

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET „FEUERWEHRHAUS WURMSHAM“

GEMEINDE

WURMSHAM

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Velden
Gemeinde Wurmsham
Bahnhofstraße 42
84149 Velden

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Projekt Nr.:22-1464_BBp

Stand: 22.01.2024



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

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

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	17
9.1	Art der baulichen Nutzung	17
9.2	Maß der baulichen Nutzung	17
9.2.1	Zulässige Grund- und Geschossfläche	17
9.2.2	Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen	17
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen	18
9.4	Örtliche Bauvorschriften	18
9.5	Innere Verkehrserschließung	18

10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	19
10.1	Verkehr	19
10.1.1	Bahnanlagen	19
10.1.2	Straßenverkehr	19
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
10.1.4	Geh- und Radwege	19
10.2	Abfallentsorgung	19
10.3	Wasserwirtschaft	20
10.3.1	Wasserversorgung	20
10.3.2	Abwasserbeseitigung	20
10.4	Energieversorgung	21
10.5	Telekommunikation	22
11	BRANDSCHUTZ	24
12	IMMISSIONSSCHUTZ	24
12.1	Verkehrslärm	24
12.2	Gewerbliche Immissionen	24
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen	24
12.4	Sport- und Freizeitlärm	24
13	FLÄCHENBILANZ	24
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	25

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	VERANLASSUNG	26
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	26
17	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	26
18	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	27
18.1	Verkehrsflächen	27
18.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
18.3	Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen	27
18.3.1	Gehölzpflanzungen	27
18.3.2	Wiesenfläche	27
19	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	28
19.1	Bestandserfassung und -bewertung	28
19.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	28
19.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	28
19.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	29
19.3	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf	29
19.4	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	29
19.5	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	31

VERWENDETE UNTERLAGEN

20	QUELLEN	32
----	---------------	----

ANLAGE

Ergebnisbericht Bestandserfassung Feldvögel 2023, Umwelt-Planungsbüro Scholz,
Wurmsham

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Das Gebiet der Gemeinde Wurmsham gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern und liegt im Landkreis Landshut. Innerhalb des Landkreises ist die Gemeinde Wurmsham im Süden zu finden. Das Gemeindegebiet wird im Westen und Norden vom Markt Velden, im Osten von der Gemeinde Bodenkirchen und im Süden von den Gemeinden Oberbergkirchen und Buchbach – beide Landkreis Mühldorf am Inn – begrenzt.

Das Planungsgebiet wiederum befindet sich zwischen dem Hauptort Wurmsham und dem Ortsteil Seifriedswörth, neben dem Friedhof Wurmsham, unmittelbar an der LA48.

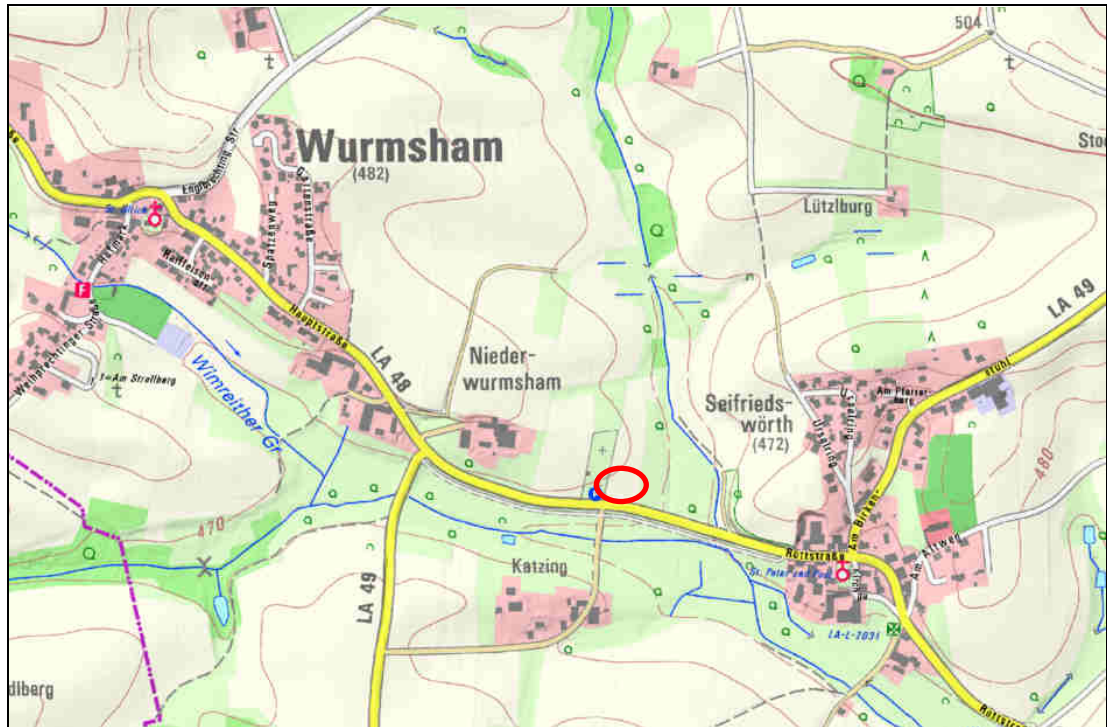


Abbildung: Lage des Bauvorhabens im Raum. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Feuerwehrhaus Wurmsham“ umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 140/2 der Gemarkung Wurmsham. Es besitzt eine Gesamtfläche von 2.203 m².

Lage des Geltungsbereiches



Abbildung: Darstellung des Instruktionsgebietes. Bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Bereitstellung einer Fläche für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes im Außenbereich, um den heutigen Standards eines modernen Brandschutzes gerecht werden zu können, die am bisherigen Standort nicht umgesetzt werden können.

Die Gemeinde Wurmsham ist sich hierbei über das auftretende Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden sowie eines sparsamen Umgangs mit Boden einerseits und andererseits der Notwendigkeit, der kommunalen Daseinsvorsorge nachzukommen, bewusst. Im vorliegenden Fall bot sich der Gemeinde die Gelegenheit das Grundstück zu erwerben. Ein vergleichbares, das den Anforderungen an einen Feuerwehrstandort genügt, steht aktuell nicht zur Verfügung. Im Detail wird auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 06 verwiesen.

3.2 Bestand

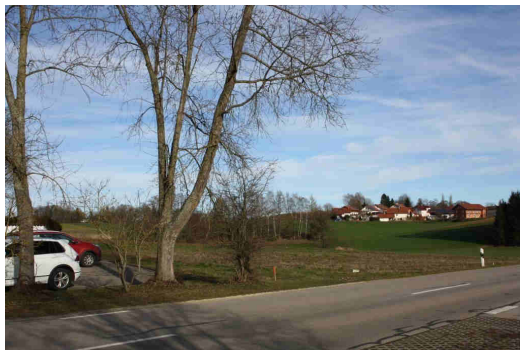
Das Gebiet wird durch Ackernutzung geprägt, die sich auf dem benachbarten Flurstück nach Norden fortsetzt. Östlich schließen sich Wiesenflächen an. Im Süden begrenzt die Kreisstraße LA48 und im Westen der Friedhof Wurmsham das Gebiet.



Blick nach Westen über das Planungsgebiet. Im Hintergrund der Friedhof.



Blick nach Südwesten. In der Bildmitte rechts der Friedhof Wurmsham.



Blick aus südwestlicher Richtung auf das Planungsgebiet. In der Bildmitte rechts eine Siedlung des Ortsteiles Seifriedswörth.



Standpunkt im Norden mit Blickrichtung Südost.

Abbildungen: Aufnahmen Januar 2023, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für kommunale Zwecke geschaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung des geplanten Gebäudes und baulicher Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Feuerwehrhaus Wurmsham“ wurde am 11.04.2022 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Feuerwehrhaus Wurmsham“ in der Fassung vom 13.02.2023 wurde in der Zeit vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 durchgeführt.

Die Veröffentlichungsfrist für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Feuerwehrhaus Wurmsham“ in der Fassung vom 09.10.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.01.2024.

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

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

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

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

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wurmsham ist dadurch erforderlich. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter der Ziffer 5.3.3 *Flächennutzungsplan* verwiesen.

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 eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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 Sondergebiet „Feuerwehrhaus Wurmsham“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 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 präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Wurmsham nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(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. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle 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.

Die Gemeinbedarfsfläche befindet sich außerhalb der Ortslage. Eine innerörtliche Ansiedlung ist auf Grund der beabsichtigten Nutzungsart und der damit verbundenen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange ausgeschlossen. Zudem steht kein Grundstück in erforderlicher Größe zur Verfügung.

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.

Die Gemeinbedarfsfläche ist nicht direkt an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden. Die Ortslagen Wurmsham und Seifriedswörth liegen mehrere hundert Meter entfernt. Der Geltungsbereich grenzt jedoch an den westlich gelegenen Friedhof Wurmsham an. Dieser liegt ebenfalls im Außenbereich.

Bezüglich der Standortwahl wird auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur parallel durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 06 hingewiesen, die den vorgesehenen Standort als alternativlos aufzeigt.

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.

Nach der Bodenschätzung wurde im Planungsbereich die Ackerzahl 61 festgestellt. Es handelt sich somit um Böden mittlerer Güte. Eine Nutzungsänderung ist somit im Sinne des Gemeinwohls vertretbar.

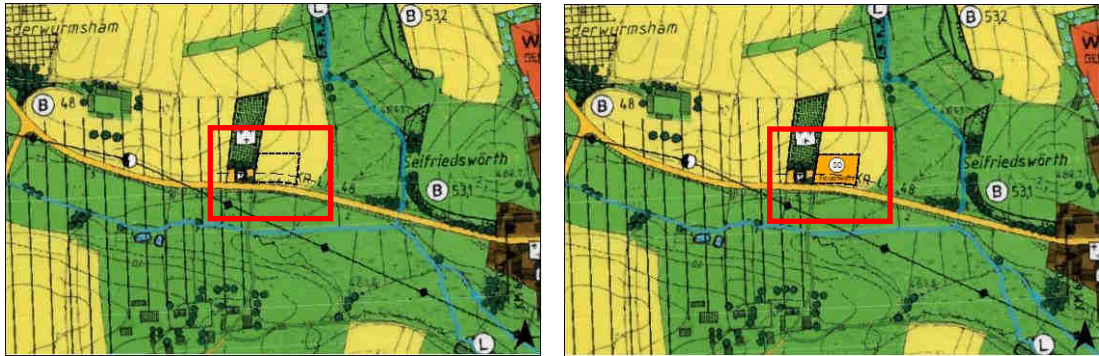
5.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 13 – Landshut* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Wurmsham dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Erfordernisse der Regionalplanung sind für das Planungsgebiet nicht getroffen.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wurmsham besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1993. Darin ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nun im Parallelverfahren durch Deckblatt 06 fortgeschrieben und an die vorliegende Planung angepasst.



Abbildungen:

FNW Wurmsham – Bestand

FNW Wurmsham – Fortschreibung durch Deckblatt Nr. 06

Quelle Gemeinde Wurmsham; verändert KomPlan; Darstellungen nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beinhaltet für das Planungsgebiet keine Entwicklungsziele.

5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst. Die nächstgelegenen befinden sich direkt an der *Rott* bzw. in deren Nahbereich.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Auf dem östlich benachbarten Flurstück 141 jedoch wurde ein Kiebitz-Vorkommen erfasst. Daher wurde eine avifaunistische Untersuchung der Fläche mit Hauptaugenmerk auf Kiebitz, Feldlerche und weitere Feldarten veranlasst. Danach können mit dem Bauvorhaben mit angehender Sicherheit keine Auswirkungen auf Brutplätze gefährdeter Feldvogelarten oder anderer Vogelarten in den umliegenden Gehölzlebensräumen und Gewässerlebensräumen an der *Rott* verbunden werden. Der Ergebnisbericht ist als Anhang zur vorliegenden Begründung beigelegt.

5.3.7 Schutzgebiete

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße *LA48*. Daher ist eine Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG bei Errichtung baulicher Anlagen von 15 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Dies wird in vorliegender Planung vollständig berücksichtigt.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Geltungsbereiches stellt grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Der bestehende Gehölzbewuchs aus Bäumen und Sträuchern im Bereich des direkt angrenzenden Friedhofes stellen eine vertikal aufstrebende Kulissenwirkung dar. Bodenbrütende Vogelarten wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Da die Gehölze, wie auch die umlaufende Mauer unmittelbar an der Grenze des Planungsgebietes ausgebildet sind wird diese Distanz innerhalb des Planungsgebietes unterschritten. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen wurden nicht festgestellt.

Aus genannten Gründen ist daher mit keinem Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Änderungsbereich zu rechnen. Dies bestätigt auch der Ergebnisbericht zur erfolgten Bestandserfassung der Feldvögel. Danach können mit dem Bauvorhaben mit angehender Sicherheit keine Auswirkungen auf Brutplätze gefährdeter Feldvogelarten oder anderer Vogelarten in den umliegenden Gehölzlebensräumen und Gewässerlebensräumen an der Rott verbunden werden. Der Ergebnisbericht ist als Anhang zur vorliegenden Begründung beigefügt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ungeachtet vorstehender Ausführungen hat die Geländemodellierung nicht zwischen Anfang März und Ende Juli zu erfolgen.

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

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands ist das Planungsgebiet gemäß ABSP der naturräumlichen Einheit *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* zugeordnet.

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 im Bereich des Planungsgebietes ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich im Komplex mit *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*.

6.2.2 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Januar 2023 statt.

Das Gebiet wird durch Ackernutzung geprägt. Gehölzstrukturen finden sich lediglich im Bereich des benachbarten Friedhofes.

6.3 Biotopausstattung

Es sind keine unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile vorhanden. Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche ohne Segetalvegetation.

6.4 Gelände und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topografie

Das Gelände ist leicht von Nordwesten mit 469,5 m ü. NN nach Südosten auf 466,00 m ü. NN auf einer Länge von ca. 65 m abfallend. Die Steigung beträgt somit innerhalb des Planungsgebietes gerundet 3,1° bzw. 5,4%.

6.4.2 Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern M. 1:25.000 (Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) ist im Planungsgebiet „Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuh bis Schluftton (Molasse, Lösslehm) „ anzutreffen. Gemäß Bodenschätzung ist als Bodenart Lehm ausgebildet bei einer Ackerzahl von 61. Zum Vergleich: Im Landkreis Landshut wurde eine durchschnittliche Ackerzahl von 56 erhoben. Damit liegt der Wert im Planungsbereich etwas über dem Durchschnittswert des Landkreises. Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 sind die Bodenfunktionen wie folgt ausgeprägt:

- Standortpotential für natürliche Vegetation: Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen .
- Wasserrückhaltevermögen: mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen .
- Schwermetallrückhalt: sehr hohe relative Bindungsstärke für Cadmium .
- Natürliche Ertragsfähigkeit: hohe natürliche Ertragsfähigkeit.

6.4.3 Geologie

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 ist als Geologische Einheit „Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän „ festgestellt. Hinsichtlich der Gesteinsbeschreibung wird „Schluft, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemhlehm „ angeführt.

6.4.4 Geogefahren

Georisiken stellen geologisch bedingte Naturgefahren dar, die zu Schäden an Gebäuden und der Infrastruktur, aber auch zu Personenschäden führen können. Schwere Naturkatastrophen wie Vulkanausbrüche oder starke Erdbeben sind nicht zu erwarten. Steinschläge und Felsstürze spielen im Planungsgebiet ebenso keine Rolle.

Rutschungen hingegen können auch an wenig steilen Hängen vorkommen. Auch Senkungen und Erdfälle wären prinzipiell denkbar. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und auch geologischen Verhältnisse ist aber nicht damit zu rechnen.

6.4.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Wurmsham noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Landshut zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes und der vorstehend beschriebenen Untergrundverhältnisse, ist mit keinem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei der Freilegung von Grundwasser eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG besteht bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG zu beachten ist. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Landshut – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

6.5.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen sind die östlich fließende *Rott* und der *Wimreither Graben* südlich der Kreisstraße LA48. Beide haben keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

6.5.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

In der näheren Umgebung befinden sich – wie vorstehend beschrieben – permanent wasserführende Oberflächengewässer.

Nach dem *Umweltatlas Naturgefahren* liegt das Planungsgebiet aber weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}, HQ₁₀₀ oder HQ_{häufig} noch in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Wassersensible Bereiche

Das Gebiet liegt auch außerhalb von wassersensiblen Bereichen, die für die *Rott* und den *Wimreither Graben* gemäß *Umweltatlas Naturgefahren* ermittelt wurden. Diese Gebiete sind 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.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *Umweltatlas* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des leicht abfallenden Geländes wild abfließendes Grundwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

6.6 Klima und Luft

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

Frischlufftransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Landschaftsausschnitt zeigt sich sanftwellig und landwirtschaftlich geprägt. Vereinzelt sind Gehölzstrukturen eingestreut und Siedlungsstrukturen sichtbar. Es besteht keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung. Freizeitbetätigungen in Form von joggen, spazieren gehen, etc. finden jenseits der Kreisstraße statt, wo entsprechende Wegeverbindungen bestehen.

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 falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Bei Niederwurmsham ist ein ausgedehntes Bodendenkmal amtlich erfasst. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung des Mittelalters und der Neuzeit. Ein zweites befindet sich in der Ortslage von Seifriedswörth im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul. Weitere sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

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 sowie dessen Umfang oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

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 drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

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

- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig. Die geplante Begrünung der Flachdächer durch eine extensive Begrünung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht bei.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet für ein Feuerwehrhaus geplant.

Die Zufahrt erfolgt von Süden über die LA48 und führt direkt auf das Feuerwehrhaus zu, das parallel zur Kreisstraße ausgerichtet und für zwei Löschfahrzeuge ausgelegt ist. Vor diesem erstreckt sich noch über die gesamte Breite des Gebäudes eine Aufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge. Links und rechts des Feuerwehrhauses werden Stellplätze für die Einsatzkräfte angeboten. Das Gebäude selbst kann umfahren werden. Weitere Stellplätze sind noch links der Zufahrt, parallel zur Kreisstraße geplant.

Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist über den dem Friedhof zugeordneten Parkplatz beabsichtigt.

Entlang der zum Friedhof orientierten Grundstücksseite besteht ein über eine eingetragene Dienstbarkeit gesichertes Fahrrecht für einen Landwirt, um die Bewirtschaftung seiner rückwärtig gelegenen Ackerflächen weiterhin ermöglichen zu können.

Die Anforderungen an die Infrastruktur und Betriebsabläufe führen im Ergebnis dazu, dass das Grundstück letztlich nur wenige Restflächen aufweist, die im Sinne einer Grünordnung gestaltet werden können. Dies hat Auswirkungen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, auf die im Detail unter der Ziffer 19 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* aufmerksam gemacht wird.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Feuerwehrhaus Wurmsham“ ausgerichtet.

Für zulässig erklärt werden

- Feuerwehrhaus,
- Stellplätze.

Mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus Wurmsham“ wird der Hauptnutzungszweck für das Sondergebiet festgelegt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der damit einhergehenden Wirkung auf das Landschaftsbild wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Angaben einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximalen Wandhöhe der Baukörper begrenzt.

9.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von GRZ und GFZ geregelt. Festgesetzt werden eine maximale GRZ von 0,8 und eine maximale GFZ von 1,0.

9.2.2 Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 8,00 m definiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Baugrenzen

Das für die Bebauung vorgegebene Baufenster orientiert sich an der Gebäudeplanung durch das Ingenieurbüro für Bauwesen BAUER aus Wurmsham, Planungsstand 18.01.2023.

Abstandsflächenregelung

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften ergeben nach Maßgabe des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung. Sie stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung des Grundstücks dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachgiebel, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 4 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung des Gebäudes sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um maßvolle Vorgaben für die zukünftige Baumaßnahme zu treffen.

9.5 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist allein an funktionalen Erfordernissen der Feuerwehr ausgerichtet. Weitere Belange sind hier nicht zu berücksichtigen.

Im Westen, entlang des Friedhofes wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 4,00m festgesetzt, um die Bewirtschaftung des rückwärtigen Flurstückes Nr. 140 auch in Zukunft zu gewährleisten. Die Zufahrt erfolgt über den Zufahrtsbereich zum Friedhof. Die Gemeinde wird dies über verkehrsrechtliche Anordnungen regeln.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Kreisstraße LA48. Über sie ist der Standort an das überörtliche und innerörtliche Straßennetz angebunden. Dadurch können etwaige Einsatzorte schnell erreicht werden.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Wurmsham ist über die Buslinie 405 in den regionalen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden. Sie bedient die Fahrstrecke Velden - Bodenkirchen - Bonbruck - Vilsbiburg. Nächstgelegene Haltepunkte sind in Niederwurmsham und Seifriedswörth. Doch weder der benachbarte Friedhof, noch der künftige Feuerwehrstandort sind damit in den ÖPNV eingebunden.

10.1.4 Geh- und Radwege

Ein kombinierter Geh- und Radweg verläuft unterhalb der Kreisstraße. Er verbindet Niederwurmsham mit Seifriedswörth.

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 mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Regenwasserbehandlung

Angesichts der anstehenden Untergrundverhältnisse kann keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Ableitung des Niederschlagswassers wird über den südlich angrenzenden Graben gewährleistet. Dieser führt das Wasser nach kurzer Strecke der Rott zu.

Mit wild abfließendem Hang- und Schichtwasser ist angesichts des angrenzenden und höher gelegenen Friedhofes nicht zu rechnen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung geschieht über eine Ableitung in die gemeindliche Kläranlage Wurmsham / Seifriedswörth in Höhe Holzmühle. Die Kläranlage ist für 550 EW ausgelegt, wovon aktuell 488 EW belegt sind.

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.

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

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers entsprechend der Regeln der Technik wird auf die Merkblätter DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) verwiesen.

Wenn aus technischen Gründen keine reine Versickerung über den belebten Oberboden möglich ist, kann auch eine Kombination mit Rigolen erfolgen.

Ist eine Versickerung auf Grund der Untergrundverhältnisse ausgeschlossen, so ist das Regenwasser einem Vorfluter zuzuführen. Dabei ist eine Rückhaltung erforderlich, um der Abflussbeschleunigung entgegenzuwirken. Einschlägig sind hier ebenfalls die DWA-M 153 sowie das DWA-A 117 (Bemessung von Rückhalteräumen).

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

10.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die
Bayernwerk AG, Netzservice Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf.

Gasversorgung

Es sind keine Gasleitungen vorhanden.

Weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Ethylenpipeline)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Allgemeine Hinweise:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind ebenso zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk AG betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Es ist erreichbar unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (*DGUV V3*) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

10.5 Telekommunikation

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline – 0800 33 01903 – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

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. Auf Privatwegen ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzulegen,
- 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 Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger 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 der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinweise:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

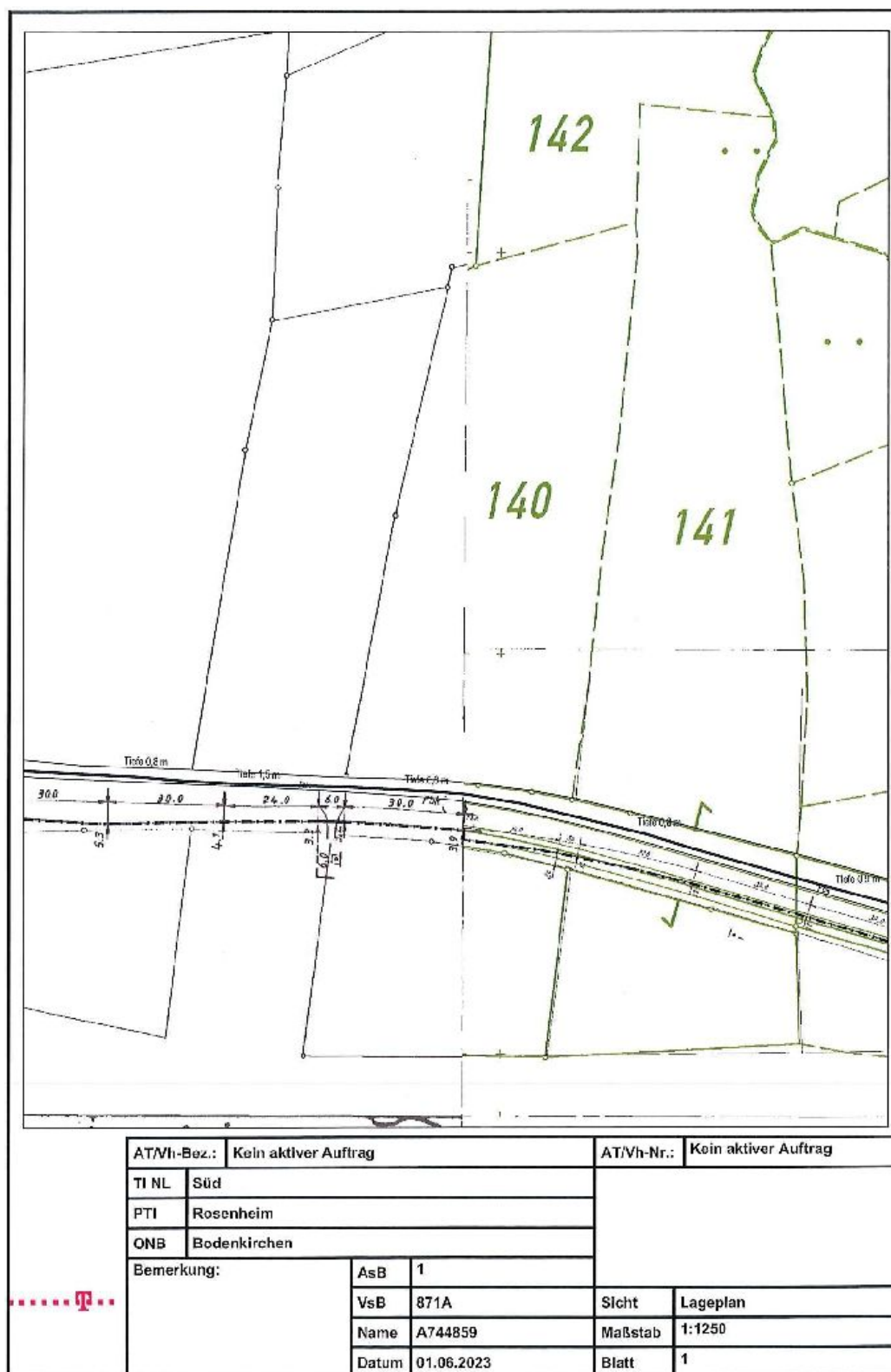


Abbildung: Übersicht der bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom im Umfeld des Planungsbereiches. Nachrichtliche Übernahme des Lageplanes von der Telekom.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung auf Grund der Lage im Außenbereich und der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches an der Kreisstraße LA48 nicht zu erwarten.

12.2 Gewerbliche Immissionen

Aufgrund der geplanten Nutzungsart sowie den angrenzenden Nutzungen ist eine Beurteilungsrelevanz nicht gegeben.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

12.4 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	2.203
abzgl. Fläche für Fahrrecht	4,5	99,5
Bruttobaufläche	95,5	2.103,5
abzgl. private Verkehrsflächen	45,7	1.006
abzgl. Stellplatzflächen	16,7	369
abzgl. Grünflächen	8,9	196
Nettobaufläche	24,2	532,5

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten für die gesamte Maßnahme sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

- Gemeinde Wurmsham
 - Straßenplanung aller öffentlichen Verkehrsflächen,
 - Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Regenwasser.
- Zweckverband Wasserversorgung Binatal
 - Wasserversorgung.
- Bayernwerk AG
 - Stromversorgung.
- Deutsche Telekom
 - Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten des Grundstücks richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

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, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Für eine grünordnerische Gestaltung verbleiben nur wenige Restflächen, die sich an den Rändern des überplanten Grundstückes ergeben. Hier ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünfläche vorgesehen. Eine Eingrünung mit Gehölzen zur umgebenden Landschaft kann innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und der dadurch erforderlichen Grenzabstände nicht umgesetzt werden.

Insgesamt können sechs Solitärbäume im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden.

17 GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden Teile der Kulturlandschaft ausgewiesen [...]. Sie erlangen ihre Bedeutung zum Beispiel wegen ihrer Belegungswirkung für das Orts- oder Landschaftsbild oder ihrer Bedeutung für Biotopverbundsysteme (Quelle: www.lfu.bayern.de). Ein geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

18 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

18.1 Verkehrsflächen

Diese Flächen sollen, soweit es nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes oder ihrer Belastbarkeit aus verkehrlichen Erfordernissen heraus notwendig ist, mit durchlässigen, versickerungsfähigen Belagsarten versehen werden. Jedoch sind die Stellplätze aus Sicherheitsgründen eben, rutsch- und trittsicher sowie stolperfrei zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen und Rasengittersteine sind daher nicht zulässig.

18.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese Flächen beschreiben die Bereiche, welche weder mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaut, noch für Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten dienen. Diese verbleibenden Freiflächen können naturnah im Sinne der Festsetzungen durch Text unter Ziffer 6 des Grünordnungsplanes gestaltet werden.

18.3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

18.3.1 Gehölzpflanzungen

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen unterstützen eine visuelle Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft. Dabei finden heimische und standortgerechte Arten Verwendung.

18.3.2 Wiesenfläche

Mit der beabsichtigten extensiven Nutzung wird die Entwicklung einer arten- und blütenreichen Wiese angestrebt. Hierbei wird von einem Entwicklungsziel von ca. 10 Jahren ausgegangen. Im Klimaxstadium stellt sie einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere, insbesondere auch im Verbund mit der zuvor erwähnten Baumpflanzung dar.

19 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, 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.

19.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ. Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

19.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

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

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, wie der bestehende Zufahrtsbereich und die Bestandsflächen im Nordosten, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Acker- und Grünlandflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.5.2.1 und 2.5.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die folgende Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

19.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes 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 der westlich gelegenen Wohnbebauungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünungsmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 18.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

19.2 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 19.1.1 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 zugrunde gelegt wird.

19.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf

$$\text{AUSGLEICHSBEDARF} = \text{EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{WERTPUNKTE BNT / M² EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)} - \text{PLANUNGSFAKTOR}$$

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 Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Festsetzungen zur Verwendung von Vogelschutzglas und insektenfreundlicher Leuchtmittel.

Die Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (WP 1 bis 5) werden pauschal mit drei WP bewertet. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFSFLÄCHE (M²)		GRZ
Acker	3	x	2.203	x	0,8
AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)		
= 5.287	- 5		= 5.023		

19.4 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

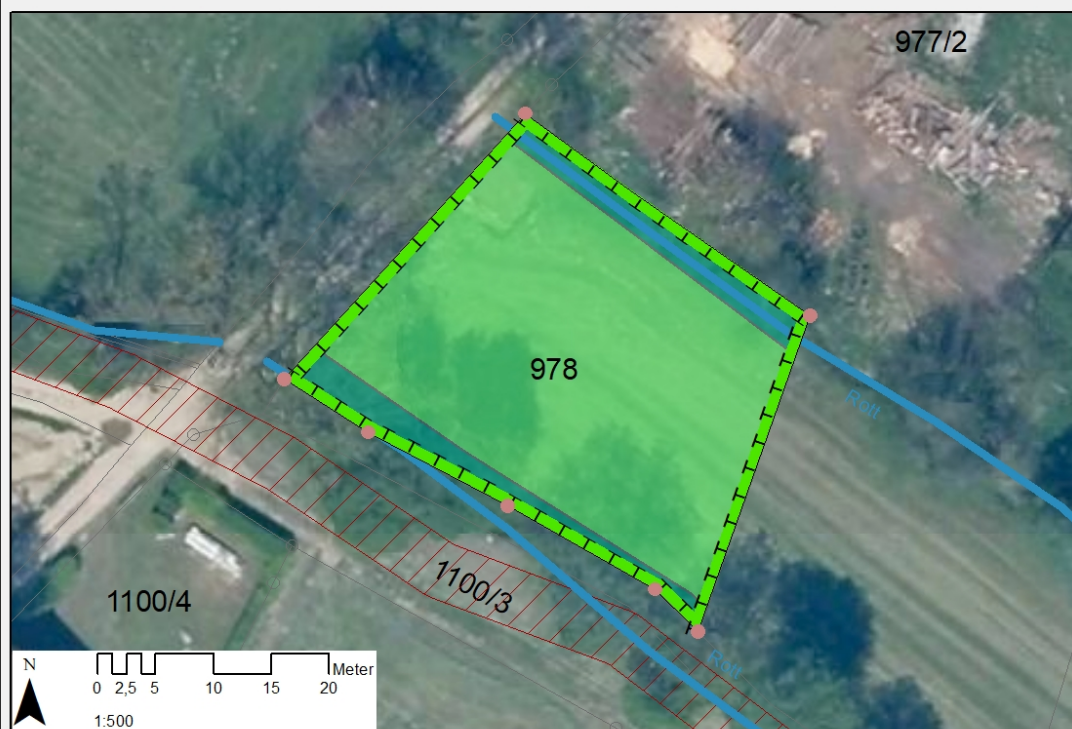
Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 5.023 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück 978 in der Gemeinde Wurmsham, Gemarkung Wurmsham, erbracht. Die Ausgleichsfläche umfasst 1.044 m², wovon auf 850 m² ein mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland durch Ansaat entwickelt wird. Dieser Bereich wird aktuell als Intensivgrünland genutzt und verfügt über eine mittlere Ertragsfähigkeit gemäß der Bodenschätzung, so dass die Zielerreichung allein durch eine Nutzungsextensivierung wenig realistisch erscheint. Das Grundstück wird an zwei Seiten von der Rott begrenzt. An dieser finden sich Baumgruppen aus Erlen und Eschen, die im Bestand zu erhalten und bei Entfall artgleich zu ersetzen sind.

Die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem umseitigen Ausgleichsflächenplan zu entnehmen und wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Gemeinde Wurmsham | Gemarkung Wurmsham | Fl.-Nr. 978

BEREITSTELLUNG EINER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET FEUERWEHRHAUS"
Gemeinde Wurmsham, Gemarkung Wurmsham



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

BESTAND	ENTWICKLUNGSZIELE / GESTALTUNGSMASSNAHMEN	PFLEGEMASSNAHMEN
Intensivgrünland	Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes [G212*] frischer bis mäßig trockener Standorte durch Ansaat. Zunächst Bodenbearbeitung mit Grubber; anschließend Ansaat. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden [Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 16]. 850 m²	Die ersten drei Jahre: Ein- bis zweischürige, evtl. auch dreischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt Mitte August, dritter Schnitt Ende September. Im Weiteren: Ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge; erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im September.
Baumgruppen, mittlere Ausprägung [*B312].	Zu erhalten.	<u>Allgemeine Pflegehinweise:</u> – Mahd in Streifen, von innen nach außen; – 30% wechselnde Brachestreifen; – Verwendung von Messerbalken (Balkenmäher); – Einsatz von Rotationsmäher und Schlegelmulcher sind nicht zulässig (!); – Mähgut ist am nächsten Tag abzufahren und ordnungs gemäß zu verwerten; – Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.

Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche [1.044 m²]

Holzpfähle zur Markierung der Abgrenzung

Biotopkartierung Flachland
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.fu.bayern.de

Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

Allgemeine Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen. * Biototyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

19.5 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Allgemeines

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

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

Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

20 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

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

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

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

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

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

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

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

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