

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WEIHERER STRASSE

GEMEINDE

WURMSHAM

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Velden
Gemeinde Wurmsham
Rathausplatz 1
84149 Velden

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KoM Plan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 15.09.2025 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 24-1659_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung.....	8
4	VERFAHRENSVERMERKE	9
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
5.1	Rechtsverhältnisse.....	10
5.2	Umweltpflege	10
5.3	Planungsvorgaben	11
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	11
5.3.2	Regionalplan.....	12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.5	Biotopkartierung.....	13
5.3.6	ArtenSchutzkartierung	13
5.3.7	Schutzgebiete	13
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	13
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
6	BESTANDSERFASSUNG	14
6.1	Naturräumliche Lage.....	14
6.2	Vegetation.....	14
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	14
6.2.2	Reale Vegetation	14
6.3	Biotopausstattung	15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	15
6.4.1	Topographie.....	15
6.4.2	Geogefahren.....	15
6.4.3	Boden	15
6.4.4	Altlasten.....	15
6.5	Wasserhaushalt	15
6.5.1	Grundwasser	15
6.5.2	Oberflächengewässer.....	15
6.5.3	Hochwasser	16
6.6	Klima und Luft	16
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	16
6.8	Denkmalschutz	17
6.8.1	BodenDenkmäler.....	17
6.8.2	Baudenkmäler.....	18
7	KLIMASCHUTZ.....	18

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
9.1	Nutzungskonzept	20
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.3	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.4	Verkehrsflächen	21
9.5	Grünflächen	21
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
10.1	Verkehr	22
10.1.1	BahnAnlagen.....	22
10.1.2	Straßenverkehr	22
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	22
10.1.4	Geh- und Radwege	22
10.2	Abfallentsorgung	22
10.3	Wasserwirtschaft.....	22
10.3.1	Wasserversorgung	22
10.3.2	Abwasserbeseitigung	22
10.4	Energieversorgung	23
10.5	Telekommunikation	24

11	BRANDSCHUTZ	25
12	IMMISSIONSSCHUTZ	26
12.1	Verkehrsimmissionen	26
12.2	Gewerbliche Immissionen	26
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen	26
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen	26
13	FLÄCHENBILANZ	27
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	27

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	28
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	28
16.1	Verkehrsflächen	28
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen	29
16.3.1	Öffentliche Grünflächen	29
16.3.2	Pflanzgebote	29
16.3.3	Artenschutzmaßnahmen	29
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	29
17.1	Bestandserfassung und Bewertung	30
17.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	30
17.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	31
17.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	31
17.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	31

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN	33
----	---------------	----

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wurmsham befindet sich an der südlichen Grenze des Landkreises Landshut und bildet zusammen mit der Gemeinde Neufraunhofen und dem Markt Velden die Verwaltungsgemeinschaft Velden mit Sitz in Velden. Sie ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen, es obliegen ihr keine zentralörtlichen Aufgaben entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm.

Der Planungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Pauluszell.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Weiherer Straße“ befinden sich Teilflächen der Flurnummern 23 und 24, Gemarkung Pauluszell.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 11.715m².

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Wurmsham beabsichtigt Wohnbauflächen an der „Weiherer Straße“ im Norden des Ortsteiles Pauluszell durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan auszuweisen.

Im Ortsteil Pauluszell stehen derzeit keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Da sich dieser Standort jedoch zu einer beliebten Wohnsiedlung innerhalb des Gemeindegebietes entwickelt hat und weiterhin regelmäßig Anfragen nach Baugrundstücken bestehen, soll durch die Bereitstellung der vorliegenden Wohnbauflächen diesem Bedarf Rechnung getragen werden.

Insgesamt ist die Gemeinde Wurmsham bestrebt eine kontinuierliche Entwicklung der Ortsteile zu fördern. Erforderlich ist demzufolge die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen, um auch den nachfolgenden Generationen die Möglichkeit der langfristigen Ansiedlung zu gewährleisten und gleichzeitig die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen zu erhalten bzw. weiter auszubauen.

Durch die gleichzeitige Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wurmsham im Parallelverfahren, sollen für die Erweiterung der Wohnbauflächen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar, die ackerbaulich genutzt werden. Im Westen befindet sich eine Erschließungsstraße, die bereits zum Teil asphaltiert ist.



Blick entlang der westlich verlaufenden Erschließungsstraße. Rechts von dieser das Planungsgebiet. Im Hintergrund der vorhandene Friedhof.



Blick über das Planungsgebiet zum Weiherer Bach im Hintergrund.



Feuerwehrhaus im Westen des Planungsgebietes.



Standpunkt an der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes mit Blick nach Nordosten.

Quelle: Aufnahmen Oktober 2025, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden an den Bedarf angepasste Flächen für eine wohnbauliche Nutzung in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Pauluszell geschaffen.

Die Gemeinde Wurmsham ist sich aber angesichts ihrer Planungsabsichten dessen bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Nicht zuletzt gerät sie mit ihrem Vorhaben in Konflikt mit der raumordnerischen Vorgabe, mit dem Verbrauch von Boden und Fläche sparsam umzugehen. Für die Gemeinde gilt es an der Stelle die Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen. Im Ergebnis werden im Planungsgebiet Grünflächen und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Ferner sehen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes vor, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Belagsarten zu gestalten sind und eine Befestigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig ist. Für Details wird auf die Ausführungen im Teil B) GRÜNORDNUNGSPLAN der vorliegenden Begründung verwiesen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weiherer Straße“ wurde am _____._____._____. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weiherer Straße“ in der Fassung vom _____._____._____. wurde in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Wurmsham in der Sitzung am _____._____._____. vorgenommen.

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

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wurde durch die Gemeinde Wurmsham in der Sitzung am _____._____._____. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weiherer Straße“ in der Fassung vom _____._____._____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____._____._____.

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

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut:
 - Abteilung Untere Bauaufsicht,
 - Abteilung Kreisbau/ SG44,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
 - Abteilung Gesundheitsamt,
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern:
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Staatliches Bauamt Landshut

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

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

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

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wurmsham über Deckblatt Nr. 09 erfolgt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Umweltprüfung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Weiherer Straße“ und des Deckblattes Nr. 09 zum Flächennutzungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

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

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Durchgrünung und äußere Eingrünung ist geplant. Es sind auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auf die Aussagen des grünordnerischen Konzeptes unter Ziffer 14 und des städtebaulichen Konzeptes unter Ziffer 8 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Wurmsham vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

3.3

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da sich im Westen weitere Siedlungsflächen anschließen

5.4.1

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 59 und 62, die somit leicht über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (56) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme leicht überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte kann jedoch im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich unter der Ziffer 3.3 der Begründung.

5.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Wurmsham befindet sich in der Region 13 – Landshut in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wurmsham weist den Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich aus. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 09 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 8 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand

Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Gemeinde Wurmsham; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) bis auf das ASBP Naturraumziel 274-060-A *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* keine weiteren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern getroffen.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Ca. 45 m westlich liegt ein Fundpunkt von Mehlschwalbe aus dem Jahr 2009. Da die Brutplätze der Art vorwiegend in ländlichen Siedlungen und in Randbereichen von Städten liegen, wird nicht von Beeinträchtigungen für die Art durch die Planung ausgegangen.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Der Friedhof mit Baumbestand und die Feuerwehr westlich des Planungsgebietes bewirken eine vertikale Kulisserwirkung. Bodenbrütende Vogelarten wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Da sich die Gehölze und eine Erschließungsstraße unmittelbar westlich befinden, wird diese Distanz innerhalb des Planungsgebietes unterschritten. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrisse sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierung hat außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) zu erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von etwaigen besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden. Zudem bleiben genügend Ausweichlebensräume auf den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld bestehen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* nach dem ABSP.

6.2 Vegetation

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

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

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

6.2.2 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich wird fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese ackerbaulichen Nutzungen setzen sich außerhalb davon nach Norden, Süden und Osten hin fort. Im Westen befindet sich eine Feldfahrt mit begleitendem Grünstreifen und dahinter grenzen der Friedhof Pauluszell sowie die Feuerwehr an.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst die ackerbauliche Nutzung. Gehölzstrukturen, wie auch Segetalvegetation fehlen.

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

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine nach Südosten bis Osten abfallende leichte Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 480 m ü. NHN bis ca. 470 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren oder Wasserschutzgebiete.

6.4.3 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Braunerden aus Lehm oder Lösslehm über lehmig-schluffiger Verwitterung von Molasseablagerungen mit Ackerzahlen zwischen 59 und 62, die somit leicht über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (56) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme leicht überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Wurmsham nicht bekannt.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

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

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

6.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer stellt der ca. 190 m entfernte *Breitenauer Bach* dar.

6.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ermittelt. Jedoch befinden sich der Weiherer und der Breitenauer Bach in wassersensiblen Bereichen.

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

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

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

6.6 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

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

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

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf der benachbarten Zufahrt zum Friedhof sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Freizeitaktivitäten sind nicht gegeben. Lediglich die vorhandenen Wirtschaftswege in der unmittelbaren Umgebung stellen für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer im Planungsumfeld eine wohnortnahe relative Erholungsmöglichkeit dar.

6.8 Denkmalschutz

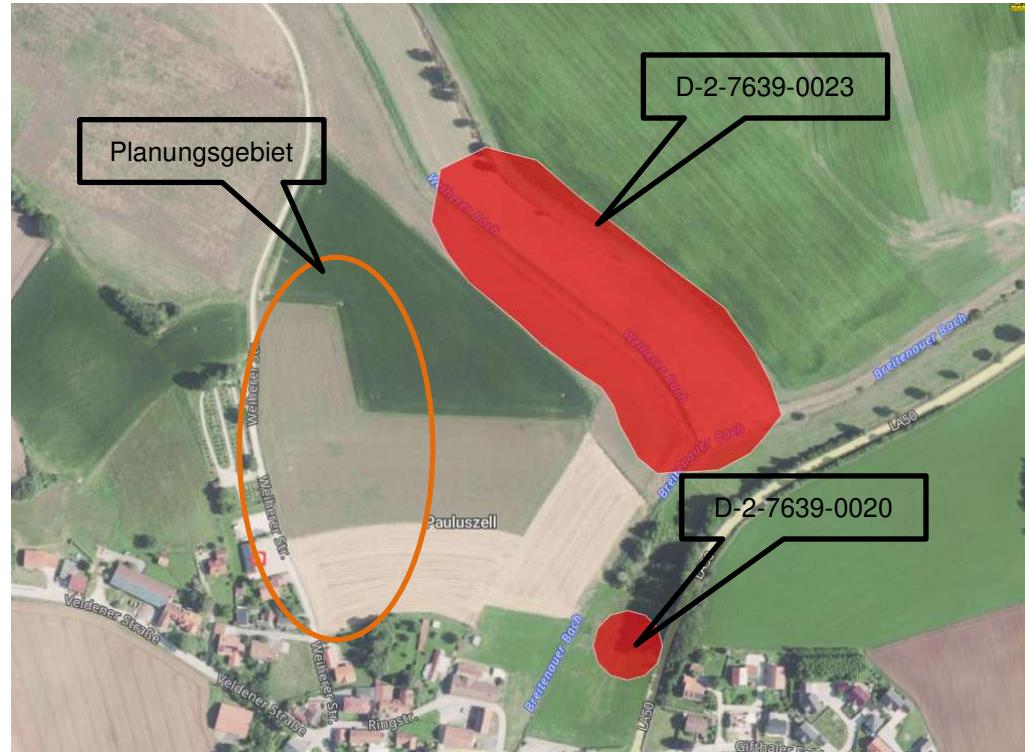
6.8.1 Bodendenkmäler

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich nordöstlich am Weiherer Bach und südöstlich am Breitenauer Bach in ca. 110 m Entfernung.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7639-0023	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, verebneter Burgstall des Mittelalters.
D-2-7639-0020	Verebneter Burgstall des Mittelalters.



Quelle: BayernAtlas

6.8.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Jedoch befindet sich ca. 180 m entfernt die Pfarrkirche Pauli Bekehrung (D-2-74-193-15), welche als Baudenkmal eingestuft ist und in keiner unmittelbaren Sichtbeziehung zum geplanten Wohnungsgebiet steht.

7 KLIMASCHUTZ

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

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

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf zwei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen.

Ein Umstieg auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor (z. B. von Heizöl auf Erdgas) kann eine Option sein, wenn sich keine Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auftut.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Auf den Dächern ist die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen zulässig.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wohnlichen Anforderungen zu ermöglichen. Die exponierte Lage der Erweiterungsflächen am Ortsrand stellt zudem besondere Herausforderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort attraktiv zu gestalten. Denn insbesondere in dieser Hinsicht liegen der Gemeinde umfangreiche Bauinteressenten vor.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise, wobei 14 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit bis zu zwei zulässigen Wohneinheiten vorgesehen sind, sowie eine Baufläche für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Wohneinheiten zu Tragen kommt. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 365 m² und 670 m², die Fläche für das Mehrfamilienhaus liegt bei ca. 900 m².

Die bauliche Entwicklung erfolgt dabei entlang der geplanten Verkehrserschließung in Form einer Ringstraße. Die Verkehrserschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt um hier eine gleichberechtigte Nutzung für motorisierten Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger zu schaffen.

Die sich zum Teil im Geltungsbereich befindende Weiherer Straße wird für das Baugebiet ausgebaut. Die vorhandene Straßenführung bleibt dabei erhalten und wird durch einen Geh-/ Radweg auf der einen Seite und durch einen Multifunktionsstreifen auf der anderen Straßenseite erweitert.

Im Ergebnis ist beabsichtigt, durch die verbindliche Vorgabe von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der Stellplätze sowie den Begrünungen, den Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis zu halten und im Ergebnis hierdurch einen ökologischen Beitrag im Zuge der Siedlungsentwicklung zu leisten. Ziel ist es dabei ebenso, negativen Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entgegen zu wirken und auf den Baugrundstücksflächen mehr Grünordnung zur Gestaltung zu berücksichtigen.

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu Ziffer 16 dieser Begründung.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflichen Charakter sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und somit auch auf das Landschaftsbild.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

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

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgerichtet.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Baustruktur

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

Höhenentwicklung

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

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

9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

9.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind Dachformen wie Satteldach, auch höhenversetztes Satteldach und Walmdach, zulässig. Diese orientieren sich dabei an den überwiegend im Ort anzutreffenden Dachformen. Auch bei den Dachaufbauten, Dachneigungen und Dachüberständen ist der Siedlungsbestand Vorbild. An Dachdeckungen sind Ziegel- und Betondachsteine erlaubt.

Alternative Energien

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

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind alle gängigen Zaunarten bis zu einer Höhe von 1,20 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Sockel sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine leicht hängige Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,50 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Auf die Ziffer 8 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.4 Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Ringstraße erschlossen. Die Ausbaubreite beträgt 6,50 m und wird als verkehrsberuhigter Bereich für gleichberechtigte Nutzung durch motorisierten Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger ausgebildet. Im Westen weist die auszubauende Erschließungsstraße eine Breite von 5,50 m auf und wird durch einen Seitenstreifen mit einer Breite von 2,50 m, der durch Pflaster mit Rasenfugen befestigt werden soll, begleitet.

9.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Aussagen zu den Pflanzmaßnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Wurmsham ist nicht an das Schienennetz angebunden.

10.1.2 Straßenverkehr

Durch den Ortskern Pauluszell führt die Kreisstraße LA 50 als regionale Verkehrstrasse. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hierdurch in Weiterführung über die Kreisstraße LA 1 an die Bundesstraße B 388 gegeben.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Ortsteil Pauluszell besteht keine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Eine Busanbindung besteht in Wurmsham und Velden nach Landshut und Vilshofen.

10.1.4 Geh- und Radwege

Im Westen der vorhandenen Erschließungsstraße *Weiherer Straße* verläuft ein Gehweg, der erhalten bleibt.

10.2 Abfallentsorgung

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

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der Gemeinde Wurmsham mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung und ist im Wesentlichen sichergestellt.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Ortskanalisation in der *Weiherer Straße* angebunden. Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt anschließend in der gemeindlichen Kläranlage Pauluszell über die vorhandene Schmutzwasserleitungstrasse. Diese ist als Teichanlage ausgebildet und bietet ausreichende Reserven für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen wird im Zuge der Erschließung je Grundstück eine dezentrale Rückhalteinrichtung in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisterne oder Rigolensysteme bereitgestellt. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße. Als Vorflut steht der Breitenauer Bach im Südosten zur Verfügung. Somit wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Details und Bemessungen werden im Zuge des detaillierten Entwässerungsplans erarbeitet. Dies wird von der Gemeinde rechtzeitig in Auftrag gegeben.

Hinweise:

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

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

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

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

10.4 Energieversorgung

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

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

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

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

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

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

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

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

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

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Hinweise:

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

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

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

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

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

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

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungssträger erfolgt.
- Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

11 BRANDSCHUTZ

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

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

12.1 Verkehrsimmissionen

Der Planungsbereich wird nicht unmittelbar von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert. Allerdings befindet sich die Kreisstraße LA 50 im Osten in ca. 230 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Weitere Erschließungsflächen in der Umgebung besitzen nur untergeordnete Funktionen und haben bezüglich Verkehrslärm keine Auswirkungen.

12.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen gewerblichen Betriebe befinden sich im Ortskern von Pauluszell (Dorfgebiet). Negative Auswirkungen sind jedoch aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Durch die beabsichtigten geschlossenen Gehölzpflanzungen zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch Staubemissionen weitestgehend vermieden.

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

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

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

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00 %	11.715
abzgl. Erschließungsflächen	25,1 %	2.934
— Erschließungsstraße geplant		876
— Erschließungsstraße, geplant (Verkehrsberuhigt)		1.530
— öffentliche Parkflächen		199
— öffentlicher Geh- und Radweg		218
— Wirtschaftsweg		111
abzgl. öffentliche Grünflächen	1,6 %	190
— Straßenbegleitgrün		190
Nettobaufäche gesamt		
— Parzelle 1	659 m ²	
— Parzelle 2	654 m ²	
— Parzelle 3	659 m ²	
— Parzelle 4	667 m ²	
— Parzelle 5	389 m ²	
— Parzelle 6	404 m ²	
— Parzelle 7	598 m ²	
— Parzelle 8	619 m ²	
— Parzelle 9	894 m ²	
— Parzelle 10	618 m ²	
— Parzelle 11	618 m ²	
— Parzelle 12	379 m ²	
— Parzelle 13	367 m ²	
— Parzelle 14	529 m ²	
— Parzelle 15	539 m ²	
	73,3 %	8.591

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen und Baum-/Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durch- und Eingrünung des Wohngebietes mittels Festsetzung von Ein- und Durchgrünung mit standortgerechtem Pflanzmaterial.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

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

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenplaster, Rasenfugenplaster, Sandfugenplaster, Rasengitterplaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

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

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

16.3.2 Pflanzgebote

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

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist bis zu 5,00 m möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

16.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz, insbesondere Insekten, zu fördern, sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel im Außenbereich zu verwenden.

Zudem ist bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

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

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

17.1 Bestandserfassung und Bewertung

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotope Wertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes, die bereits versiegelt sind und daher Wert 0 gemäß Biotope Wertliste aufweisen, entsteht kein Kompensationsbedarf.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, Verkehrsflächen befestigt, Grünflächen entlang von Verkehrsflächen) mit 3 WP (Wertpunkten) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

17.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

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

17.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bau- leitplanung von 2021* um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 8,5% für das Allgemeine Wohngebiet mit der GRZ von 0,4 wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Baumpflanzung je 300 m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)	2,5%
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest- Pflanzqualitäten	1,0%
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	1,0%
versickerungsfähige Beläge	1,0%
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm	1,0%
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0%
Vogelsichere Glasflächen	1,0%
Summe	8,5%

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP)	EINGRIFFSFLÄCHE (m ²)	GRZ
Acker, Verkehrsflächen befestigt, Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	11.715	0,4
AUSGLEICHSBEDARF (WP)			
= 14.058	- 8,5		= 12.863

17.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 12.863 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

17.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausführungen zu diesem Punkt erfolgen zum Entwurfsverfahren.

17.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenauforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde Wurmsham an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Landshut, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

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

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

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

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

BAYERISCHES FEUERWEHREGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

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