



Projekt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schreinerfeld III“ Käufelkofen, Markt Ergolding

**Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Ergolding
Landshut
Niederbayern**

Begründung zur Endfassung in der Fassung vom 25.10.2018

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Ergolding
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Andreas Strauß
Lindenstraße 25
84030 Ergolding

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

21707-BP-GF-x-Begründung-181025.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erfordernis, Ziele, Zweck	3
1.1	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	3
1.2	Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	5
2	Übergeordnete Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
3	Angaben zum Plangebiet	6
3.1	Lage, Größe und angrenzenden Bereiche	6
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	7
3.3	Bodenbeschaffenheit	8
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	10
3.5	Schutzgebiete	10
3.6	Altlasten und Kampfmittel	11
3.7	Denkmalschutz	11
4	Planungsleitgedanken und Planungsziele	12
5	Planungsinhalt	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Geländegestaltung	14
5.4	Gebäudegestaltung, Dachform	14
5.5	Erschließung und Verkehr	15
5.5.1	Verkehrerschließung	15
5.5.2	Ruhender Verkehr	15
5.6	Versorgung	15
5.7	Entsorgung	17
5.8	Immissionen, Emissionen	18
5.8.1	Schallimmissionsschutz	18
5.8.2	Staub-, Geruchsschutz	20
5.9	Erneuerbare Energien	20
5.10	Grünordnung	20
5.10.1	Öffentliche Grünflächen	20
5.10.2	Private Grundstücksflächen	21

5.11	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP	21
5.11.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
5.11.2	Artenschutzbelange	22
6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	22
7	Städtebauliche Daten, Flächenbilanz	22
8	Anhang	23
8.1	Massenermittlung aus Lageplan 1 : 1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung	23

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel des Marktes Ergolding ein Wohnbaugebiet als notwendige Ergänzung der bestehenden Bauflächen im Ortsteil Käufelkofen auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken v.a. auch für die heimische ortsansässige Bevölkerung aus dem Bereich Oberglaim- Käufelkofen zu decken. Dabei soll das Baugebiet auch die Möglichkeit bieten, zum Teil verdichtete Wohnbauformen zu etablieren. Wegen der starken Bedarfsnachfrage soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen, weiterhin stellt die Fläche auch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortschaft am Nordrand von Käufelkofen dar.

Dabei ist der Geltungsbereich bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) im direkten Anschluss an das Baugebiet „Schreinerfeld II“ klassifiziert.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden. Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung.

Der Markt Ergolding hat deshalb am 19.01.2017 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt werden.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die rechtzeitige Schaffung von neuen Entwicklungsflächen um dem Bedarf vor Ort für die nächsten Jahre ausreichend und vorzorgend gerecht zu werden.

1.1 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen.

Städtebauliche Prüfung zur Auswahl des Planungsgebiets

Der Markt Ergolding verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungsanstieg. Laut den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik entwickelte sich die Zahl der Einwohner Ergoldings von 2005 bis 2016 von 11.471 auf 12.232 Einwohner, was in diesem Zeitraum einem Wachstum von gut 6,6% entspricht.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik ist für den gesamten Landkreis Landshut für den Bemessungszeitraum von 2014 – 2034 mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 8,4 % zu rechnen. Für die Stadt Landshut wird für den gleichen

Zeitraum ein Zuwachs von gut 12 % erwartet. Mit diesen Zuwachsraten liegen Stadt und Landkreis an der Spitze bezogen auf Niederbayern.

Da Ergolding unmittelbar an Landshut anschließt und hinsichtlich der wirtschaftlichen, räumlichen und sozialen Entwicklung eng mit Landshut verknüpft ist, ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung Ergoldings eher mit der Landshuts vergleichbar ist als mit dem Gesamtdurchschnitt des Landkreises. Somit wäre entsprechend der oben stehenden Prognose für Ergolding bis 2034 mit einem Bevölkerungszuwachs von mindestens 8% bis 10% zu kalkulieren, was einem Anstieg von 12.232 (Stand 2016) auf etwa mindestens 13.200 bis 13.450 Einwohner entsprechen würde.

Diesen Bedarfsprognosen und der aktuell realen starken Nachfrage an Baugrundstücken trägt der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit seinen Neuausweisungen an Bauflächen entsprechend Rechnung. Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und der sonstigen Baupotenziale und Baulücken von Ergolding und Käufelkofen ergab, dass im Innenbereich und Bauflächenbestand nur sehr wenige bzw. kaum ausreichende Entwicklungspotenziale bestehen. Weiterhin ist festzustellen, dass diese entweder nicht zur Verfügung stehen, nicht ausreichend geeignet sind oder bereits anderen Flächennutzungen vorbehalten sind.

Laut Flächennutzungsplan bildet den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung der Hauptort Ergolding. Daneben ist aber der Ortsteil Käufelkofen ebenso für eine bauliche Neuentwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen, da Käufelkofen der einzige Ortsteil im Bereich der ehemaligen Gemeinde Oberglaim ist, in dem bereits eine Wohnbauentwicklung über den dörflichen Rahmen hinaus stattgefunden hat und deshalb dort auch der Anteil von Wohnbauflächen gegenüber den Dorfgebietsflächen bereits aktuell schon deutlich überwiegt. Zudem war auch im alten Flächennutzungsplan von Oberglaim aus 1978 das Plangebiet als Teil von neuen Wohnbauflächen festgelegt. Da eine weitere bauliche Entwicklung von Käufelkofen nach Südosten städtebaulich problematisch wäre, wurden die neuen Wohnbauflächen im Norden Käufelkofens auch im neuen Flächennutzungsplan dargestellt, allerdings in einer deutlich reduzierten und somit bedarfsge rechteren Ausdehnung nach Norden im Vergleich zum alten Flächennutzungsplan.

Wegen dieser geplanten und gewünschten baulichen Entwicklung in Käufelkofen betreibt der Markt Ergolding auch eine Optimierung der öffentlichen Versorgung und plant deshalb aktuell einen Kinderkrippen-Neubau in Käufelkofen.

Das Planungsgebiet ist auch hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Aspekte als sinnvoller Standort für die geplante Wohnbaunutzung einzustufen. Er grenzt direkt an einen baulichen Siedlungszusammenhang (Schreinerfeld II) in verkehrsgünstiger Lage an und kann somit als städtebauliche integrierte Lage eingestuft werden.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Die Ausgangssituation mit den vorhandenen Rahmenbedingungen wie Lage und Zuschnitt des Grundstücks, die markante Topografie, Berücksichtigung der Erschließungs- und Anbindungsmöglichkeiten an die Staatsstraße und der Bauverbotszone, Ziel der sparsamen und wirtschaftlichen Erschließung, usw. schränken die Planungsmöglichkeiten ein.

Vom Büro EGL wurden mehrere städtebauliche Konzeptvarianten ausgearbeitet und mit Bauverwaltung und dem Staatlichen Bauamt Landshut (STBALA) vorabgestimmt und mit dem Bauausschuss und dem Marktgemeinderat intensiv geprüft.

Allen Varianten liegt zugrunde, dass eine verkehrliche Kontenbindung im Osten an die Staatsstraße gemäß den Anforderungen des STBALA in etwa mittig in das Plangebiet erfolgen muss und dass die verdichteten Wohnbauformen (Mehrfamilienhäuser) sich am Ostrand konzentrieren sollen.

Die städtebaulichen Varianten unterschieden sich v.a. hinsichtlich der Führung der internen Erschließung und der Verteilung von Einzel- und Doppelhäusern.

Das städtebauliche Konzept 1 vom 08.05.2018 wurde vom Marktgemeinderat nach eingehender Prüfung als Grundlage für den Bebauungsplan festgelegt, da diese Variante hinsichtlich Städtebau, Anbindung an das Gebiet „Schreinerfeld II“, Erschließung, Funktionalität, Grünordnung und Immissionsschutz die beste Lösung darstellt.

1.2 Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

So liegt die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2) innerhalb des Geltungsbereichs bei 9.811 m² und somit unterhalb des relevanten Grenzwertes von 10.000 m²:

Berechnung:

WA1:	21.515 m ² x 0,35	7.530,25 m ²
WA 2:	2.244 m ² x 0,40	897,60 m ²
WA 3:	3.459 m ² x 0,40	1.383,60 m ²
gesamt		9.811,45 m ²

Zudem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Ausweisung als WA) begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, da das Planungsgebiet an das bereits realisierte Bebauungsplangebiet „Schreinerfeld II“ anschließt.

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Ergolding gehört laut LEP 2013 der Planungsregion 13, Landshut, an und liegt im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Das nächstgelegene Grundzentrum Ergolding ist von Käufelkofen ca. 5 km entfernt, das nächste Oberzentrum Landshut ca. 10 km entfernt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Das Planungsgebiet stellt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

Käufelkofen ist über die Staatsstraße St 2143 und weiter über die B 15 bzw. B 15n und B 299 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gut angebunden; die Anschlussstellen Landshut-Nord oder Landshut-Essenbach an die Autobahn München-Deggendorf A 92 sind in ca. 8 km erreichbar.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ergolding als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Daneben sind im Norden, Osten und mittig durch das Plangebiet geplante gliedernde Zonen dargestellt (Randeingrünung, Trenngrün).
Die im Landschaftsplan dokumentierte Feldhecke im Nordosten ist bereits seit längerem nicht mehr vorhanden.

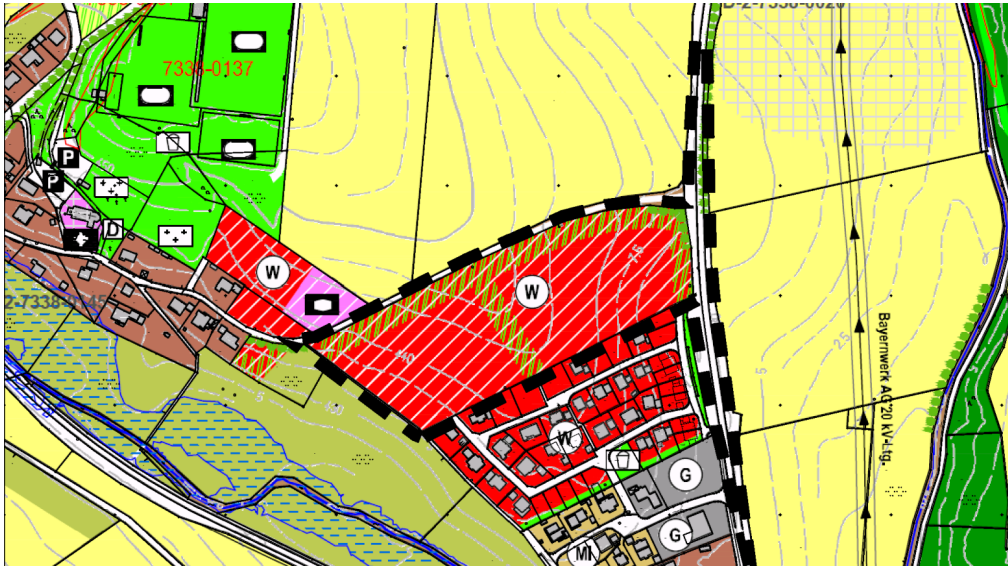


Abbildung 1: Ausschnitt aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Ergolding, 14.10.2016, unmaßstäblich, Geltungsbereich des Bebauungsplans: schwarz gestrichelt umrandet

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit nicht entgegen.

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12.07.2017, (GVBl. S. 375)Angaben zum Planungsgebiet

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzenden Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Oberglaim (6587)

Flur Nr.		derzeitige Nutzung.
- 72/1	(Teilbereich)	Landwirtschaftlicher Weg
- 75		landwirtschaftliche Fläche (Acker)
- 76		Öffentliche Straße
- 78	(Teilbereich)	Öffentliche Straße

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 38.601 m².

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Käufelkofen und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg nach Oberglaim, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten St 2143, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen Flurweg, dann landwirtschaftlich genutzte Flächen, (Talbereich des Feldbachs)
- im Süden Baugebiet „Schreinerfeld II“ Käufelkofen (WA)

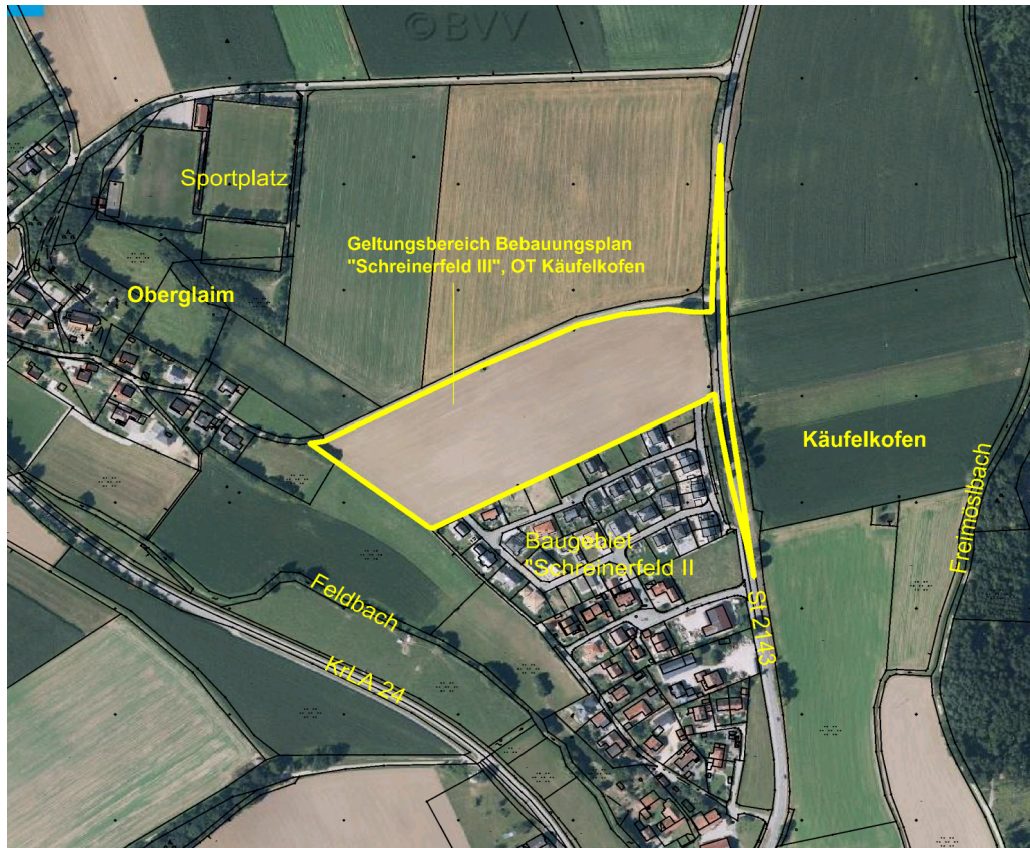


Abbildung 2: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schreinerfeld III“, unmaßstäblich,
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bewertung der angrenzenden Bereiche:

Bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA):

Durch die vorliegende Planung wird das bestehende allgemeine Wohngebiet in Richtung Norden gleichartig fortgeführt. Somit bestehen hinsichtlich der Verträglichkeit keine Bedenken.

Landwirtschaftliche Flächen:

Bedenkliche negative Wechselwirkungen mit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit nicht erkennbar

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Donau-Isar-Hügelland (062) im Bereich des Tertiären Hügellands mit einer entsprechend bewegten Topografie.

Die Bestands-Haupthöhenlinien des Ausgangsgeländes sind im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen. Sie sind aus der aktuellen Vermessungsgrundlage des Ingenieurbüros Martin Huber ; Mainburg, vom August 2017 nachrichtlich übernommen.

Das Baugebiet liegt auf einem nach Westen, Süden und Osten abfallenden Hang mit Höhen zwischen 432 m (südöstliche Ecke) und 449 m üNN (nördliche Mitte) mit folgenden Höhenunterschieden und Neigungsverhältnissen:

- nach Westen ca. 13 m (ca. 9-10 %)
- nach Osten ca. 17m (ca. 10 %)
- nach Süden ca. 7m (ca. 7%)



Abbildung 3: Höhenlinien und Neigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schreinerfeld III“, unmaßstäblich, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Planungsgebiet gibt es keine kartierten und festgesetzten Schutzgebiete oder Biotop. Die nächstgelegenen Biotop befinden sich mindestens 250-300 m entfernt und werden von der Planung nicht berührt.

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut, Potenzialkarte Arten und Lebensräume wird die aktuelle Lebensraumfunktion mit überwiegend gering bewertet.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landshut werden für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge dargestellt. Der Bebauungsplanbereich stellt auch kein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes dar.

Reale Vegetation und Nutzung des Plangebiets:

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets wird bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt und ist dementsprechend strukturmäßig und ausgeräumt. Im Norden begrenzt eine gekieste Flurstraße den Acker, im Osten ein Straßengraben, der die St2143 begleitet. Die Westgrenze bildet ein Fußweg, der oberhalb des Feldbachtals verläuft und Oberglaim mit Käufelkofen verbindet. Bei der Einmündung dieses Fußwegs in den Flurweg befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf einer Länge von knapp 30 m eine Feldhecke.

Die noch im Landschaftsplan dokumentierte Feldhecke im Nordosten wurde bereits seit längerem entfernt. Darüber hinaus gehender Gehölzbestand ist nicht zu verzeichnen.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenverhältnisse

Laut Bodeninformationssystem, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, sind im Plangebiet fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden vorzufinden. Als geologisches Ausgangsmaterial findet sich laut der Geologischer Karte (1:500.000) des Bodeninformationssystems (BIS) Bayern die obere Süßwassermolasse. Es handelt sich dabei um unterschiedlich alte Schotter, Kiese

und Sande wechselnder Mächtigkeit, denen als Lagen oder größere Linsen Schluffe, Mergel und Tone zwischengeschaltet sein können.

Geotechnischer Bericht

Für das Baugebiet liegt ein Geotechnischer Bericht von IMH, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, vom 02.11.2017 vor. Dieser kann beim Markt Ergolding eingesehen werden. Gemäß dieser Felderkundungen kann der vorhandene Baugrund in folgenden Bodenschichten eingeteilt werden kann:

Bodenschicht 1 – Auffüllung

Unter einer 40cm mächtigen Oberbodenschicht lagern Auffüllungsböden in Form von stark kiesigen, fein sandigen Tonen bis in eine Tiefe von 1,0 m u. GOK. In diesen Auffüllungsböden wurden Ziegel- und Kohlereste vorgefunden. Die vorgefundenen Böden der Bodenklasse 4 sind als äußerst witterungsempfindlich einzustufen und erfahren bei Wasserzutritt und/ oder dynamischer Belastung sowie in Spannung deutliche Verschlechterung der mechanischen Kennwerte mit Zuordnung zu Bodenklasse 2.

Bodenschicht 2 – bindige Deckschicht

In nahezu allen Aufschlüssen wurden sandige, teils schwach kiesige Tone unter einer 30 – 40 cm mächtigen Mutterbodenaufgabe vorgefunden. Diese Böden wurden mit unterschiedlicher Mächtigkeiten vorgefunden. Diese Böden sind als äußerst witterungsempfindlich einzustufen und erfahren bei Wasserzutritt und/ oder dynamischer Belastung sowie in Spannung deutliche Verschlechterung der mechanischen Kennwerte mit Zuordnung zu Bodenklasse 2.

Bodenschicht 3 – Sande

Unter den Böden der Bodenschicht 2 wurden bis in Tiefen zwischen 4,5 – 5,0 m (max. erkundete Endteufe) kiesige, schluffige Sande vorgefunden werden.

Gründungsempfehlung gemäß Geotechnischer Bericht von IMH:

Bei unterkellerten Gebäuden kommt die Gründungssohle großteils in den Böden der Bodenschicht 3 zu liegen. Die Böden der Bodenschicht 2 und 3 mit mind. steifen Konsistenzen bzw. mit mind. Mitteldichten Lagerungsverhältnissen sind für die Gründung von Bauwerken als brauchbar zu beurteilen.

Im Bereich von BS2 wurde mit der Bodenschicht 1 oberflächlich Auffüllungsböden angetroffen. Diese sind zur Gründung nicht geeignet und daher vollständig auszutauschen.

Für eine exakte Gründungsempfehlung von Bauwerken / Gebäuden ist nach Einschätzung des Gutachters für die einzelnen Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen sowie Wasserstände erforderlich!

Von Teilunterkellerungen, welche zu einem Auflager in unterschiedlichen Bodenschichten und daraus resultierenden Mischgründungen führen, wird aufgrund des unterschiedlichen Setzungsverhaltens der Böden abgeraten. Neben den Auffüllungsböden sind ggf. auch aufgeweichte Bodenschichten grundsätzlich durch einen Bodenaustausch zu ersetzen.

Schutzwürdigkeit des Oberbodens:

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Da es sich vor allem bei der Flurnummer 75 um eine Fläche handelt, welche sehr hohe Bodenpunkte aufweist (62 - 68 Bodenpunkte), sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auch ein Bodenmanagementkonzept für eine Verwertung des ca. 40 cm hohen Oberbodens (ca. 15.000 m³) erstellt werden, um den Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Daher sollte möglichst eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, die vor Beginn der Maßnahmen einzuholen ist. Weiterhin

sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet 25, vorzulegen.

Erosionsgefährdung:

Die vorkommenden Bodenarten im Tertiären Hügelland sind in der Regel erosionsanfällig. Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut, Schutzgutkarte Boden, ist die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser mit überwiegend mittel angegeben.

3.4 **Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse**

Schutzgebiete, Oberflächenwässer, Überschwemmungsbereiche:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor. Quellstandorte sind ebenfalls nicht bekannt.

Außerhalb des Planungsbereichs verläuft westlich in mindestens 100 m Entfernung der Feldbach und östlich mindestens 250 m entfernt der Freimöslbach. Beide Wasserläufe werden durch die Planung nicht berührt.

Im Planungsgebiet sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen. In der näheren Umgebung ist in mindestens 100 m Entfernung im westlichen Feldbachtal eine Hochwassergefahrenfläche HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem dargestellt. Das Feldbachtal und das Freimöslbachtal sind gemäß *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)* als wassersensible Bereiche eingestuft.

Grund-, Schicht- bzw. Sickerwasser

Aus den o.g. Bodenverhältnissen und der Topografie ist zu erwarten, dass das Grundwasser nicht sehr hoch ansteht. Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern, Landshut Blatt 2, ist mit einem mittleren Grundwasserstand von ca. 410 mÜNN zu rechnen. Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Höhe zwischen etwa 433 bis 447 mÜNN.

Bei den Felderkundungen für den Geotechnischen Bericht von IMH wurde im Oktober 2017 kein Grund-/ Schichtwasser angetroffen. Jahreszeitlich bedingt ist mit zulaufenden Schichtwasserhorizonten und ggf. Quellwasserzutritten, sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Insbesondere die Feinsande der o.g. Bodenschicht 3 neigen bei Wasserzutritt aufgrund ihrer Gleichkörnigkeit zu einem starken Ausfließen. weshalb Böschungsinstabilitäten entstehen können. Hierbei sind an den Wasseraustrittsstellen sogenannte Auflastfilter (Vliesauflage mit z. B. Wasserbausteinen) aufzubringen.

Laut Geotechnischem Bericht von IMH sind bei der Herstellung von Baugruben für Gebäude bei unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden nach derzeitigen Erkenntnissen keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Es ist lediglich mit geringen Schichtwasserzuläufen und/ oder Oberflächen/- bzw. Niederschlagswasserzuläufen zu rechnen. Daher können offene Wasserhaltungsmaßnahmen (Pumpensümpfe und Dränagen in der Baugrube) ausgeführt werden.

Versickerungseignung

Laut Einschätzung des Baugrundgutachters sind die erkundeten Böden der o.g. Bodenschichten 1 bis 3 aufgrund ihrer überwiegend schwachen bis sehr schwachen Durchlässigkeit nicht zur Versickerung geeignet.

3.5 **Schutzgebiete**

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen. Lediglich die 30m lange Feldhecke an der Nordwest-Ecke des Geltungsbereichs ist hier als markante und wertvolle Struktur zu vermerken. Diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Zur Überprüfung möglicher Altlasten wurden im Rahmen des Geotechnischen Berichts von IMH eine Orientierende Abfalltechnische Voruntersuchung vorgenommen. Die durchgeführten Laboruntersuchungen der Mischprobe in einem zertifizierten Prüflabor ergaben, dass die untersuchte Bodenmischprobe erhöhte Parameter (pH- Wert und Chlorid) aufweist und gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen als Z1.2-Material einzustufen ist. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde berührt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Baugrundsachverständige sowie die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen.

Kampfmittel/ Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof und das Industriegebiet wurden im 2 Weltkrieg flächig bebombt. Die Distanz zum Planungsgebiet beträgt ca. 6 km. Nach Einschätzung des Gewerbeaufsichtsamts der Regierung von Niederbayern kann nicht vorweg bzw. kategorisch ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierung bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Belegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.7 Denkmalschutz

Nach dem Kenntnisstand des *BayernViewer* des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BfD) sind im geplanten Geltungsbereich keine Bodendenkmale zu erwarten.

Das nächstgelegene Bodendenkmal D-2-7338-0020, (*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*) befindet sich ca. 100 m entfernt nordöstlich zwischen St 2143 und Freimöslbach.

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Baudenkmale zu beachten:

- | | |
|---|-----------------|
| • Baudenkmal D-2-74-126-15, Bauernhaus, Käufelkofen 17, | 350 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-16, Kath. Pfarrkirche Maria Himmelfahrt, landschaftsprägend, Oberglaim, | 250 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-17, Wohnstallhaus, Oberglaim 9 | 430 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-18, Kleinbauernhaus, Oberglaim 10 | 400 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-19, Wohnstallhaus, Stadel, Oberglaim 15 | 500 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-20, Pfarrhof, Stadel, Oberglaim 56 | 400 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-21, Kleinbauernhaus, Oberglaim 58 | 440 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-30, Kapelle, Oberglaim | 370 m entfernt |
| • Baudenkmal D-2-74-126-27, die Kath. Kirche St. Pankratius, Unterglaim 15 | 1.9 km entfernt |

Die o.g. Baudenkmale sind, mit Ausnahme der landschaftsprägenden Kirche Maria Himmelfahrt, aufgrund der Topografie und vorgelagerter Siedlungs- oder Vegetationsbereiche vom Plangebiet aus nicht sichtbar und werden von der Planung nicht berührt. Die Sichtachsen zur weithin einsehbaren, landschaftsprägenden Pfarrkirche Maria Himmelfahrt (Baudenkmals D-2-74-126-16) werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Der bisher im östlichen Teilbereich sichtbare Kirchturm mit Zwiebelspitze bleibt entlang des nördlichen Feldwegs und des westlichen Fußwegs („Kirchenweg“) aufgrund der Höhenlage weiterhin erlebbar.



Abbildung 4: Ausschnitt aus BayernAtlas 05/2018, unmaßstäblich, mit Lage der benachbarten Bodendenkmale und Baudenkmale (rot markiert).

4

PLANUNGSLEITGEDANKEN UND PLANUNGSZIELE

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Weiterführung der Wohnnutzung am nördliche Rand von Käufelkofen als verträglicher Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur. Dabei soll neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhauseinheiten etabliert werden.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet dabei die vom Marktgemeinderat beschlossene städtebauliche Konzeptvariante 1 des Büros EGL.

Dieses Konzept sieht dabei möglichst flexible Nutzungen auf den Grundstücken, unter Beachtung der topografischen Verhältnisse und der immissionsrelevanten Vorgaben für das Gebiet vor. Im Anschluss an die bestehenden bebauten Bereiche des „Schreinerfeld II“ im Süden entstehen in der vorliegenden Planung Bauflächen mit insgesamt 40 Bauparzellen für Einfamilienhäuser, 6 Parzellen für Doppelhaushälften und 3 Mehrfamilienhauseinheiten mit je max. 8 Wohneinheiten. Dadurch ergibt sich ein breites Angebotsspektrum von Haustypen und Parzellengrößen um die große Nachfragesituation zu befriedigen.

Vom Grundsatz her wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen „Nettobaufläche“ zu „Öffentlichen Flächen“ angestrebt. Weiterhin soll im ganzen Geltungsbereich, soweit wie möglich, durch entsprechende Gebäudeausrichtung und Festsetzungen der von der Gemeinde angestrebte

Bau energetisch effizienter Gebäude und eine möglichst optimale Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden.

Die Haupterschließung erfolgt ausschließlich über die Knotenanbindung an die Staatsstraße St 2143 im Osten. Diese wird entsprechend den künftigen verkehrlichen Anforderungen und den Vorgaben des STBALA mit einer Linksabbiegespur ertüchtigt.

Die bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen bleiben gesichert, zudem wird die Fußwegebeziehung vom „Schreinerfeld II“ durch das Planungsgebiet nach Norden weitergeführt.

5 PLANUNGSINHALT

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, mit dem Ziel auch verdichtete Wohnbauformen im Osten zu ermöglichen. Als Ziel des Bebauungsplans soll eine maßvolle bauliche Entwicklung für die angestrebte Nutzung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der benachbarten Gegebenheiten.

Zulässig sind hier gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handelsbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Flächengröße und wegen der bereits bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzung ausgeschlossen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bei einem Verfahren nach § 13b BauGB, welches die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wandhöhen geregelt. Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt, die dadurch die Firsthöhe limitieren. Die möglichen Dachneigungen orientieren sich dabei eng an dem nachbarschaftlichen Bestand.

Die festgelegte Grundflächenzahl ist differenziert in zwei Abschnitte:

- im WA 1 beträgt die GRZ 0,35,
- im WA 2 und WA 3 beträgt die GRZ 0,4.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Für das WA 1 bedeutet dies, dass eine Überschreitung bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,52 und im WA 2 und WA 3 bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 möglich ist.

Zulässige Wandhöhen und Anzahl der Geschosse

Wegen des stark geneigten Ausgangsgeländes ist eine differenzierte und für die Parzellen spezifische Betrachtung und Festlegung der jeweils zulässigen Geschosse und Wandhöhen für die Hauptgebäude erforderlich. Zudem sind deshalb in Teilbereichen auch Untergeschosse explizit zulässig. Aus dieser Betrachtung ergeben sich bis zu 8 verschiedene Gebäudetypen, deren maximal mögliche Wandhöhen und die möglichen Geschossigkeiten sind im Plan durch Schema-Schnitte für die einzelnen Gebäudetypen eindeutig definiert und verdeutlicht.

Für die Gebäude des WA 2 und WA 3 werden Mindestgeschossigkeiten festgelegt, um

bezüglich der Höhenentwicklung ein weitgehend städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern und um insbesondere auch eine ausreichende Grundrissorientierung zu ermöglichen, da an diesen Fassaden die meisten Schallschutzaufgaben haben.

Durch die Festlegung von in der Lage eindeutig definierten Höhenbezugspunkten für jede Parzelle, die in der weiteren Erschließungsplanung auf jeweilige Höhe in müNN konkretisiert werden, sind die max. möglichen Wandhöhen eindeutig bestimmt und können bei den Bauanträgen entsprechend gut geprüft und nachvollzogen werden.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Geländegestaltung

Hinsichtlich einer demografiegerechteren Nutzung und höheren Flexibilität sind für die Einzelhäuser im Bereich des WA 1 bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

Für das WA 2 sind je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig, im WA 3 sind pro Baufenster jeweils bis zu 8 Wohneinheiten zulässig.

Für alle Parzellen und deren Hauptbaukörper wird die offene Bauweise festgelegt. Wegen der topografischen Verhältnisse wird für die Wandhöhe der grenznahen Garagen und Nebengebäude eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer maximalen Wandhöhe bezogen auf die OK Erschließungsstraße definiert.

Abstandsflächen

Im WA1 wird die Gültigkeit von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Ausnahmen hiervon bildet die Festsetzung von Grenzgaragen und der Höhenlage der maximalen FOK-Höhe und der maximalen Wandhöhe der Garagen durch abweichende Bauweise.

Diese abweichende Bauweise soll in dem geeigneten Gelände dafür Sorge tragen, dass die Garagenzufahrten in etwa in ähnlicher bzw. oder gleicher Höhe wie der benachbarte Straßenverlauf ausgebildet werden.

Die Abstandsflächen im WA2 und WA3 ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen.

Geländegestaltung und Geländeabfangungen

Wegen des stark geneigten Geländes können die Höhenunterschiede auf den geplanten Parzellengrößen und untereinander nicht allein mit Abgrabungen und Aufschüttungen oder Geländemodellierungen bewältigt werden. Deshalb werden im Bebauungsplan differenziert die zulässigen Bereiche für Mauern, Terrassierungen und deren jeweils maximal möglichen Höhen festgelegt, um eine verträgliche Höhenabwicklung zu erreichen.

Wegen des Höhenverlaufs der bestehenden Wasserleitung entlang der Nordgrenze und den sich daraus ergebenden Vorgaben für die zulässigen Überdeckungen sind in diesem Verlauf, außerhalb der Leitungsschutzzone, auch Mauern und Terrassierungen zulässig.

An der Geltungsbereichsgrenze im Osten sind jedoch keine Mauern zugelassen.

Anbauten außerhalb der Baugrenzen

Balkone, Vordächer, Fluchttreppen und Laubengänge außerhalb der Baugrenzen sind nur bei den Mehrfamilienhauseinheiten des WA 3 mit jeweiligen max. festgelegten Breiten zulässig.

Für die Belange der Feuerwehr sind zudem ab Wandhöhen von mehr als 7,50 m eigene Fluchttreppen als zweiter Rettungsweg nachzuweisen.

5.4 Gebäudegestaltung, Dachform

Durch die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern für die Hauptgebäude mit max. Neigungen wird ein harmonisches und möglichst homogenes Gesamtbild für das Planungsgebiet erreicht. Wegen der starken Geländeneigung ist auf mehreren Parzellen eine reine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude (Gebäudeausrichtung senkrecht zu den Höhenlinien) problematisch, so dass dort nur eine Nord-Süd-Ausrichtung ermöglicht ist. Mit der Dachform Walmdach besteht in die-

sen Fällen jedoch auch hier die Möglichkeit eine ausreichende PV-Nutzung auf diesen Häusern zu erzielen.

Für eine ausreichende Planungsflexibilität werden bewusst nur die notwendigsten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der zulässigen Dachdeckungsmaterialien, Dachaufbauten, Fassadenausbildung und zur Ausbildung der Nebengebäude getroffen.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange.

Die verkehrstechnische Hauptanbindung des Plangebiets erfolgt im Osten in etwa mittig an die Staatsstraße St 2143 (im Plan Planstraße A). Zeitlich parallel zur Realisierung soll die vom Staatlichen Bauamt Landshut (STBALA) geforderte und im Plan dargestellte Linksabbiegespur gebaut werden. Für den Um- und Ausbau der St 2143 besteht dazu ein Planungskonzept vom Ing.-Büro Ferstl vom April 2018, welches bereits mit dem STBALA vorabgestimmt wurde. Dieses Verkehrsplanungskonzept wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die anbaufreie Zone entlang der Staatsstraße (B 20m) ist bei der Planung und Positionierung der Baufenster und der Gestaltung der öffentlichen Flächen im Osten berücksichtigt.

Die innere Erschließung erfolgt von der östlichen Kontenanbindung aus über eine durchgehende Ringschleifenerschließung mit einer Straßenbreite von 5,50m. Dadurch entstehen zwei parallele Hauptstraßenzüge (im Plan als Planstraßen A und B gekennzeichnet), die jeweils an den beiden Hochpunkten und an den Anschlusspunkten der nord-süd-gerichteten Fußwegeverbindung mittels einer platzartigen Aufweitung verschwenkt werden, um ein zu schnelles Durchfahren einzuschränken. An die Ringerschließungen schließen sich zwei kleine Stiche nach Norden und die Anbindung im Südwesten (Planstraße C) an den bestehenden Erschließungsbezug des „Schreinerfeld II“ an.

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt jeweils einseitig entlang der Ringerschließung mit einer Breite von 2m. Der nord-süd-gerichtete Weg durch das neue Quartier mit einer Breite von 2,50 m und der Weg im Osten, parallel zur St 2143 binden im Süden an die Bezüge aus dem „Schreinerfeld II“ an.

Der vorhandene Wirtschaftsweg entlang der Nordgrenze und der vorhandene Feldweg im Südwesten werden durch die Planung nicht verändert.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Ergolding, in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans gültigen Fassung und ist bei den Bauanträgen nachzuweisen. Wegen der Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA 1 sind neben den Bauräumen für Garagen und den Garagenvorfahrten zusätzlich noch weitere Flächen dargestellt, auf der weitere erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden können.

5.6 Versorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Rottenburger Gruppe und kann für das Baugebiet als gesichert betrachtet werden.

Nach Angabe des Zweckverbands Rottenburger Gruppe erreicht die Löschwassermenge unter normalen Versorgungsbedingungen 96 m³/h (1600 l/min.) bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden. In die Berechnung mit einbezogen werden dabei alle Hydranten im Umkreis von 300 m. (Bezug: Arbeitsblatt W405 des DVGW, Deutscher Verein des Gas- und

Wasserfaches).

Im Planungsgebiet liegen im Nordbereich und im Ostteil bestehende Leitungen sowie ein Entlüfterschacht und ein für die Versorgung bedeutender Abzweig-/Zählerschacht, die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

In Vorabstimmung mit dem Zweckverband ist vorgesehen, dass die beiden o.g. Schächte auf öffentlicher Fläche zu liegen kommen und in ihrer Lage verbleiben können.

Die in der Begründung zum Vorentwurf noch beschriebene Umverlegung der Hauptwasserleitung im nördlichen Bereich ist nach aktueller und genauerer Lagesondierung der bestehenden Rohrleitung durch den Betreiber nun doch nicht erforderlich. Diese aktuelle und genauere Lage wurde im Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich übernommen.

Der Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 35 – 44b wurde daraufhin angepasst, so dass die vorhandene, eingemessene Hauptwasserleitung auf öffentlichem Grund zu liegen kommt und mindestens 1,0 m entfernt ist von der jeweiligen Grundstücksgrenze. Ein Teil des 3,0 m breiten Schutzstreifens der Wasserleitung verläuft weiterhin auf privaten Gartenflächen und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Ergolding und des Zweckverbandes Rottenburger Gruppe sowie einem Ramm- und Überbauverbot belegt.

Die genaue Lage und Höhe der nördlich verlaufenden, vorhandenen Hauptwasserleitung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer beim Zweckverband Wasserversorgung, Rottenburger Gruppe, einzuholen. Die Mindestüberdeckung der Wasserleitung einschließlich der Schutzstreifen beträgt 1,50 m ab OK Rohr. Als Ausnahme vom generellen Ramm- und Überbauverbot können in Abstimmung mit dem Zweckverband Zaunfundamente und Einfriedungen zugelassen werden.

Für die vom Abzweig-/Zählerschacht nach Süden verlaufende Hauptleitung DN 200 besteht wegen der Erschließungsplanung und Kontenanbindung an die Staatsstraße, der dadurch notwendigen Veränderung der Höhensituation und den Grundstückszuschnitten im WA 3 die Erfordernis, die Leitung tiefer zu verlegen, um eine ausreichende Überdeckung der Leitung zu erzielen. Weiterhin soll der neue Trassenverlauf dort auch nur auf öffentlichen Flächen, bevorzugt im Verlauf des geplanten Fuß- und Radwegs parallel zur St 2143, erfolgen, damit eine Andienung und Revisionierbarkeit problemlos möglich ist. Dieser geplante Verlauf ist im Bebauungsplan dargestellt. Sollten dabei auch Flurstücke des Freistaats Bayern, wie z.B. die Bankette der Staatsstraße tangiert werden, ist dazu eine Einholung einer Dienstbarkeit beim Staatlichen Bauamt Landshut erforderlich.

Elektrische Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Das Bebauungsplangebiet wird durch den Versorger Bayernwerk mit Strom versorgt.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Südlich des Planungsbereichs queren zwei 20-kV-Mittelspannungserdkabel die St 2143. Ebenso südlich angrenzend, im Bereich des Baugebiets „Schreinerfeld II“, sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt worden. Diese Bestandskabel werden durch die Planung nicht berührt.

Telekommunikation:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telefon unterirdisch eingebaut werden.

Am östlichen Randbereich des Planungsgebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Diese verlaufen dort in Nord-Süd-Richtung, soweit aus dem Lageplan der Telekom nachvollziehbar, im Bereich der künftigen öffentlichen Flächen. Bei der weiteren Erschließungsplanung und Bauaus-

führung ist deshalb darauf zu achten, dass diese Linien möglichst nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

5.7 Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Gebiet wird an die bestehende Kanalisation im Osten angeschlossen. In den Kanalnetzberechnungen des Marktes Ergolding ist das Plangebiet bereits ausreichend berücksichtigt worden.

Die Abwässer des Marktes Ergolding werden komplett in der Kläranlage der Stadt Landshut, mit einer derzeitigen Gesamtausbaugröße von 260.000 EW, entsorgt.

Davon beträgt die derzeit mit der Stadt Landshut vereinbarte Einleitungskapazität für den Markt Ergolding ca. 29.120 EW.

Aus den Kontrollmessungen der letzten 5 Jahre der Stadtwerke liegt die Einleitungskapazität des Marktes Ergolding effektiv bei ca. 23.500 EW, so dass der Markt Ergolding derzeit noch über freie Gesamt-Einleitungskapazitäten von ca. 5.500 EW verfügt.

Für den Geltungsbereich des „Schreinerfeld III“ kann folgender EW-Wert prognostiziert werden: laut Kapitel 7 sind max. 110 WE möglich x ca. 3,5 – 4 Einw./WE = ca. 385 – max. 440 EW.

Zudem ist es laut der Zweckvereinbarung möglich, dass bei weiterem Wachstum kurzfristig und dynamisch die Kapazitäten erhöht und angepasst werden können. Um für die Abwasserentsorgung vorausschauend und rechtzeitig auch dem künftigen weiteren Wachstum zu begegnen, beabsichtigt der Markt Ergolding demnächst mit den Stadtwerken eine Erhöhung seiner bisherigen Einleitungskapazitäten zu vereinbaren.

Nach aktueller Einschätzung der Stadtwerke Landshut sind die EW-Kapazitäten der Kläranlage so ausreichend bemessen, dass das starke Wachstum der Stadt Landshut und der 4 angeschlossenen Umlandgemeinden auch weiterhin problemlos aufgenommen werden kann. Damit ist die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet mehr als ausreichend gesichert.

Oberflächenwassermanagement

Ziel der Gemeinde ist die Kanalisation hydraulisch zu entlasten und das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit möglich, vor Ort zu sammeln und zu versickern.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wegen der vorgefundenen Bodenverhältnisse laut Einschätzung des Gutachters nicht möglich ist, kann eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort auf den Parzellen nicht festgesetzt werden.

Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren, werden deshalb für die privaten Grundstücke im Bebauungsplan dezentrale Regenwasserspeicher (Anforderung Volumen: 15 Liter/ m² überbaute und versiegelte Grundstücksfläche) mit einem gedrosselten Notüberlauf/ Einleitung (max. 1 l/s) festgesetzt. Die festgesetzten Regenwasserspeicher dürfen nur als alleinige Rückhaltevolumen genutzt werden. Diese Speichervolumina müssen beim Bauantrag konkret nachgewiesen werden.

Eine evtl. zusätzlich gewünschte Brauchwassernutzung muss mit separaten Anlagen erfolgen und nachgewiesen werden.

Das anfallende Regenwasser auf den öffentlichen Straßenflächen kann in die im Osten und Westen festgelegten Retentionsflächen geleitet, dort gepuffert/ vorgereinigt und dann über Überlaufschächte zeitlich verzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Hang- Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Es wird deshalb empfohlen, für das Untergeschoss die Ausführung mit druckwasserdichten und auftriebsicheren Wannen („weiße Wanne“) im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

Bei Aushubmaßnahmen ist mit Schicht-, Sickerwasser- und Tagwasserandrang zu rechnen. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickerung von Schichtwasser (offene Bauwasserhaltung)

ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamts Landshut wird zudem auf die allgemeinen Wassergefahren hingewiesen und auf die Eigenverantwortung eines jeden zur Vorsorge gegenüber diesen. So kann es überall vorkommen, dass eine Fläche von Starkregen betroffen ist und das Wasser flächig steht oder abfließt, insbesondere wenn die Kanalisation überlastet ist, die je nach Bemessung auf ein 5 bis 20 jährliches Regenereignis ausgelegt ist. Gebäude sollten entsprechend wasserdicht ausgeführt werden. Besonderes Augenmerk ist auf Kellerabgänge und Lichtschächte zu legen. Eine Wasserdichtheit der Gebäude bis zu 50 cm über dem Umgebungsgelände wird grundsätzlich empfohlen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Sämtliche Parzellen können von den Abfallbeseitigungsfahrzeugen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind.

5.8 Immissionen, Emissionen

5.8.1 Schallimmissionsschutz

Neues Wohngebiet

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Staatsstraße St 2143. Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz nicht geltend gemacht werden. Nordöstlich befinden sich die Sportanlagen des SV Oberglaim. Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA17-043-G02-02" mit dem Datum 09.08.2018 entnommen werden. Das Gutachten kann im Rahmen der Auslegung der Bauleitplanung beim Markt Ergolding eingesehen werden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden:

Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vom Juli 2017 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung Verkehrslärm

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als zumutbar angesehen.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Überprüfung Lärmschutzwand im Osten

Eine diesbezügliche Überprüfung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Stand 07.05.2018 ergab, dass bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m eine Verbesserung von 1,9 dB(A) und bei einer Höhe von 6 m eine Verbesserung von 15 dB(A) im Vergleich zur Betrachtung ohne Lärmschutzwand auftritt.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt in etwa mittig zur Staatsstraße erschlossen. Aufgrund des erforderlichen Sichtdreiecks im Ausfahrtsbereich kann eine Lärmschutzeinrichtung nicht durchgehend ausgeführt werden. Daher ist nach Einschätzung des Gutachters eine Lärmschutzwand für die vorliegende Planungssituation nicht zielführend.

Die Gemeinde hat diesen Aspekt geprüft und kommt dabei zu folgender Abwägung:

- Eine Lärmschutzwand mit Höhe 2m bringt nur eine rechnerische Verbesserung, jedoch keine spürbare Verbesserung.
- Eine Lärmschutzwand mit Höhe 6m bringt auch nur in wenigen Teilbereichen eine Verbesserung bis zu 15 dB(A), ist aber aus städtebaulichen Gründen und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild als sehr problematisch einzustufen.

Deshalb wird keine Lärmschutzwand für das Gebiet weiterverfolgt.

Sportlärm

Nordwestlich liegt die Sportanlage des SV Oberglaim. Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 ist hier im Bebauungsplanver-

fahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. Für die Sportanlage treten keine unzumutbaren Einschränkungen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Staatsstraße St 2143 geplant. Die Zufahrt erfolgt direkt zur Staatsstraße St 2143. Hier erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

5.8.2 Staub-, Geruchsschutz

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind in der Regel nach guter fachlicher Praxis hinzunehmen.

5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

5.10 Grünordnung

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

5.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen im Norden, Nordosten und Osten als Straßenbegleitgrün und zur Sicherung der Trinkwasserleitung und deren Schachtbauten und als Puffer zur Rückhaltung von evtl. Oberflächenwasser aus den nördlich anschließenden Äckern festgesetzt.

Drei öffentliche Grünflächen im Südosten, Nordwesten und Südwesten fungieren als mögliche Retentionsbereiche für Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen.

Der Fuß- und Radweg im Osten wird durch eine Baumreihe begleitet.

5.10.2 Private Grundstücksflächen

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen über Art und Ausführung der Begrünung sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleisten, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Als grünes, raumwirksames Grundgerüst für das Planungsgebiet werden

- auf den Parzellen entlang der Ringerschließungsstraßen Bäume 2. Ordnung festgesetzt: Je Straßenverlauf mit einer durchgehenden Art (Zierapfel, Zierbirne). Zur Einhaltung des Lichtraumprofils werden diese als Hochstamm mit einer Mindestgröße bestimmt.
- Darüber hinaus wird eine Mindestbegrünung von Bäumen bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche definiert.

Für die Ortsrandsituationen im Norden und Westen werden Flächen zur Anpflanzung festgelegt. Eine zu dichte Abpflanzung soll jedoch bewusst vermieden werden, um einen noch teiltransparenten und abwechslungsreichen Ortsrand zu schaffen. Diese sind als reine Strauchpflanzungen anzulegen, zum Einen wegen der Sicherheitszone der Trinkwasserleitung und zum Anderen wegen der Einhaltung der Abstandsflächen zu den benachbarten Feldflächen.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild, insbesondere auch zum öffentlichen Straßenraum hin.

Tiefgaragenüberdeckung und Dachbegrünung

Die festgesetzte Mindestüberdeckung des Substrats über der Tiefgarage im WA 3 ist ein wichtiger Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrads, lässt eine Rasen- bzw. Gartennutzung mit ausreichendem Pflanzsubstrat zu und minimiert den Oberflächenwasserabfluss. Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Aufschüttungen gemäß Festsetzungen aufzuheben, um eine entsprechende Entwicklung der Bäume zu ermöglichen.

Kinderspielplatz

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück, ersatzweise in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Die betrifft hier die Mehrfamilienhauseinheiten im WA 3.

Für die übrigen Bauparzellen im WA 1 und WA 2 fungiert der bestehende öffentliche Spielplatz im „Schreinerfeld II“, da dieser in guter und zumutbarer Erreichbarkeit liegt und zudem ausreichend groß bemessen ist.

5.11 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP

5.11.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine mögliche Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7) sind in einem Verfahren nach § 13 b BauGB nicht begründet, da der Prüfwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht werden kann.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

5.11.2 Artenschutzbelange

Wegen der sehr strukturarmen Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch die intensive Landwirtschaft hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Zudem bestehen in der Nachbarschaft ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind. Deshalb ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) und Bestandserhebung für die Bauleitplanung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte des Marktes Ergolding vom März 2010 (Übersicht) und die Höhenvermessung des Ingenieurbüros Martin Huber, Mainburg vom Juli 2017.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Geltungsbereich, Bruttobaufläche	38.601 m²	100,00%
Öffentliche Flächen, davon sind:	11.383 m²	29,5 %
- Straßenflächen St 2143 und Gehwege	2.946 m ²	7,7 %
- Straßen und Gehwege im Bauquartier	6.496 m ²	16,8 %
- Straßenbegleitgrün, Muldenflächen	1.941 m ²	5,0 %
Private Flächen, davon sind:	27.218 m²	70,5 %
- Nettobauland	27.218 m ²	70,5 %
Maximal mögliche Wohneinheiten (WE) im Planungsgebiet = 110 WE, davon sind im:		
- WA 1 40 x 2 = 80 WE		
- WA 2 3 x 2 = 6 WE		
- WA 3 3 x 8 = 24 WE		

Landshut, 07.06.2018; 09.08.2018, 25.10.2018

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Anlagen, Gutachten zum Bebauungsplan:

- Geotechnischer Bericht von IMH Hengersberg, vom 02.11.2017
- Schallschutzgutachten LA17-043-G02-02 Fa. BEKON Augsburg vom 09.08.2018

8 ANHANG

8.1 Massenermittlung aus Lageplan 1 : 1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung

Folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung (Flächen gerundet, ca. Werte):

Private Flächen:		
Parzellennummer:	Fläche:	Summe:
Bauparzelle 1	1.314 m ²	
Bauparzelle 2a	352 m ²	
Bauparzelle 2b	361 m ²	
Bauparzelle 3a	349 m ²	
Bauparzelle 3b	396 m ²	
Bauparzelle 4	460 m ²	
Bauparzelle 5	469 m ²	
Bauparzelle 6	461 m ²	
Bauparzelle 7	508 m ²	
Bauparzelle 8	521 m ²	
Bauparzelle 9	571 m ²	
Bauparzelle 10	565 m ²	
Bauparzelle 11	582 m ²	
Bauparzelle 12	500 m ²	
Bauparzelle 13	500 m ²	
Bauparzelle 14	586 m ²	
Bauparzelle 15	567 m ²	
Bauparzelle 16	541 m ²	
Bauparzelle 17	519 m ²	
Bauparzelle 18	527 m ²	
Bauparzelle 19	588 m ²	
Bauparzelle 20	588 m ²	
Bauparzelle 21	591 m ²	
Bauparzelle 22	590 m ²	
Bauparzelle 23	540 m ²	
Bauparzelle 24	542 m ²	
Bauparzelle 25	540 m ²	
Bauparzelle 26	524 m ²	
Bauparzelle 27	534 m ²	
Bauparzelle 28	553 m ²	
Bauparzelle 29	552 m ²	
Bauparzelle 30	566 m ²	
Bauparzelle 31	578 m ²	
Bauparzelle 32	524 m ²	
Bauparzelle 33	500 m ²	
Bauparzelle 34	521 m ²	

Bauparzelle 35	537 m ²	
Bauparzelle 36	530 m ²	
Bauparzelle 37	500 m ²	
Bauparzelle 38	529 m ²	
Bauparzelle 39	546 m ²	
Bauparzelle 40	544 m ²	
Bauparzelle 41	522 m ²	
Bauparzelle 42	518 m ²	
Bauparzelle 43	581 m ²	
Bauparzelle 44a	404 m ²	
Bauparzelle 44b	382 m ²	
Bauparzelle 45a+b	2.145 m ²	
Summe (ca. Nettobaufläche Bauparzellen)	27.218 m²	27.218 m²
Öffentliche Flächen:		
Öffentl. Erschließungsflächen (davon begl. Fußweg: 1.390 m ²)	5.738 m ²	
Öffentl. Verkehrsflächen an St 2143	2.756 m ²	
Wege im Baugebiet (davon Kirchweg: 396 m ²)	758 m ²	
Fuß- und Radweg an St 2143	190 m ²	
Grünflächen im Baugebiet (Straßenbegleitgrün und Retention)	1.840 m ²	
Straßenbegleitgrünflächen an St 2143	101 m ²	
Summe (öffentliche Flächen)	11.383 m²	11.383 m²
Gesamtumfang		38.601 m²