



B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35

0,7 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 0,7

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: 2

6,5m max. zulässige Wandhöhe maximal hier: 6,5m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 22 BauGB)

--- erfüllt

5. Zulässige Hausform und höchstzulässige Wohnungsanzahl (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ max. zulässige Wohneinheiten pro Wohngebäude, hier: 2

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

— öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigte Bereiche

V verkehrsberuhigte Bereiche ☐ Öffl. Stellplatz im Straßennraum

— öffentlicher Fußweg | i | Fläche für private offene Stellplätze

— Bereiche ohne Ein- und/oder Ausfahrten

7. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Öffentliche Grünfläche

— Private Gartenflächen

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

— Baum zu pflanzen

— Obstbäume zu pflanzen

— Obstbäume zu fällen

— Hecke auf Privatgrund zu pflanzen

— Hecke, Gehölzraum zu pflanzen

9. Ausgleichsfläche

— Fläche für Maßnahmen Naturschutz; Ausgleichsfläche für vorhabenbedingte Eingriffe

10. sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— bestehende Grundstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze

— Parzellennummer

— Flurnummer, hier: 47

— Höhenlinie, hier: 370 m ü NN

— Hauptstrichlinie

— bestehende Gebäude

— geplanter, mögl. Baukörper

— bestehender Gehölzbestand

11. narrative Übernahme

— Kleinkinderspielfläz, Spielwiese auf FN 163/10 vorhanden

— Stromleitung, oberirdisch

— Schmutzwasserleitung, geplant

— Stormleitung oberirdisch

— Regenwasserlsg. geplant

— Regenwasserlsg. Bestand

— Sicker- und Retentionsmulde, geplant

— Regenrückhaltebecke, Bestand

— amtlich kartiertes Biotop

— einzahlendes Liniennetz hier: 3m / 70m

— Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

— einzahlendes Leitungsrecht (hier: unterirdische Stromtrasse u. Regenwasserleitung)

— Tuba-Station

— Bushaltestelle an Kreisstraße (außerhalb Planungsbereich)

C. Festsetzungen durch Text

§1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 12.04. 2022. Hinweise zum Umweltschutz, die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die Begründung sind beigefügt.

§2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§3 Art der baulichen Nutzungen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als 'Allgemeines Wohngebiet' nach §4 BauNVO festgesetzt.

(2) max. 2 (Voll-) Geschosse (II)

(3) max. Wandhöhe bei l bzw. l+D: 6,5 m, bei l: 5,0m

Gemessen wird von der OK Fußboden EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

§4 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) max. 2 (Voll-) Geschosse (II)

(2) max. Wandhöhe bei l bzw. l+D: 6,5 m, bei l: 5,0m

Gemessen wird von der OK Fußboden EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

§5 überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

(1) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

(3) Garagen bzw. Carports sind innerhalb der Baugrenze mind. 5 m von der Straße abzurücken.

(4) Untergeschosse Gebäude bzw. Vorbauten im Sinne des Art. 6 (3) Satz 7 BayBO dürfen über die Baugrenze bis zu 1,5 m vorstehen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss hierbei einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

§6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Oberdecks Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenze zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind in möglichst wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenflughänger, Dränpflaster).

(2) Asphaltböden innerhalb der privaten Flächen sind nicht zulässig.

(3) Grenzengraben sind zulässig, soweit sie die Anforderungen der BayBO (2021) einhalten. Getändebündel ist bei Grenzengraben auf den Bauparzellen 10-15 eine mittlere Wandhöhe bis zu 4,0m zulässig. Gemessen wird vom Urd Gelände bis zu den Traufkanten.

(4) Soweit Grenzengraben aneinandergebaud werden, sind diese in Querschnittsabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

(5) Private offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze und straßenseitig in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

(6) Stellplatzschlüssel

2 Stellplätze pro Wohninheit

Stellplätze vor Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet.

§7 Einbauten: siehe §15

§8 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD) für Wohngebäude und für (eigenständige) Nebengebäude mit rotbraunem Ziegeldach.

Dachform und Dachneigung der Nebengebäude sind den Hauptgebäuden bzw. Wohngebäuden anzupassen.

(2) Dachneigung bei 1 Geschoss (nur Erdgeschoss, kein Obergeschoss): 19° - 35° Ziegeldachung zul. Dachneigung bei Erdgeschoss + Obergeschoss mit Kniestock (< 1,5m) 19° - 25° Ziegeldachung zulässig Dachneigung bei 2 Geschossen (E = 1): 19° - 27° Ziegeldachung zulässig Dachneigung bei Anbauten, PD 7° - 19°, Blech- bzw. Ziegeldachung

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig, Quergelände bei E + D möglich

Es sind nur in der Fläche legende, geschlossene und nichtschiefelförmig ausgebildete Satteldächer / Photovoltaikanlagen zulässig, die ohne abgetrennte Ränder, ohne Vor- oder Rücksprünge und ohne Einschnitte und Lücken. Eine Auflockerung ist nicht zulässig. Mehrere Einzelanlagen sind zusammenzulassen. Flächenbegrenzungen sind zulässig. Pro Dachfläche sind max. zwei gleich große Einzelanlagen zulässig.

(4) Dachverglasungen

Dachverglasungen sind unzulässig.

(5) Dachverglasungen

Dachverglasungen sind bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

Randabstand zum Ortsgang mind. 3 m, max. 2 Block/pro Dachseite.

§9 Farb- und Fassadengestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

(1) Es sind einfarbige matte Anstriche in weiß oder hellen Farben zu verwenden.

(2) Anstriche in sehr grellen Farben sind nicht zulässig.

(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.

§10 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abtragungen und Anhöchungen ergeben.

OK FB Erdgeschoss: max. 0,25 m über (anschließend) Straßenniveau am höchsten Punkt Der vorhandene und der geplante Geländehorizont ist im Eingangsplan einzutragen!

§11 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Für die Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weiche, d.h. ohne steile Böschungen (Stoßungswinkel < 1:1,5) oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§12 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

(1) Die Ausweisung befestigter privater Verkehrsflächen ist abgestimmt auf die max. zulässige Grundflächenzahl zu begrenzen.

(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen

- Asphaltbelag

- Pflasterbelag (Granit, Beton)

- Pfl- und Rasengr

- Pflasterfläche (Granit, Beton)

- Mineralbeton mit Rieselströmung

- Asphalt

§13 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abtragungen und Anhöchungen ergeben.

OK FB Erdgeschoss: max. 0,25 m über (anschließend) Straßenniveau am höchsten Punkt Der vorhandene und der geplante Geländehorizont ist im Eingangsplan einzutragen!

§14 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Für die Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weiche, d.h. ohne steile Böschungen (Stoßungswinkel < 1:1,5) oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§15 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

(1) Die Ausweisung befestigter privater Verkehrsflächen ist abgestimmt auf die max. zulässige Grundflächenzahl zu begrenzen.

(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen

- Asphaltbelag

- Pflasterbelag (Granit, Beton)

- Pfl- und Rasengr

- Pflasterfläche (Granit, Beton)

- Mineralbeton mit Rieselströmung

- Asphalt

- 11.2 Mittel- und Kleinere Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)
- Acer campestre Feld-Ahorn
 Alnus glutinosa Schwarze-Ele
 Betula pendula Birke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Populus tremula Zitter-Pappel
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Prunus padus Trauben-Kirsche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
- 11.3 Sträucher
- Berberis vulgaris Sauerdom, Berberitze
 Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
 Corylus avellana Haselstrauch
 Crataegus laevigata Zwergfliegen Weißdorn
 Euzomyia europaeus Pfaffenklee
 Fraxinus alnus Faulbaum
 Ligustrum vulgare Zierliguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rosa canina Hundsr-Rose
 Salix aurita Orchen-Weide
 Salix cinerea Asch-Weide
 Salix myrsinifolia Schlehenbüschels-Weide
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Salix triandris ssp. triandris Gleichblättrige Mandelweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Wimper-Schneeball
- 11.4 Mindestpflanzgröße und Mindestqualität
- Die aufgeführten Gehölze haben der Gütekategorie A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.
- Für die aufgeführten Gehölzarten sind autochthone Bäume und Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Apenland), bzw. der Herkunftsregion 9 (Tertiärgelände) zu verwenden, die gemäß den Regeln der EAB (auf-09.00 EAB) und gleichwertig erzeugt werden. Die Herkunft der Pflanzen ist mit einem Zertifikat nachzuweisen.
- Pflanzgröße
- Bäume: Mindestpflanzgröße: Hst. 2v, ob. 100 - 150
 - Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hst. 2v, ob. 80-100
 - Weiden können entlang der Gewässer auch als Steckdorn gepflanzt werden.
- 12 Kompensationsflächen
- Die Kompensationsflächen dienen Naturschutzzwecken. Deshalb sind Nutzungen und Maßnahmen zu unterlassen, welche die Naturschutzzwecke beeinträchtigen können. Pflege, Nutzung und Unterhaltung haben im Sinn der Ziele des Naturschutzes zu erfolgen.
- 12.1 Leitbild
- Entwicklung eines Biotopkomplexes aus gewässerbegleitenden Gehölzsträuchern sowie Staudenblumen und Extensivgrünland.
- 12.2 Zielarten
- Die Zielartenliste dient als (ergänzbarer) Auswahlhilfe. Es müssen nicht alle Arten auf der Kompensationsfläche etabliert werden. Sie gibt einen Überblick, welche Pflanzenarten durch Mühlgräben, Ansaat oder Aussaatplanung grundsätzlich gefördert werden sollten. Die Zielartenliste ist während der Entwicklung der Fläche fortzuschreiben.
- Zielartenliste: mittlere bis trockene Standorte
- Achillea millefolium Gewöhnliche Schafgarbe
 Agrimonia eupatoria Ockenmangelkraut
 Ajuga reptans Kriechender Günsel
 Alchemilla vulgaris Spitzzappiger Frauenmantel
 Anthriscus sylvestris Wiesen-Korbell
 Betonica officinalis Heilziest
 Biza media Zittergras
 Campanula patula Wiesen-Glockenblume
 Cardamine pratensis Wässern-Schmucknelke
 Centaurea jacea Wiesen-Fockebirne
 Clematis vitalba Wildbald
 Crepis biennis Wiesen-Pippau
 Daucus carota Wilde Möhre
 Galium album Weißes Labkraut
 Galium verum Echtes Labkraut
 Geranium pratense Wiesen-Storchschnabel
 Hieracium umbellatum Doldiges Habichtskraut
 Hypericum perforatum Tüpfel-Johanniskraut
 Hypericum radicata Ferkelkraut
 Knautia arvensis Wiesen-Wilvenblume
 Launtonia hapiida Steilgräser Löwenzahn
 Lysichiton albus Wiesen-Margrite
 Lotus corniculatus Gewöhnlicher Hornklee
 Origani vulgare Gewöhnlicher Doost
 Pastinaca sativa Pastinak
 Plantago media Mittlerer Wegelich
 Primula elatior Hohe Schlüsselblume
 Ranunculus bulbosus Krotzblume
 Rhinanthus minor Kleiner Kappertopf
 Sanguisorba minor Kleiner Wiesenkropf
 Saxifraga granulata Knödelchen-Steinbrech
 Silene vulgaris Wiesen-Lichtnelke
 Stachys germanica Gras-Sternhalm
 Tragopogon pratensis Wiesen-Bockbart
- 12.3 Zielarten
- Zielartenliste: mittlere bis feuchte Standorte
- Angelica sylvestris Gewöhnlicher Engelwurz
 Anemone officinalis Hundstee
 Bistorta officinalis Schlangen-Knöterich
 Cirsium oleraceum Korb-Krautdistel
 Dianthus superbus Fracht-Nelke
 Eupatorium cannabinum Gewöhnlicher Wasserdost
 Filipendula ulmaria Echtes Mädesüß
 Galium verum Echtes Labkraut
 Geranium palustre Sumpf-Storchschnabel
 Hieracium spondylium Wiesen-Bärenklau
 Iris pseudacorus Sumpf-Schwertelie
 Lychnis flo-oculii Kuckucks-Lichtnelke
 Lysimachia vulgaris Gewöhnlicher Glatwurz
 Lythrum salicaria Gewöhnlicher Blutweiderich
 Primula elatior Hohe Schlüsselblume
 Sanguisorba officinalis Großes Wiesenkropf
 Silene carnifolia Körnel-Silge
 Stachys palustris Stumpf-Ziest
 Symphytum officinale Gewöhnlicher Beinwurz
 Valeriana officinalis Arznei-Baldrian
- 12.2.2 Tiere
- Insekten (Wildbienen, Hausbienen, Käfer, Libellen, Schmetterlinge)
- Vögel
- 12.3 Allgemein
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- Problemarten wie Ampfer, Winden und Nymphen, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen.
- Abtragungen und Wildfütterung jeglicher Art sind auf der Fläche untersagt.
- Leitbildkonflikte mind. 3x bis 5mal jährlich in Abstimmung mit der ökologischen Bauleitung
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)
- Im Rahmen dieses Monitorings sind die Häufigkeit und der Zeitpunkt der Schnitte den Zielarten anzupassen.
- Auf der Basis des Monitorings ist die Zielartenliste fortzuschreiben.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Änderungen bei der Bauausführung und Pflege möglich, wenn diese dem Erreichen des Leitbilds dienen.
- 12.4 Maßnahmen
- 12.4.1 Vorhandener Acker und Intensivgrünland auf Grundst. FN 2170
- Aushagen des vorhandenen Ackers und des Intensivgrünlands auf Grundst. FN 2170 durch landwirtschaftliche Nutzung bei Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren in Abstimmung mit der ökologischen Bauleitung.
- Falls sich nach diesem Zeitraum herausstellen sollte, dass die Aushagung noch nicht ausreichend ist für die anschließende Mühlgräbenanlage, ist eine Verlagerung des Zeitraums in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Die Bewirtschaftung ist so zu wählen, dass der Nährstoffeintrag möglichst schnell erfolgt und Problematiken geschwächt und entfernt werden, bzw. sich nicht etablieren. Der Aufwuchs ist jeweils zeitlich von der Fläche zu entfernen und landwirtschaftlich zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Es dürfen keine Leguminosen angebaut werden.
- Nach der Aushagung des Bodens ist autochthones Müllgut und autochthone Düngemittelmaterial von geeigneter artenreicher Speiseflächen oder Regenstaub der Herkunftsregion 16 (Unterbayrische Hügel- und Pflanzregion) aufzubringen.
- 12.4.2 Maßnahmen zur Vergrößerung der Artenvielfalt
- Gezieltes Ausbringen von autochthonem Saatgut durch die ökologische Bauleitung, die Untere Naturschutzbehörde oder den Landschaftspflegeverband zur Anreicherung mit weiteren Arten.
- Bepflanzung der neu zu vergrößernden Speiseflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausweisung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserkühlung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitenförmige Versickerung des Niederschlagswassers
- Bepflanzung der neu zu vergrößernden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Grundständig sind Regenwasserleitungen bzw. Überlaufanlagen das öff. Regenwasserkanalnetz anzuschließen.
- 12.4.3 Gehölzplantagen (Vertretung der gewässerbegleitenden Gehölzsträucher)
- Vertretung der gewässerbegleitenden Gehölzsträucher entlang des Winterer Grabens und des Bionbachs durch eine überwiegend mindestens zweifelhafte Pflanzung von einheimischen autochthonen Gehölzen der unter §13. 11 aufgeführten Arten sowie Pflanzungen von einzelnen Schwarz-Erlen und Weiden am Ufer von Winterer Graben und Bionbach. Bei den Weiden sind auch Steckdorn zu pflanzen.
- 12.4.4 Gehölzplantagen (Vertretung der gewässerbegleitenden Gehölzsträucher)
- Vertretung der gewässerbegleitenden Gehölzsträucher entlang des Winterer Grabens und des Bionbachs durch eine überwiegend mindestens zweifelhafte Pflanzung von einheimischen autochthonen Gehölzen der unter §13. 11 aufgeführten Arten sowie Pflanzungen von einzelnen Schwarz-Erlen und Weiden am Ufer von Winterer Graben und Bionbach. Bei den Weiden sind auch Steckdorn zu pflanzen.

- 12.4.5 Entfernung der vorhandenen Zäune
- Abbau, Entfernung und ordnungsgemäße Entsorgung oder Wiederverwertung der vorhandenen Zäune. Eine Ausnahme gilt für die Teilbereiche, wo der vorhandene Zaun als Teil des Wilschutzzauns für die Gehölzplantagen verwendet werden kann. Mit dem Abbau des Wilschutzzauns sind jedoch auch diese Zaunbereiche abzubauen und zu entfernen.
- 12.5 Pflege
- siehe §13, 12.3 Allgemein
- 12.5.1 Erdensgründung
- 2 x Mahd / Jahr mit Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäßer Entsorgung des Mahdgutes. In den ersten Jahren kann ggf. zur Aushagerung auf Teilflächen eine dritte Mahd erforderlich sein.
- Bei jeder Mahd ist eine Teilfläche als Brachestellen stehen zu lassen. Die Brachestellen sind auf wechselnden Standorten anzulegen.
- Die Aufteilung der Schnittpunkte auf die Fläche ist von der jeweiligen Vegetationsentwicklung abhängig (Aufwuchs und Arten). Zwischen zwei Mahdterminen mindestens 6 Wochen liegen.
- Teilflächen mit großem Wiesenknopf dürfen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September nicht gemäht werden.
- 12.5.2 Gehölzplantagen (Vertretung der gewässerbegleitenden Gehölzsträucher)
- Die Gehölzplantagen sind in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Wilschutzzaun, Einzelbaumstütze). Der Verbleib-Schutz ist zu einem geeigneten Zeitpunkt zu entfernen.
- Die Gehölze sind hochreguliert zu pflanzen und vor altem starkem Krautwuchs zu schützen.
- Ausgewählte Gehölze sind durch Nachfütterung gleichwertig zu ersetzen.
- Abschrittweise Pflanzung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist frühestens nach 15 Jahren möglich
- Auf die gesetzliche Zielbeschränkung bei der Gehölzpflege und Gehölzenerntung vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.
- 12.6 Befestigungsflächen
- (1) Öffentliche Gehölzflächen sind wasserundurchlässig und begrünt herzustellen.
- Zulässige Materialien:
- Pflaster mit Rasengrube
- Rasengraber
- Schotterrasen
- (2) Gartenwegen, private Stellplätze, Hauseingänge sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
- Zulässige Materialien:
- Beläge wie §14 (1)
- Pflaster (Naturstein oder Beton)
- 12.7 Entwässerung
- Die Regenwasserabfuhr ist an der Erschließungsstraße nicht einzuführen. Es ist ausdrücklich anzurufen, auf Einführungen zu verzichten.
- (1) Zum öffentlichen Straßennraum:
- Holzläufe ohne Sockel 1,20 m hoch
- (2) Zum Nachbarn:
- Holz- oder Drahtläufe ohne Sockel, 1,20 m hoch, an der Grundstücksgrenze.
- (3) Stützmauern
- Nur statisch erforderliche Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere entlang der Grundstücksgrenze) sind unzulässig.
- 12.8 Oberflächenwasser
- (1) Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen in einem eigenen Wassersechler zu sammeln.
- Je 120 m² angelegter befestigter Dach- bzw. Pflasterfläche ist mindestens 3 m³ Rückhaltvolumen als Pufferraum bei Starkniederschlägen vorzusehen.
- Entsprechende Drainageeinrichtungen und Überläufe sind herzustellen.
- Das Mindestvolumen der Systeme liegt bei 6 m³ pro Bauparzelle.
- Das Oberflächenwasser der Wassersechler soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Anforderung der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind dabei einzuhalten.
- Wenn das zusätzliche Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht versickert werden kann, sind die Einzelanlagen auf den Privatgrundstücken an die öff. Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- (2) Auf den Bauparzellen 16 und 17 sind Sickerschichten mit einem Aufstauvolumen von mind. 6 m³ und einer Tiefe von mind. 3,5 m vorzusehen, da diese Grundstücke gefeldbetriebl. nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können.
- Vorzugsweise sind diese Sickerschichten der tiefsten Stelle des Baugrundstücks zu positionieren, um im Horizontalen (Starkeingrenzung) einen möglichst schnellen Regenwasserabfluss sicherzustellen. Es wird empfohlen, diesen Sickerschichten eine Regenwasserzisterne vorzuschalten, um eine Verringerung der Sickerleistung durch Verschmutzung, Laubansammlung etc. von vornherein zu vermeiden. Ansonsten wäre ein separater Absetzschacht erforderlich.
- (3) Ein Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen ist innerhalb der Siedlung zu sammeln und oberflächlich in der Sicker- bzw. Retentionsmulde zu versickern bzw. zurückzuführen.
- Oberflächenwasser privater Grundstücke darf nicht auf die öffentlichen Straßenflächen geleitet werden.
- (4) Über einen "normalen" Regenwasserabfluss hinaus kann es auch in diesem Baugbiet bei entspr. Starkregenereignissen zu Sturzfluten kommen.
- Der Bauherr wird deshalb eine hochwassersensitive Bauweise entsprechend der Hochwasser-schutzbest. des Bundes empfohlen bzw. angehen.
- Die Zisternen sollten vorzugsweise an den tieferen Stellen im Grundstück angeordnet werden, um im Horizontalen (Starkeingrenzung) einen möglichst schnellen Wasserabfluss zu gewährleisten.
- Die Anschlussmöglichkeit des Zisternenüberlaufes an die öff. Regenwasserkanalisation ist zu beachten.
- 12.9 Freiflächengestaltungsplan
- Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.
- 12.10 Abwasser
- (1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzugeben. Anfallende Abwässer dürfen chemisch nicht verunreinigt sein.
- Schmutzwasser ist so zu entsorgen, daß Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Korrosions-erfolge nicht entstehen (§41 Abs. 1 Immissionsschutzgesetz).
- (2) Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, in entsprechende Rückhalteeinrichtungen gesammelt und, im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.
- 12.11 Energieversorgung
- (1) Die Versorgung mit Erdgas ist über eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.
- (2) Die oberirdische 20kV-Leitung im Planungsgebiet wird abgebaut und als Erdkabel neu verlegt.
- 12.12 Trinkwasserversorgung
- Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets erfolgt über das öffentliche Netz des ZV Wasserversorgung Rottal. Alles Trinkwasser für menschlichen Gebrauch darf nur aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden.
- 12.13 Abfallstoffe und Abfallentsorgung
- Die Entsorgung fester Abfallstoffe erfolgt zentral durch den AWV Im-Im. Diese festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Evtl. anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten.
- Hinweise zum Umweltschutz
1. Luft
- Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsanlagen verwendet werden. Entsprechendes Bauen und eine Minimierung des Energieverbrauchs im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.
- Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.
2. Wasserverbrauch
- Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spararme an Toilettenspülkästen) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.
3. Niederschlagswasser
- Abliegenes Niederschlagswasser von Dächern und Belagflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (z. B. Zisternen).
- Wegen hoher Metallkonzentration des Regenwassers von unbeschichteten Kupfer-, zink- und bleigehaltigen Dachflächen, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleihaltigkeit über 50 µg dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauherr nach zugelassen sind.
- Um den Anteil von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Minimierung überbauter bzw. befestigter Flächen auf dem Baugrundstück
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Direkte Regenrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserkühlung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitenförmige Versickerung des Niederschlagswassers
- Bepflanzung der neu zu vergrößernden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Grundständig sind Regenwasserleitungen bzw. Überlaufanlagen das öff. Regenwasserkanalnetz anzuschließen.
4. Baustoffe
- Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.
5. Autochthone Gehölze
- Autochthone Gehölze können über den Landschaftspflegeverband Rottal-Im e.V. (Sammelbestellung) bezogen werden; Landschaftspflegeverband Rottal-Im e.V., Pfankocher Straße 97, 84307 Eggelstein, Tel.: 0871 / 5089357, Email: lfv@rottal-im.de

- 12.14 Entfernung der vorhandenen Zäune
- Abbau, Entfernung und ordnungsgemäße Entsorgung oder Wiederverwertung der vorhandenen Zäune. Eine Ausnahme gilt für die Teilbereiche, wo der vorhandene Zaun als Teil des Wilschutzzauns für die Gehölzplantagen verwendet werden kann. Mit dem Abbau des Wilschutzzauns sind jedoch auch diese Zaunbereiche abzubauen und zu entfernen.
- 12.5 Pflege
- siehe §13, 12.3 Allgemein
- 12.5.1 Erdensgründung
- 2 x Mahd / Jahr mit Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäßer Entsorgung des Mahdgutes. In den ersten Jahren kann ggf. zur Aushagerung auf Teilflächen eine dritte Mahd erforderlich sein.
- Bei jeder Mahd ist eine Teilfläche als Brachestellen stehen zu lassen. Die Brachestellen sind auf wechselnden Standorten anzulegen.
- Die Aufteilung der Schnittpunkte auf die Fläche ist von der jeweiligen Vegetationsentwicklung abhängig (Aufwuchs und Arten). Zwischen zwei Mahdterminen mindestens 6 Wochen liegen.
- Teilflächen mit großem Wiesenknopf dürfen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September nicht gemäht werden.
- 12.5.2 Gehölzplantagen (Vertretung der gewässerbegleitenden Gehölzsträucher)
- Die Gehölzplantagen sind in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Wilschutzzaun, Einzelbaumstütze). Der Verbleib-Schutz ist zu einem geeigneten Zeitpunkt zu entfernen.
- Die Gehölze sind hochreguliert zu pflanzen und vor altem starkem Krautwuchs zu schützen.
- Ausgewählte Gehölze sind durch Nachfütterung gleichwertig zu ersetzen.
- Abschrittweise Pflanzung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist frühestens nach 15 Jahren möglich
- Auf die gesetzliche Zielbeschränkung bei der Gehölzpflege und Gehölzenerntung vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.
- 12.6 Befestigungsflächen
- (1) Öffentliche Gehölzflächen sind wasserundurchlässig und begrünt herzustellen.
- Zulässige Materialien:
- Pflaster mit Rasengrube
- Rasengraber
- Schotterrasen
- (2) Gartenwegen, private Stellplätze, Hauseingänge sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
- Zulässige Materialien:
- Beläge wie §14 (1)
- Pflaster (Naturstein oder Beton)
- 12.7 Entwässerung
- Die Regenwasserabfuhr ist an der Erschließungsstraße nicht einzuführen. Es ist ausdrücklich anzurufen, auf Einführungen zu verzichten.
- (1) Zum öffentlichen Straßennraum:
- Holzläufe ohne Sockel 1,20 m hoch
- (2) Zum Nachbarn:
- Holz- oder Drahtläufe ohne Sockel, 1,20 m hoch, an der Grundstücksgrenze.
- (3) Stützmauern
- Nur statisch erforderliche Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere entlang der Grundstücksgrenze) sind unzulässig.
- 12.8 Oberflächenwasser
- (1) Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen in einem eigenen Wassersechler zu sammeln.
- Je 120 m² angelegter befestigter Dach- bzw. Pflasterfläche ist mindestens 3 m³ Rückhaltvolumen als Pufferraum bei Starkniederschlägen vorzusehen.
- Entsprechende Drainageeinrichtungen und Überläufe sind herzustellen.
- Das Mindestvolumen der Systeme liegt bei 6 m³ pro Bauparzelle.
- Das Oberflächenwasser der Wassersechler soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Anforderung der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind dabei einzuhalten.
- Wenn das zusätzliche Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht versickert werden kann, sind die Einzelanlagen auf den Privatgrundstücken an die öff. Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- (2) Auf den Bauparzellen 16 und 17 sind Sickerschichten mit einem Aufstauvolumen von mind. 6 m³ und einer Tiefe von mind. 3,5 m vorzusehen, da diese Grundstücke gefeldbetriebl. nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können.
- Vorzugsweise sind diese Sickerschichten der tiefsten Stelle des Baugrundstücks zu positionieren, um im Horizontalen (Starkeingrenzung) einen möglichst schnellen Regenwasserabfluss sicherzustellen. Es wird empfohlen, diesen Sickerschichten eine Regenwasserzisterne vorzuschalten, um eine Verringerung der Sickerleistung durch Verschmutzung, Laubansammlung etc. von vornherein zu vermeiden. Ansonsten wäre ein separater Absetzschacht erforderlich.
- (3) Ein Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen ist innerhalb der Siedlung zu sammeln und oberflächlich in der Sicker- bzw. Retentionsmulde zu versickern bzw. zurückzuführen.
- Oberflächenwasser privater Grundstücke darf nicht auf die öffentlichen Straßenflächen geleitet werden.
- (4) Über einen "normalen" Regenwasserabfluss hinaus kann es auch in diesem Baugbiet bei entspr. Starkregenereignissen zu Sturzfluten kommen.
- Der Bauherr wird deshalb eine hochwassersensitive Bauweise entsprechend der Hochwasser-schutzbest. des Bundes empfohlen bzw. angehen.
- Die Zisternen sollten vorzugsweise an den tieferen Stellen im Grundstück angeordnet werden, um im Horizontalen (Starkeingrenzung) einen möglichst schnellen Wasserabfluss zu gewährleisten.
- Die Anschlussmöglichkeit des Zisternenüberlaufes an die öff. Regenwasserkanalisation ist zu beachten.
- 12.9 Freiflächengestaltungsplan
- Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.
- 12.10 Abwasser
- (1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzugeben. Anfallende Abwässer dürfen chemisch nicht verunreinigt sein.
- Schmutzwasser ist so zu entsorgen, daß Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Korrosions-erfolge nicht entstehen (§41 Abs. 1 Immissionsschutzgesetz).
- (2) Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, in entsprechende Rückhalteeinrichtungen gesammelt und, im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.
- 12.11 Energieversorgung
- (1) Die Versorgung mit Erdgas ist über eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.
- (2) Die oberirdische 20kV-Leitung im Planungsgebiet wird abgebaut und als Erdkabel neu verlegt.
- 12.12 Trinkwasserversorgung
- Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets erfolgt über das öffentliche Netz des ZV Wasserversorgung Rottal. Alles Trinkwasser für menschlichen Gebrauch darf nur aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden.
- 12.13 Abfallstoffe und Abfallentsorgung
- Die Entsorgung fester Abfallstoffe erfolgt zentral durch den AWV Im-Im. Diese festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Evtl. anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten.
- Hinweise zum Umweltschutz
1. Luft
- Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsanlagen verwendet werden. Entsprechendes Bauen und eine Minimierung des Energieverbrauchs im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.
- Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.
2. Wasserverbrauch
- Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spararme an Toilettenspülkästen) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.
3. Niederschlagswasser
- Abliegenes Niederschlagswasser von Dächern und Belagflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (z. B. Zisternen).
- Wegen hoher Metallkonzentration des Regenwassers von unbeschichteten Kupfer-, zink- und bleigehaltigen Dachflächen, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleihaltigkeit über 50 µg dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauherr nach zugelassen sind.
- Um den Anteil von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Minimierung überbauter bzw. befestigter Flächen auf dem Baugrundstück
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Direkte Regenrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserkühlung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitenförmige Versickerung des Niederschlagswassers
- Bepflanzung der neu zu vergrößernden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Grundständig sind Regenwasserleitungen bzw. Überlaufanlagen das öff. Regenwasserkanalnetz anzuschließen.
4. Baustoffe
- Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.
5. Autochthone Gehölze
- Autochthone Gehölze können über den Landschaftspflegeverband Rottal-Im e.V. (Sammelbestellung) bezogen werden; Landschaftspflegeverband Rottal-Im e.V., Pfankocher Straße 97, 84307 Eggelstein, Tel.: 0871 / 5089357, Email: lfv@rottal-im.de



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"An der Kieferlinger Straße"

GEMEINDE: Bad Birnbach
 LANDREIS: Rottal-Im-Niederbayern
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2021 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist öffentlich durchgeführt und Anträge für die Beteiligung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 02.11.2021 bis 06.12.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Vorform auf den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 02.11.2021 bis 06.12.2021 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
Endfassung 12.04.2022**

„An der Kieferlinger Straße“

Teil A Begründung
mit integriertem Umweltbericht
und Kompensationsermittlung

Markt Bad Birnbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Bad Birnbach
vertreten durch Frau 1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht
Neuer Marktplatz 1
84364 Bad Birnbach

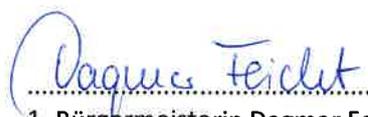
Planung:

Wenzl Architekten
Dipl. Ing. Erwin Wenzl
Kalvarienberg 2
94152 Neuhaus a. Inn
Tel. 08503 / 910901-0
Mail info@wenzl-architekten.de

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Mail klose-dichtl@t-online.de

Bad Birnbach, den 24. JUNI 2022


.....
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht

1 Planungsanlass

Aufgrund der allgemein steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnraum im Gemeindegebiet beabsichtigt der Markt Bad Birnbach die Schaffung eines neuen Baugebietes im Gemeindeteil Brombach. Auf den Grundstücken Flnr. 216, 216/1, 217, 219, 221, 221/1 (Teilfläche), 221/2, 221/3, 221/4, 223, 223/1 (Teilfläche), 223/3 (Teilfläche), 225 und 262/2 (Teilfläche), Gemarkung Brombach, sollen 17 neue Bauparzellen entstehen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 32.612 m².

2 Planungsablauf

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.03.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Kieferlinger Straße“ eingeleitet.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Rechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes zum größten Teil als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA geplant) sowie zu einem geringen Teil als Sondergebiet Feuerwehr, Grünland und gewässerbegleitenden Gehölzsaum dar.

Die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „An der Kieferlinger Straße“) erstreckt sich über die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (WA).

Im Parallelverfahren wird deshalb der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes geändert bzw. angepasst.

4 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße PAN21 (Kieferlinger Straße) mit dem westlich angrenzenden Siedlungsgebiet an. Im Süden befinden sich das Feuerwehrgerätehaus sowie weitere Anwesen bzw. Einfamilienhäuser. Nordöstlich des Feuerwehrgerätehauses umschließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind so festgelegt, dass unter Berücksichtigung des Wintener Grabens und des Brombachs und der benachbarten Gebäude eine angemessene Bebauung sichergestellt wird.

Vorgesehen sind 17 Bauparzellen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Die Grundstücksgrößen reichen von 790 m² bis 1.170 m².

Im Parallelverfahren wird deshalb der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes geändert bzw. angepasst, um die entsprechende Rechtsgrundlage in der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen.

4.1 städtebauliche Konzeption

Die neue Wohnbausiedlung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und rundet die vorhandene Siedlungsstruktur im Norden von Brombach ab.

Die neuen Bauparzellen werden in einer angerförmige Siedlungsstruktur entlang einer neuen Erschließungsstraße gruppiert. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen für die Baufelder, für das Maß der baulichen Nutzung und für die Baukörpergestaltung soll das Planungsziel gewährleistet werden, unstrukturierten Geschosswohnungsbau in sensibler Ortsrandlage zu vermeiden und eine ländlich, dörfliche Siedlungsstruktur zu etablieren.

Vorhandene Wohngebäude werden in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert.

Nördlich und östlich wird der vorhandene Grünraum bzw. Freiraum erhalten und als Ausgleichfläche zu dieser Siedlungsentwicklung genutzt. Damit entsteht eine angemessene Ortsrandeingrünung.

Die Erschließung der neuen Wohnbausiedlung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit Verkehrsberuhigten Gestaltung und minimierter

Verkehrsflächenausdehnung. In Gebietsmitte wird ein Fußweg angelegt, der diese Siedlung an die Kreisstraße im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle anbindet und der auch den vorhandenen Spielplatz im westlich anschließenden Siedlungsgebiet gut erreichbar macht.

Die Baufelder für die geplanten Einzelhäuser sind so festgesetzt, dass einerseits eine erlebbare Raumbildung entsteht, dass aber auch andererseits ein gewisser Planungsspielraum für die jeweiligen Gebäude gewahrt bleibt.

Neben den Bauräumen für die Gebäude werden die Flächen für die erforderlichen Stellplätze Straßennah festgelegt, um den verbleibenden Freiraum / Garten möglichst wenig zu belasten. Im südlichen Planungsbereich werden am Siedlungseingang zusätzlich Besucherparkplätze angeordnet – hier auch die neue erforderliche Trafostation für die Gebietsversorgung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Abgestimmt auf die Art der baulichen Nutzung, hier WA, sind Festsetzungen getroffen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Grundflächenzahl wird bezogen auf die ländliche Situation begrenzt auf 0,35, die Geschossflächenzahl wird begrenzt auf 0,7.

Es sollen zweigeschossige Wohngebäude zulässig sein aber auch eingeschossige bzw. eingeschossige + Obergeschosse mit Kniestockausbildung.

Nebengebäude sind eingeschossig auszuführen. Damit kann die Bebauungsdichte bzw. Siedlungsgestaltung der angrenzenden Siedlungsbereiche fortgeführt werden.

4.3 Vorgaben zur Baukörpergestaltung

Es werden Vorgaben zur Dachgestaltung festgesetzt, die eine ruhige und harmonische Dachlandschaft gewährleisten sollen. In diesem Sinne werden auch Vorgaben zur Gestaltung bzw. Integration von Solaranlagen auf Dächern festgesetzt, um auch bei Nutzung bzw. Realisierung zeitgemäßer Energiegewinnungsanlagen dennoch eine eindeutige und harmonische Baukörpergestaltung bzw. Siedlungsgestaltung zu erreichen.

Auf die Verwendung möglichst natürlicher Baustoffe und Materialien wird hingewiesen.

Ergänzt werden die Vorgaben zur Baukörper bzw. Siedlungsgestaltung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise in der Grünordnung.

5 Grünordnung und Umweltbericht

5.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Brombach, etwa 350 m von der Kirche entfernt. Im Norden bildet der Wintener Graben die Grenze, der im Nordosten in den Brombach fließt. Der Brombach bildet mit seinem bachbegleitenden Gehölzsaum die östliche Grenze. Daran angrenzend befinden sich im Norden landwirtschaftliche Flächen (Acker) und im Osten lockere Bebauung sowie die bewaldete Hangleite. An den übrigen Seiten grenzen bestehende bebaute Bereiche von Brombach an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „An der Kieferlinger Straße“ umfasst die Grundstücke Flnr. 216, 216/1, 217, 219, 221, 221/1 (Teilfläche), 221/2, 221/3, 221/4, 223, 223/1 (Teilfläche), 223/3 (Teilfläche), 225 und 262/2 (Teilfläche), Gemarkung Brombach, mit einer Gesamtfläche von ca. 32.612 m².

5.2 Gelände

Das Planungsgebiet hat ein leichtes Gefälle. Das Gelände fällt nach Osten in Richtung des von Norden nach Süden fließenden Brombachs ab. Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets fließt der Wintener Graben, der im Nordosten in den entlang der Ostgrenze des Planungsgebiets fließenden Brombach mündet.

Die westliche Grenze bildet die PAN21 (Kieferlinger Straße). Die Mitterbergstraße trennt die größere nordwestliche Teilfläche des Planungsgebiets von der südöstlichen kleineren Teilfläche. Der höchste Punkt befindet sich an der Nordwestgrenze auf etwa 377 m über NHN, der tiefste Punkt am Brombach im Südosten auf etwa 365 m über NN. Der Höhenunterschied im Bebauungsplangebiet beträgt somit ca. 12 m.

Der Geltungsbereich des BP / GOP hat eine Breite (West – Ost) von ca. 90 m entlang der Südgrenze bis etwa 150 m an der breitesten Stelle der nördlichen Teilfläche und läuft im Norden auf einen Spitz zu. Die Länge (Südwest – Nordwest) des Planungsgebiets beträgt etwa 325 m.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine stehenden Gewässer. Jedoch bildet im Norden der Wintener Graben und im Westen der Brombach die Grenze (vermutlich die Mitte des jeweiligen Gewässers). Der Bereich entlang des Wintener Grabens und des Brombachs ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Als wassersensible Bereiche werden Gebiete bezeichnet, in denen Nutzungen ggf. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden können. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen oder andere Beeinträchtigungen sind.

Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich etwa 2 km nordwestlich: 2210754300068 „Pfarrkirchen-Haberbachtal“, bzw. etwa 2,5 km südöstlich: 2210754400030 „Rottal-Anzenkirchen“. Vorranggebiete für Wasserversorgung beginnen ca. 1,3 km nordwestlich um das Lindinger Holz sowie etwa 1,3 km südöstlich jenseits der Rott bei Anzenkirchen.

Für den Brombach gibt es derzeit kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet der Rott beginnt etwa 370 m südlich an der B388.

5.3 Nutzung

Auf dem 1.624 m² großen Grundstück Flnr. 216/1 befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Entlang des Wintener Grabens sowie der Kieferlingerstraße befinden sich Gehölze. Die übrige Fläche wurde zusammen mit dem ca. 6.234 m² großen Grundstück Flnr. 216 mit Schafen beweidet.

Das Grundstück Flnr. 217 ist etwa 8.960 m² groß und wird überwiegend als Acker genutzt. Nur entlang des Wintener Grabens und des Brombachs befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzsaum.

Die Grundstücke Flnr. 219, Flnr. 221/1 (Teilfläche), Flnr. 221/2 und Flnr. 223/3 (Teilfläche), die mit etwa 6.078 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sind derzeit größtenteils als mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland anzusprechen. Entlang der östlichen Grenze ist das Grundstück Flnr. 219 mit Gehölzen bestockt und Teil des gewässerbegleitenden Gehölzsaums entlang des Brombachs.

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich auf Flnr. 223/1. Eine etwa 315 m² große als Grünfläche genutzte Teilfläche des Grundstücks befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich. Hier wachsen u.a. zwei Apfelbäume, die dem Bau der Erschließungsstraße des Baugebiets zum Opfer fallen.

Auf den Grundstücken Flnr. 221 und 223 befinden sich derzeit bereits Einfamilienhäuser mit Privatgärten. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Die Grundstücke Flnr. 221/3 und 225 befinden sich südöstlich der Mitterbergstraße und umfassen eine Fläche von zusammen etwa 5.996 m². Der Großteil ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen. Im nördlichen Bereich befindet sich außerdem ein Schuppen und entlang des Brombachs an der östlichen Grenze ein gewässerbegleitender Gehölzsaum.

Der gewässerbegleitende Gehölzsaum entlang des Brombachs ist im gesamten Geltungsbereich Teil des amtlich kartierten Biotops Nr. 7544-0140 „Begleitende Vegetation am Brombach“.

Die ca. 435 m² große Teilfläche des Grundstücks Flnr. 262/2 umfasst die Mitterbergstraße inkl. Straßenbegleitgrün.

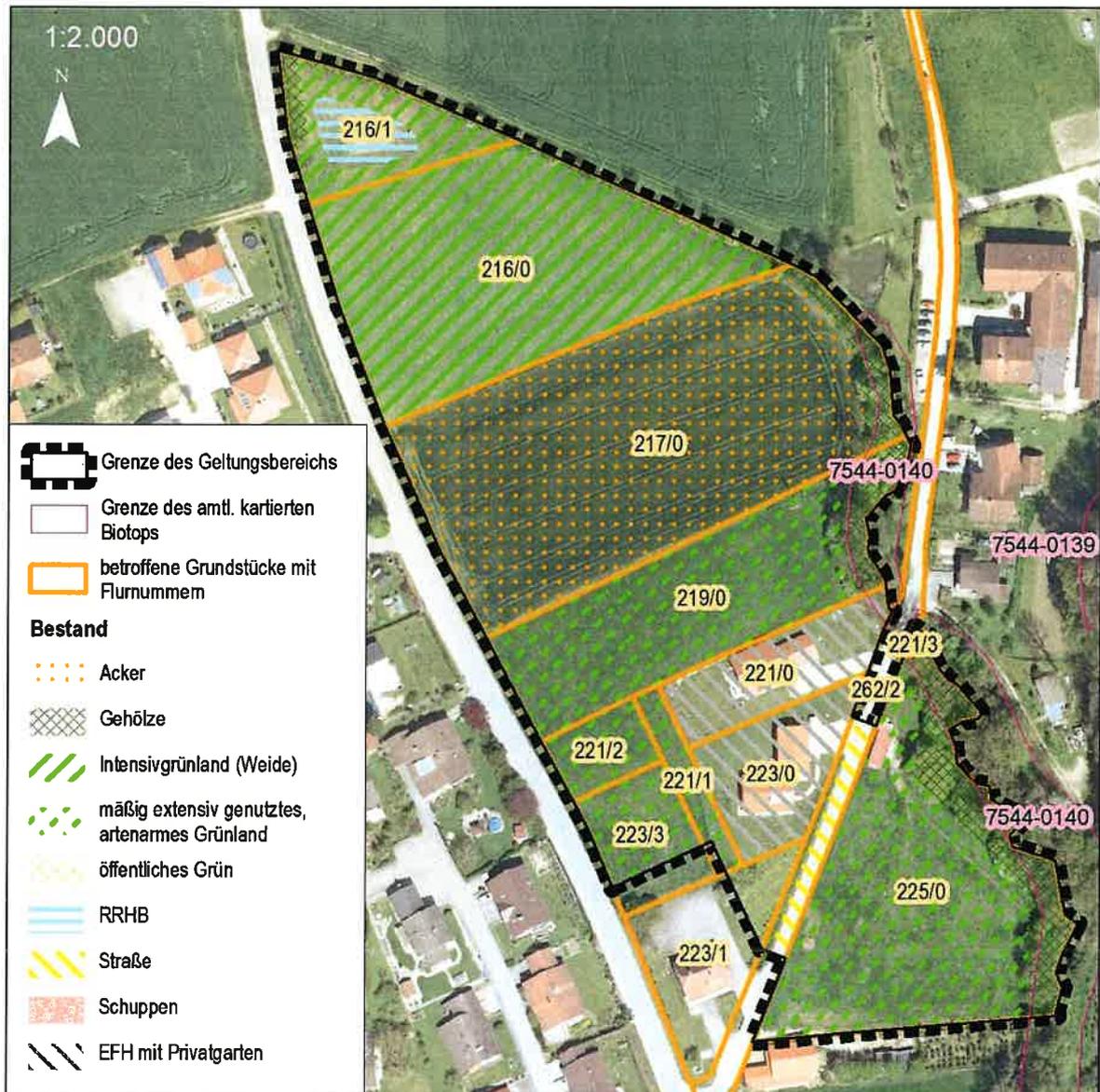


Abbildung1: Bestandsskizze

5.4 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden her über die von der Kieferlinger Straße abzweigende Mitterbergstraße sowie eine neue Straße erschlossen, die im Norden wieder in die Kieferlinger Straße mündet.

Es sind marktübliche und zugelassene Einführungssysteme (bis 1 bar gas- und wasserdicht) zu verwenden.

5.5 Naturraum

Der Geltungsbereich des BP / GOP „An der Kieferlinger Straße“ befindet sich im Naturraum „Tattenbacher Holz – Lugenz“ (060-H).

Im Planungsgebiet finden sich entsprechend der digitalen Geologischen Karten von Bayern (1:25.000) in der Fläche überwiegend Lehm (Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm), entlang der Gewässer Talfüllungen (Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet). Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) gibt für den Großteil des Planungsgebiets fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an sowie entlang der Gewässer Bodenkomplexe: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, jedoch entlang des Brombachs und des Wintener Grabens im wassersensiblen Bereich.

Potenzielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Teilflächen des lokal bedeutsamen amtlich kartierten Biotops 7544-0140 „Begleitende Vegetation am Brombach“ liegen am östlichen Rand des Geltungsbereichs des BP / GOP.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Brombach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Förderung von Feuchtgebietsarten an potenziellen Feuchtstandorten in verarmten Gebieten
- Entwicklung der kleinen Bäche und Bachauen zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundstrukturen
- Am Rande eines Gebiets mit mäßigem bis mittlerem Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind dringend zu ergreifen, v.a. in Hanglagen mit einförmiger Flurstruktur
- Schaffung, Erhalt und Vernetzung kleinflächiger magerer Trockenstandorte, Ranken, Raine und Saumgesellschaften in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm) sowie als Sonderstandorten in Wäldern
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten
- Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des Florenkerngebiets um das überregional bedeutsame amtlich kartierte Biotop 7544-1065 „Artenreiche Magerwiese westlich von Brombach“.
- Nordöstlich, östlich und südöstlich, jenseits des Brombachs: Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume: Biotop 7544-0137 „Drei Feldgehölze nördlich Brombach“, Biotop 7544-0138 „Magere Wiesenbereiche zwischen Stockbauer und Brombach“, Biotop 7544-0139 „Leitenwaldreste bei Brombach“, Biotop 7544-0141 „Bachbegleitender Gehölzsaum südöstlich Winten“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich direkt neben dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 28 „Großflächige zusammenhängende Waldgebiete im südöstlichen Isar-Inn-Hügelland“.

5.6 Grünordnungskonzept

5.6.1 Öffentliches Grün

Die Erschließungsstraße hat eine Regel-Breite von 3,5 m mit einem 2 m breiten Mehrzweckstreifen (überwiegend für Fußgänger) voraussichtlich auf der Ostseite und beidseits einem Bankett aus Mineralbeton, Schotterrasen oder Pflanzfläche von jeweils 0,5 m Breite für die Befestigung der Randeinfassung sowie die Leitungsführung der Straßenleuchten. Es stehen also 6 m öffentlicher Straßenraum zur Verfügung. Ab der bestehenden Bebauung auf Grundstück Flnr. 221/0 hat die Erschließungsstraße einen leicht geschwungenen Verlauf.

Ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen, da es bereits einen Kinderspielplatz in der nahe gelegenen Von-Püring-Straße gibt.

Zwischen den Parzellen 4 und 5 führt ein etwa 2 m breiter Fußweg von der Erschließungsstraße in Richtung Westen zur Bushaltestelle an der Kieferlinger Straße. Nordöstlich des Feuerwehrgerätehauses befindet sich eine 185 m² große öffentliche Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße und der Mitterbergstraße, in deren Bereich auch drei öffentliche Parkplätze geplant sind, die jedoch insbesondere den Einsatzkräften der Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden sollen.

Eine weitere ca. 1.624 m² große öffentliche Grünfläche befindet sich auf Grundstück FlNr. 216/1 mit dem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken. Die daran anschließende ca. 6.051 m² (inkl. vorhandenes amtlich kartiertes Biotop) öffentliche Grünfläche zwischen der Bebauung und dem Wintener Graben und dem Brombach ist gleichzeitig Kompensationsfläche und wird auf einer 1.015 m² großen Teilfläche für eine Sicker- und Retentionsmulde genutzt. Diese Grünfläche ist nur über das Grundstück mit dem vorhandenen Regenrückhaltebecken erreichbar. Eine zweite ca. 4.274 m² große öffentliche Grünfläche befindet sich südöstlich der Mitterbergstraße. Hier wurde keine Kompensationsfläche ausgewiesen.

Da der Bewuchs entlang des Wintener Grabens lückig ist und entlang des Brombachs nur auf der Gewässerböschung stockt, wird der gewässerbegleitende Gehölzsaum von beiden Gewässern durch die Pflanzung eines Gehölzsaumes aus autochthonen standortgerechten Gehölzen verstärkt. Dies entspricht dem Gewässerentwicklungsplan und ist im Sinne des Arten- und Biotopschutzes. Die übrigen Bereiche der Kompensationsflächen sind als Extensivgrünland mit dem Entwicklungsziel mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland geplant.

Der Geltungsbereich des BP / GOP wird von Norden durch den Gehölzsaum entlang des Wintener Grabens und von Osten durch den Gehölzsaum entlang des Brombachs in die Landschaft eingebunden. Nach Süden hin schließt die neue Siedlung an vorhandene Bebauung an, ebenso im Westen an das Baugebiet Fuchsenäcker jenseits der Kieferlinger Straße.

5.6.2 Privates Grün

Entlang der Erschließungsstraße ist je ein Baum pro Parzelle mit Planzeichen auf Privatgrund festgesetzt. Die Bäume sind so platziert, dass vor allem die benachbarten Stellplätze und die Erschließungsstraße beschattet werden. Da entlang der Straße keine Bäume auf öffentlichem Grund festgesetzt sind, werden für diese durch Planzeichen festgesetzten Bäume an der Straße geeignete Baumarten aufgeführt.

Entlang Kieferlinger Straße ist eine Schutz- und Deckpflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text festgesetzt.

Entlang der Grenze zur Kompensationsfläche nordwestlich der Mitterbergstraße sind Obstbaum-Hochstämme auf Privatgrund durch Planzeichen festgesetzt.

Je 300 m² Freifläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei werden hochstämmige Obstbäume sowie die durch Planzeichen festgesetzten Bäume angerechnet. Erwünscht ist ein in Arten und Wuchsstärken differenzierter Laubbaumbestand in den Privatgärten.

Um die Gartenbesitzer nicht zu sehr einzuschränken, werden bezüglich der Artenauswahl bei Pflanzungen außer bei den durch Planzeichen festgesetzten Gehölzen und einer Negativliste keine Festsetzungen getroffen. Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten mit Nachbarn Vereinbarungen getroffen werden, um auch Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

Die Gestaltung der Geländeoberfläche der Gärten sollte auf die natürlichen Gegebenheiten Rücksicht nehmen.

5.7 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und

Landschaftsbild. Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsgebiet berücksichtigt.

5.7.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP / GOP „An der Kieferlinger Straße“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Brombach, etwa 350 m von der Kirche entfernt. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße PAN21 (Kieferlinger Straße) mit dem westlich angrenzenden Siedlungsgebiet an. Im Süden befinden sich das Feuerwehrgerätehaus sowie weitere Anwesen bzw. Einfamilienhäuser.

Es sind keine bestehenden Wegebeziehungen beeinträchtigt. Der Bereich hat momentan kaum Funktionen für die Erholung, da die Flächen derzeit als Acker, Weide und Wiese genutzt werden.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Während der Baumaßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen.

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Betroffen sind vor allem die Bewohner der Grundstücke Flnr. 221/0 und 223/0.

Im neuen Baugebiet entstehen 17 Bauparzellen in einer Größe von 790 m² bis 1.170 m² mit unterschiedlichem Zuschnitt.

Zwischen den Parzellen 4 und 5 führt ein etwa 2 m breiter Fußweg von der Erschließungsstraße in Richtung Westen zur Bushaltestelle an der Kieferlinger Straße und in Richtung des nächsten Kinderspielfeldes in der nahe gelegenen Von-Püring-Straße.

5.7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP / GOP „An der Kieferlinger Straße“ befindet sich im Naturraum „Tattenbacher Holz – Lugen“ (060-H).

Potenzielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets fließt der Wintener Graben, entlang der Ostgrenze der Brombach.

Der Geltungsbereich des BP / GOP befindet sich in keinem nach §§ 31 ff BNatSchG oder §§ 23 ff BNatSchG festgesetzten Gebiet.

Im Planungsgebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und amtlich kartierte Biotope: Teilflächen des lokal bedeutsamen amtlich kartierten Biotops 7544-0140 „Begleitende Vegetation am Brombach“ sowie der Brombach liegen am östlichen Rand des Geltungsbereichs des BP / GOP, der Wintener Graben fließt entlang der nördlichen Grenze. Die Gewässer und ihr Umfeld sind jedoch nicht von Baumaßnahmen betroffen.

Flora und Fauna des zukünftigen Baugebietes entsprechen der üblichen Vegetation auf einem Acker, bzw. Intensivgrünland und artenarmen Extensivgrünland. Zwei Obstbäume müssen vermutlich wegen des Baus der Erschließungsstraße gerodet werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Brombach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Förderung von Feuchtgebietsarten an potenziellen Feuchtstandorten in verarmten Gebieten

- Streifen entlang des Wintener Grabens und des Brombachs sind als wassersensible Bereiche ausgewiesen.
- Entwicklung der kleinen Bäche und Bachauen zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundstrukturen
- Am Rande eines Gebiets mit mäßigem bis mittlerem Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind dringend zu ergreifen, v.a. in Hanglagen mit einförmiger Flurstruktur
- Schaffung, Erhalt und Vernetzung kleinflächiger magerer Trockenstandorte, Ranken, Raine und Saumgesellschaften in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm) sowie als Sonderstandorten in Wäldern
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecken säumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten
- Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des Florenkerngebiets um das überregional bedeutsame amtlich kartierte Biotop 7544-1065 „Artenreiche Magerwiese westlich von Brombach“.
- Nordöstlich, östlich und südöstlich, jenseits des Brombachs: Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume: Biotop 7544-0137 „Drei Feldgehölze nördlich Brombach“, Biotop 7544-0138 „Magere Wiesenbereiche zwischen Stockbauer und Brombach“, Biotop 7544-0139 „Leitenwaldreste bei Brombach“, Biotop 7544-0141 „Bachbegleitender Gehölzsaum südöstlich Winten“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich direkt neben dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 28 „Großflächige zusammenhängende Waldgebiete im südöstlichen Isar-Inn-Hügelland“.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzfachlichen Belange wurden geprüft. Es gibt keine Hinweise, dass naturschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben berührt werden.

Der Kompensationsbedarf für den BP / GOP „An der Kieferlinger Straße“ wird im Geltungsbereich des BP / GOP ausgewiesen.

5.7.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Osten in Richtung des von Norden nach Süden fließenden Brombachs ab. Der höchste Punkt befindet sich an der Nordwestgrenze auf etwa 377 m über NHN, der tiefste Punkt am Brombach im Südosten auf etwa 365 m über NN. Der Höhenunterschied im Bebauungsplangebiet beträgt somit ca. 12 m.

Im Planungsgebiet finden sich entsprechend der digitalen Geologischen Karten von Bayern (1:25.000) in der Fläche überwiegend Lehm (Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm), entlang der Gewässer Talfüllungen (Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet). Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) gibt für den Großteil des Planungsgebiets fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an sowie entlang der Gewässer Bodenkomplexe: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Grünland und Acker genutzt.

Der Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad ist mit einer GRZ von 0,35 mittel.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Innerhalb der privaten Flächen sind Asphaltdecken nicht zulässig und die Garagenzufahrten sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

5.7.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Osten in Richtung des von Norden nach Süden fließenden Brombachs ab. Der höchste Punkt befindet sich an der Nordwestgrenze auf etwa 377 m über NHN, der tiefste Punkt am Brombach im Südosten auf etwa 365 m über NN. Der Höhenunterschied im Bebauungsplangebiet beträgt somit ca. 12 m.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine stehenden Gewässer. Jedoch bildet im Norden der Wintener Graben und im Westen der Brombach die Grenze (vermutlich die Mitte des jeweiligen Gewässers). Der Bereich entlang des Wintener Grabens und des Brombachs ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Als wassersensible Bereiche werden Gebiete bezeichnet, in denen Nutzungen ggf. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden können. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen oder andere Beeinträchtigungen sind.

Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich etwa 2 km nordwestlich: 2210754300068 „Pfarrkirchen-Haberbachtal“, bzw. etwa 2,5 km südöstlich: 2210754400030 „Rottal-Anzenkirchen“. Vorranggebiete für Wasserversorgung beginnen ca. 1,3 km nordwestlich um das Lindinger Holz sowie etwa 1,3 km südöstlich jenseits der Rott bei Anzenkirchen.

Für den Brombach gibt es derzeit kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet der Rott beginnt etwa 370 m südlich an der B388.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage (Trennsystem) des Marktes Bad Birnbach angeschlossen.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind innerhalb der privaten Flächen Asphaltdecken nicht zulässig und die Garagenzufahrten mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1,5 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 6 m³. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind dabei einzuhalten.

Nicht versickerbares Wasser ist über öffentliche Entwässerungsanlagen abzuleiten. Wenn das zusätzliche Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, sind die Einzelzisternen auf den Privatgrundstücken mit Rückhaltefunktion (also entsprechendem freien Volumen) und Drosseleinrichtung herzustellen. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen ist innerhalb der Siedlung zu sammeln und oberflächlich in der Sicker- und Retentionsmulde zu versickern, bzw. zurückzuhalten.

5.7.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung

Die geplante Bebauung liegt in keiner Frischluftschneise.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird der Luftaustausch nicht beeinträchtigt, da sie Abstand zum Brombach hält.

5.7.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Brombach. Der höchste Punkt befindet sich an der Nordwestgrenze auf etwa 377 m über NHN, der tiefste Punkt am Brombach im Südosten auf etwa 365 m über NN. Im Norden bildet der Wintener Graben die Grenze, der im Nordosten in den Brombach fließt. Der Brombach bildet mit seinem bachbegleitenden Gehölzsaum die östliche Grenze. Daran angrenzend befinden sich im Norden landwirtschaftliche Flächen (Acker) und im Osten lockere Bebauung sowie die bewaldete Hangleite. An den übrigen Seiten grenzen bestehende bebaute Bereiche von Brombach an.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Baugebiet ist von Norden und von Osten durch den vorhandenen Gehölzbestand entlang des Wintener Grabens und des Brombachs sowie im Osten durch die bewaldete Hangleite in die Landschaft eingebunden. Nach Süden hin bindet die vorhandene Bebauung die neue Siedlung in die Landschaft ein. Jenseits der westlich angrenzenden Kreisstraße PAN 21 befindet sich bereits das Baugebiet Fuchsenäcker.

Entlang der Kreisstraße PAN 21 ist eine Schutz- und Deckpflanzung auf Privatgrund festgesetzt, die zusammen mit den durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäumen entlang der neuen Erschließungsstraße und entlang der Grenze zur nordwestlichen Kompensationsfläche für die innere Durchgrünung des Baugebiets sorgt.

5.7.7 Schutzgut Kulturgüter

Beschreibung und Bewertung

Kulturgüter wie z. B. Bodenfunde sind im Planungsgebiet nicht bekannt, jedoch grundsätzlich möglich.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ein Verlust von Kulturgütern ist unwahrscheinlich.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung

Beim Durchgehen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ergibt sich, dass nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Es ergibt sich also ein Kompensationsbedarf.

Der Geltungsbereich des BP / GOP „An der Kieferlinger Straße“ umfasst etwa 32.612 m².

Nicht zu bilanzieren:

bereits bebaute Grundstücke Flnr. 221 und 223	ca. 2.873 m ²
Öffentliche Grünfläche auf Grundstück Flnr. 223/1 ohne die drei Stellplätze	ca. 147 m ²
zu erhaltende Grünfläche inkl. Biotop auf Flnr. 216, 217 und 219	ca. 6.052 m ²
Grundstück Flnr. 216/1 mit Regenrückhaltebecken	ca. 1.621 m ²
bereits versiegelte Fläche der Mitterbergstraße	ca. 346 m ²
zu erhaltende Grünfläche inkl. Biotop auf Flnr. 225 und 221/3	ca. 4.274 m ²
Summe	ca. 15.313 m²

Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“

Parzellen und Verkehrsflächen auf Acker
 Parzellen und Verkehrsflächen auf Weide
 Straßenbegleitgrün
Summe

ca. 5.593 m²
 ca. 4.788 m²
 ca. 160 m²
ca. 10.541 m²

Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“

Parzellen und Verkehrsflächen und Stellplätze auf artenarmem Extensivgrünland / eingewachsener Ortsrandbereich
Summe

ca. 6.759 m²
ca. 6.759 m²

Die Abgrenzungen sind graphisch Abbildung 2 zu entnehmen.

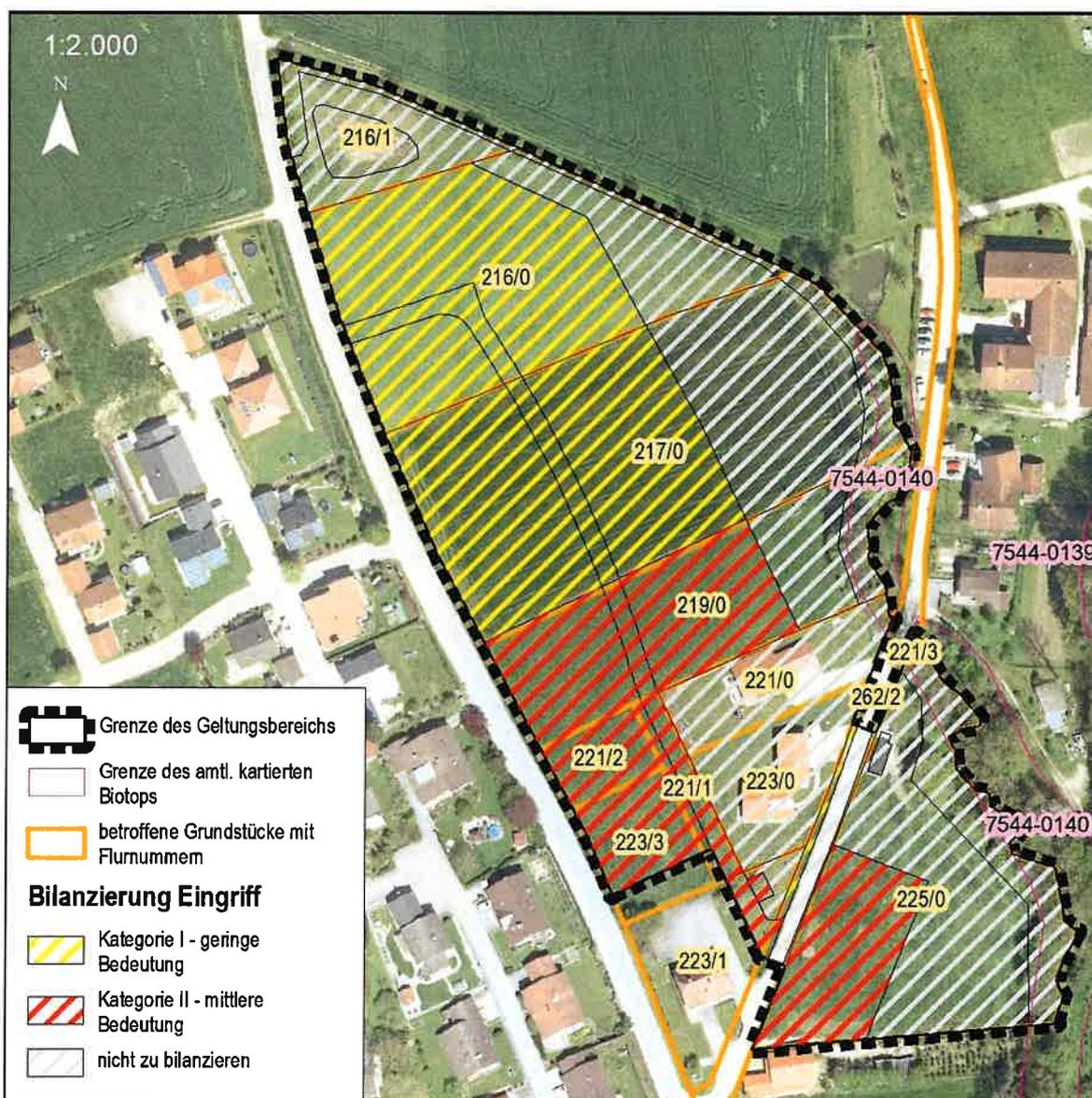


Abbildung 2: Darstellung der Bilanzierung in verschiedenen Kategorien

6.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit 0,35 festgesetzt. Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B „Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie I sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Die Zuordnung zu Kategorie II sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld B II mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Das Baugebiet hält Abstand zu ökologisch sensiblen Bereichen und hat einen relativ großen Anteil an öffentlichen Grünflächen, die jedoch überwiegend gleichzeitig als Kompensationsfläche und teilweise auch als Sicker- und Retentionsmulde verwendet werden. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,35 für das Feld B I.

Der von der Kategorie II betroffene Bereich wird laut Festsetzungen durch Planzeichen und Text überwiegend Wohnbebauung mit Privatgarten. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,5 für das Feld B II.

ca. 10.541 m ² x Faktor 0,35 entspricht	ca. 3.689 m ²
ca. 6.759 m ² x Faktor 0,5 entspricht	ca. 3.380 m ²
Summe	ca. 7.069 m ²

Es wird also eine geeignete Kompensationsfläche mit – je nach den anrechenbaren Faktoren der Kompensationsfläche – von etwa 7.069 m² notwendig.

6.3 Kompensationsfläche

Ein Teil des Kompensationsbedarfs für den BP / GOP „An der Kieferlinger Straße“ wird im Geltungsbereich des BP / GOP ausgewiesen. Dieser umfasst hier eine Fläche von ca. 6.051 m² (vgl. Abbildung 3). Da eine ca. 1.015 m² große Fläche als Sicker- und Retentionsmulde ausgewiesen ist und auch das bestehende amtlich kartierte Biotop entlang des Brombachs Teil der Ausgleichsfläche ist, wird der Kompensationsfaktor für die Kompensationsfläche auf 0,5 festgesetzt.

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,5 entspricht die Hälfte der realen Fläche der anrechenbaren Fläche: $6.051 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.026 \text{ m}^2$

Ermittelter Kompensationsbedarf	ca. 7.069 m ²
./ . Kompensation innerhalb des BP	ca. 3.026 m ²
Rest-Kompensationsbedarf	ca. 4.043 m ²

Die verbleibende Fläche von 4.043 m² wird von der Ökokontofläche „Eglgeßing“, Grundstück FlNr. 1468/3, Gmkg. Hirschbach, Markt Bad Birnbach, abgebucht. Dort stehen derzeit noch 5.951 m² verrechenbare Fläche zur Verfügung. Nach dieser Abbuchung verbleiben dort noch 1.908 m² verrechenbare Fläche.

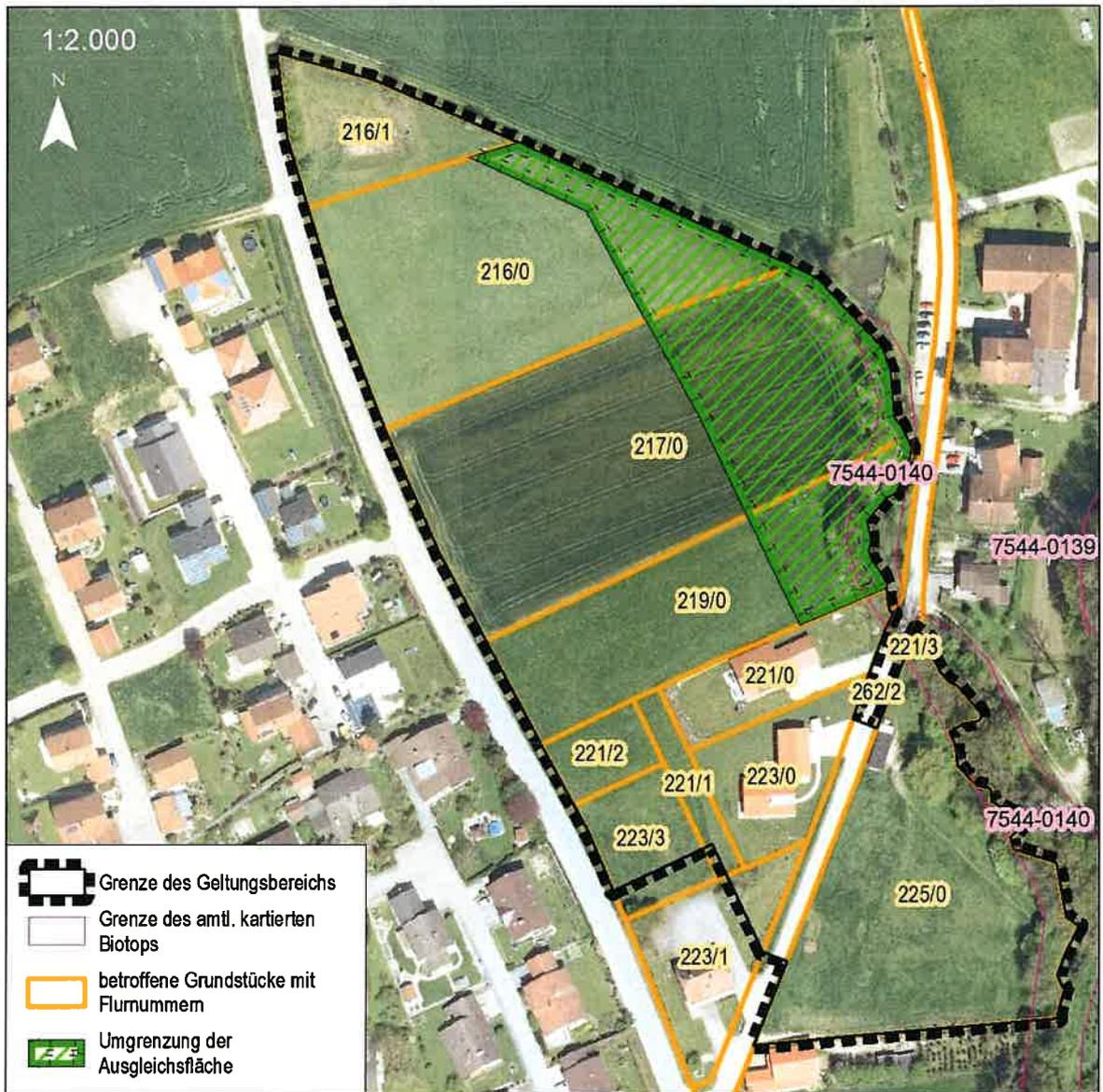


Abbildung 3: Abgrenzung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich des BP

7 Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, Band II, Februar 1993

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, CD-ROM, September 2008

Bayer. Landesamt für Umwelt 2020: Artenschutzkartierung (ASK)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Bayernatlas:

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000

geologische Karte Bayern 1:25.000

Denkmaldaten

Wassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiete, ...

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Januar 2003

Bayerische Vermessungsverwaltung: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Alexandrastraße 4, 80538 München

Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee: Markt Bad Birnbach - Gewässerentwicklungsplan, 21.06.2006

Regionalplan Region 13, Regionaler Planungsverband Landshut, Regierungsplatz 540, 84028 Landshut

8 Fotos



28.04.2021: Blick von der Mitterbergstraße in Richtung Nordosten auf Grundstück Flnr. 225/0 mit dem als amtlich kartiertes Biotop ausgewiesenen auf der Gewässerböschung des Brombachs stockenden Gehölzsaum. Im Hintergrund befindet sich die bewaldete Hangleite.



28.04.2021: Blick entlang der südlichen Grenze von Grundstück Flnr. 225/0



28.04.2021: Blick entlang des Brombachs auf Grundstück Flnr. 225/0 in Richtung Nordwesten



28.04.2021: Der gewässerbegleitende Gehölzsaum entlang des Brombachs stockt vor allem kurz unterhalb der Böschungsschulter. Leider wurden in Teilbereichen Grüngut und Gehölzschnitt an der Böschung zum Brombach abgekippt.



28.04.2021: Blick entlang des Brombachs in Richtung Nordwesten auf Grundstück Flnr.217/0: Links der Acker, in der Mitte ein Gewässerschutzstreifen



28.04.2021: Blick von Grundstück 217/0 über den Acker in Richtung der Bebauung in der Nähe des Feuerwehrgerätehauses. Es ist beabsichtigt, die oberirdische 20kv-Leitung im Planungsgebiet abzubauen und als Erdkabel neu zu verlegen.



28.04.2021: Blick vom Wintener Graben entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Flnr. 217/0 (links) und Flnr. 216/0 (rechts) in Richtung des vorhandenen Wohngebiets entlang der Kieferlinger Straße



28.04.2021: Blick über die Weide entlang des Wintener Grabens.



28.04.2021: Blick entlang des Wintener Grabens in Richtung Nordwesten.



28.04.2021: Blick über die Weide auf Grundstück Flnr. 216/0 in Richtung Westen



28.04.2021: Blick vom Wintener Graben über das Regenrückhaltebecken in Richtung Kieferlinger Straße



28.04.2021: Blick über das Regenrückhaltebecken nach Osten zum Wintener Graben



28.04.2021: Blick von der Kieferlinger Straße über den nordwestlichen Bereich des geplanten Baugebiets



28.04.2021: Blick über den Bereich des geplanten Baugebiets entlang der Kieferlinger Straße (rechts) in Richtung Süden



28.04.2021: Blick entlang der Kieferlinger Straße in Richtung Norden; Das Ortsschild befindet sich nördlich des Planungsgebiets.



28.04.2021: Links das geplante Baugebiet, rechts die Kieferlinger Straße



28.04.2021: Blick von der Kieferlinger Straße entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Flnr. 216/0 (links) und Flnr. 217/0 (rechts) in Richtung des Wintener Grabens



28.04.2021: Zu der vorhandenen Bushaltestelle an der Kieferlinger Straße ist ein Gehweg durch das neue Baugebiet geplant.



28.04.2021: Blick von der Kieferlinger Straße über das Planungsgebiet in Richtung Norden, im Mittelgrund der Acker



31.12.2020: Blick von der Zufahrt des Feuerwehrgerätehauses zum Anwesen auf Grundstück Flnr. 223/0. Zumindest der linke Apfelbaum wird vermutlich ein Opfer der Bauarbeiten für die Erschließungsstraße.



31.12.2020: Blick entlang des Zauns neben der geplanten Erschließungsstraße in Richtung Feuerwehrgerätehaus.



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan An der Kieferlinger Straße, Brombach

- I. Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Birnbach hat am **12.04.2022** den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht für das Gebiet **An der Kieferlinger Straße** als Satzung nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

- II. Der Plan i. d. F. vom **12.04.2022** samt Begründung und Umweltbericht liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Birnbach, Zimmer Nr. 1.14 (1. Stock), Neuer Marktplatz 1, 84364 Bad Birnbach auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 – 11.30 Uhr, 13.00 – 16.00 Uhr sowie Mittwoch und Freitag von 08.00 – 11.30 Uhr) öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan **An der Kieferlinger Straße** tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

- III. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bad Birnbach, den **24.06.2022**

Ort, Datum



Markt Bad Birnbach


Dagmar Feicht, Erste Bürgermeisterin

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am **01.07.2022**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung ist somit am **01.07.2022** in Kraft getreten.

Abgenommen am **18.07.2022**

Bad Birnbach, den

Dagmar Feicht, Erste Bürgermeisterin