

#### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

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