

# BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## PFETTRACH - HÖFENSTRASSE

MARKT

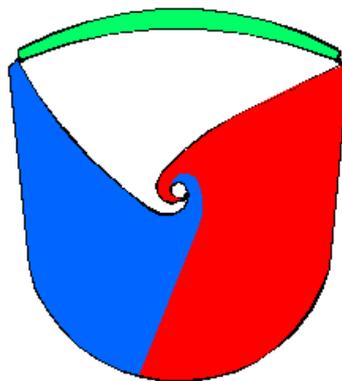
ALTDORF

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Markt Altdorf  
Dekan-Wagner-Straße 13  
84032 Altdorf

---

1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3                      84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0              Fax 0871.974087-29  
e-mail:                      info@komplan-landshut.de

Stand: 04.02.2020 - Entwurf

---

Projekt Nr.: 19-1201\_OAS



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	4
3	RAHMENBEDINGUNGEN .....	5
3.1	Baurechtliche Situation .....	5
3.2	Planungsvorgaben .....	5
3.2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	5
3.2.2	Übergeordnete Planungen.....	6
3.2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	6
3.2.4	Natur und Landschaft.....	6
3.2.5	Artenschutzkartierung .....	6
3.2.6	Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	7
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse.....	7
3.4	Wasserhaushalt .....	7
3.4.1	Grundwasser.....	7
3.4.2	Oberflächengewässer .....	7
3.4.3	Hochwasser .....	8
3.5	Altlasten .....	8
3.6	Denkmalschutz .....	8
3.6.1	Bodendenkmäler.....	8
3.6.2	Bodendenkmäler.....	8
4	KLIMASCHUTZ.....	9
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	9
6	HINWEISE ZUR PLANUNG.....	10
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	10
7.1	Nutzungskonzept .....	10
7.2	Höhenentwicklung.....	10
7.3	Innere Verkehrserschließung .....	10
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	11
8.1	Verkehr .....	11
8.1.1	Straßenverkehr .....	11
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	11
8.1.3	Geh- und Radwege.....	11
8.2	Abfallentsorgung .....	11
8.3	Wasserwirtschaft.....	11
8.3.1	Wasserversorgung .....	11
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	11
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
8.4	Energieversorgung.....	12
8.4.1	Elektrische Versorgung .....	12
8.4.2	Gasversorgung .....	12
8.5	Telekommunikation.....	13
9	BRANDSCHUTZ.....	13
10	IMMISSIONSSCHUTZ .....	14
10.1	Verkehrslärm.....	14
10.2	Gewerbelärm .....	14
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....	14
10.4	Sonstige Immissionen .....	14
11	FLÄCHENBILANZ.....	14
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	15

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

13	ANLASS.....	18
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG .....	18
14.1	Naturräumliche Gliederung .....	18
14.2	Potentiell natürliche Vegetation.....	18
14.3	Vorhandene Vegetation .....	18
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume .....	19
14.5	Boden.....	19
14.6	Wasser.....	19
14.7	Klima und Luft .....	19
15	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER.....	20
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	21
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	21
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	21
16.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität .....	22
16.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors .....	22
16.1.4	Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen .....	22
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....	22
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	23
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG .....	23
17.1	Hinweise .....	23
17.2	Artenlisten .....	24
18	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	26

## TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

Der Markt Altdorf hat beschlossen, für einen Bereich des Ortsteils Pfettrach eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch den Markt Altdorf am 02.07.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.- Nr. 1243 Gemarkung Pfettrach im Außenbereich, die im Zusammenhang zu dem bebauten Ortsteil steht und durch dessen bauliche Nutzung geprägt ist, einzubeziehen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der mit einbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) ausgewiesen. Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht erforderlich und daher nicht geplant.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 3.335 m<sup>2</sup>.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich (verändert)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Pfettrach - Höfenstraße* befindet sich folgendes Grundstück der Gemarkung Pfettrach (TF = Teilfläche):

Flurnummer 1243 (TF)

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Fl.- Nrn. 1244, 1243
- Osten: Fl.- Nrn. 1241/1, 1241/2, 1242, 1244
- Süden: Fl.- Nrn. 1241, 1242
- Westen: Fl.- Nrn. 1241, 1243

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

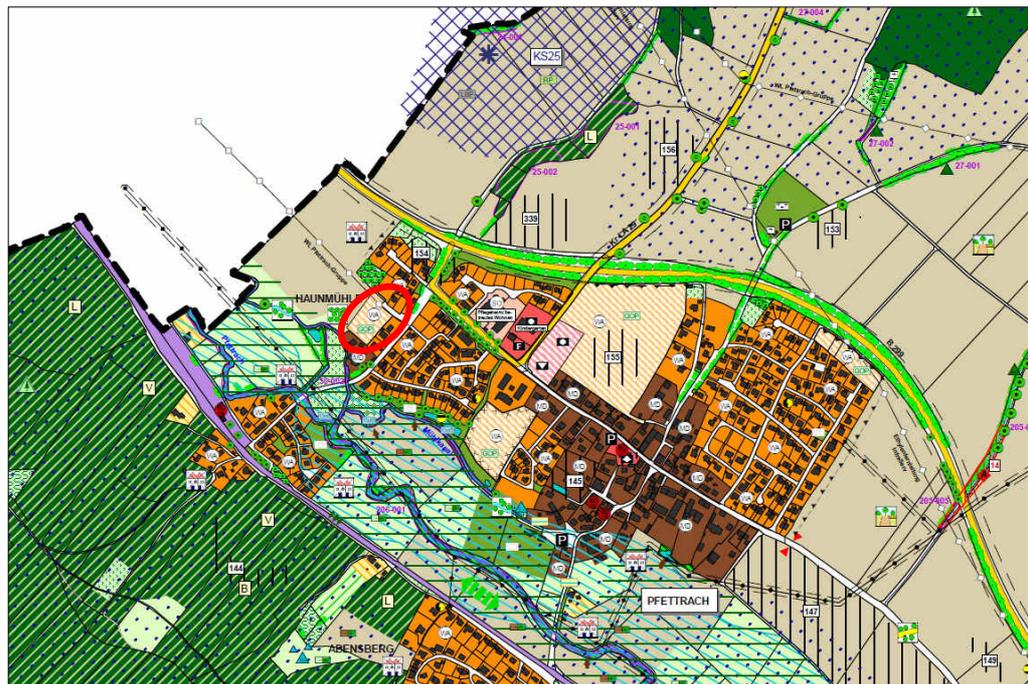
Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

#### 3.2 Planungsvorgaben

##### 3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Markt Altdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung *Pfettrach - Höfenstraße* als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Der nordöstliche Teilbereich des Ortsteils Pfettrach wird im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Zuge einer Einbeziehungssatzung behandelt.



FNP/LP Altdorf – Bereich Pfettrach (verändert)

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.01.2020 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 aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Altdorf nach den Gebietskategorien dem *Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen* zu.

Regionalplanerisch ist der Markt Altdorf der **Region 13 Landshut** zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Markt Altdorf als Unterzentrum beschrieben, das dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet wird.

Laut dem Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befindet sich die Ortschaft Pfetrach nördlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 14 *Bach- und Flusstäler sowie Hügellandgebiete mit hohem Anteil schutzwürdiger Lebensräume im Donau-Isar-Hügelland*. Weiterhin liegt der regional Grünzug 2 *Täler der Pfetrach und des Further Bachs* unmittelbar südlich des Planungsgebietes.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

### 3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 300 m südwestlich der ABSP-Fläche B25 *Feldgehölze östlich Linden* und ist als regional bedeutsamer Lebensraum bezeichnet und bewertet.

Weiterhin liegt das ABSP-Schwerpunktgebiet 274J *Täler von Pfetrach, Further bach und Bucher Graben* unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Pfetrach – Höfenstraße*.

### 3.2.4 Natur und Landschaft

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00097.01 [LA(S)-02] *Schutz eines Landschaftsteils in der Stadt Landshut (Restpfetrach)* befindet sich in ca. 6 km südöstlich des Ortsteils Pfetrach.

Die nächstgelegene Naturschutzgebiete mit der Nummern und Kennzeichnungen NSG-00170.01 *Vogelfreistätte Mittlere Isarstauseen* und NSG- 00593.01 *Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite* liegen jeweils 7,5 km südlich und 10 km südöstlich des Planungsbereiches.

### 3.2.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung *Pfetrach – Höfenstraße* befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

Südlich sowie südöstlich des Planungsgebietes befinden sich in jeweils ca. 100 m und ca. 250 m die folgenden flächigen Fundorte der Artenschutzkartierung:

FUNDORT ID	OBJEKT	BESCHREIBUNG
74380448	Fundort	Calopteryx virgo
74380620	Fundort	Valvata piscinalis, Pisidium amnicum, Physa fontinalis, Bithynia tentaculata, Acroloxus lacustris, Platambus maculatus, Helodes sp., Hydropsyche angustipennis, Hydropsyche pellucidula, potamophylax rotundipennis, Silo sp., Ilybius fuliginosus, Nymphula nitidulata

### 3.2.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Geltungsbereichs selbst, die intensiv landwirtschaftlich genutzt ist sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

### 3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Mittel in einer ungefähren Höhenlage von 413 m ü. NN. Innerhalb des Geländes ist eine Höhendifferenz von ca. 2,00 m festzustellen.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* vor. Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

### 3.4 Wasserhaushalt

#### 3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Quartär ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) als Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten im Bereich der Einbeziehungssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Pfettrach - Höfenstraße* mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

#### 3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der *Pfettrach* dar, der ca. 20 m südwestlich des Planungsgebietes verläuft.

### 3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein geringfügiger Bereich im Südwesten des Geltungsbereiches innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befindet sich das Geltungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

### 3.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

### 3.6 Denkmalschutz

#### 3.6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut Aussagen Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen von 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

#### 3.6.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Pfettrach – Höfenstraße* selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

## 4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung 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.

Der Markt Altdorf hat sich zum Ziel gesetzt, den elektrischen und thermischen Energiebedarf zu verringern und so den Primärenergiebedarfs zu reduzieren. Ebenfalls plant der Markt Altdorf die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung um 20 % zu steigern.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung *Pfetrach – Höfenstraße* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im *Vereinfachten Verfahren* gemäß § 13 BauGB.

Der Marktgemeinderat Altdorf hat am 02.07.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom \_\_.\_\_.\_\_, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom AG,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG,
- Telefonica Germany GmbH & OHG,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH,
- Kreisjugendring,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht,
  - Abteilung Kreisbau SG 44,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Feuerwehrewesen-Kreisbrandrat,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung,
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Stadtwerke Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt – LANDSHUT,
- Zweckverband Wasserversorgung Pfetrach Gruppe,
- Gemeinde Furth,
- Stadt Landshut.

## 6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste Entwicklung des Ortsteils Pfettrach, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortserschließung der Höfenstraße, die über die Pfeffenhausener Straße an die vorhandene Bundesstraße B 299 anbindet und als gesichert zu betrachten ist. Eine Ausbau weiterer öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Die geplante Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll gemäß der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Pfettrach mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung, sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Nutzungskonzept

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD) ausgerichtet.

### 7.2 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gilt folgende maximale Höhe:

Gebäude max. 15,00 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 7.3 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Leithenstraße aus über eine private Zufahrt.

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Pfettrach ist über die Bundesstraße B 299, die die Verbindung nach Altdorf sowie nach Landshut darstellt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin verläuft die Bundesautobahn A 92 südöstlich des Geltungsbereiches in ca. 1,8 km Entfernung.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Leithenstraße aus über eine private Zufahrt.

#### 8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Pfettrach ist durch den DB Ostbayernbus (Regionalbus Ostbayern) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle *Pfettrach Kirche* und *Pfettrach Abzw Bahnhof* werden durch die Linien 302 (RBO 6240) sowie 303 (RBO 6234) bedient.

#### 8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des Planungsgebietes sowie dessen Umfeld sind keine Geh- und Radwege vorhanden.

### 8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

### 8.3 Wasserwirtschaft

#### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Wasserversorgungsanlagen des Zweckverband Wasserversorgung Pfettrach Gruppe und insgesamt als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Geltungsbereich kann jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

#### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ist als gesichert zu betrachten. Für das Planungsgebiet sind neue Kanaltrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

#### 8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Zudem wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

#### Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 8.4 Energieversorgung

### 8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH  
Netzcenter Altdorf  
Eugenbacher Str. 1  
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG einzuholen.

#### Hinweis

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 im Hinblick auf erschwerten 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 Sträucherart 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.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

### 8.4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Marktgemeindegebietes Altdorf erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Inwieweit die geplanten Bauflächen an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke angebunden werden können ist mit dem zuständigen Energieträger abzustimmen.

## 8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination 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, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisungen nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

Für das Planungsgebiet ist eine Lärmvorbelastung durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B 299 gegeben. Da sich aber bereits eine Wohnnutzung angesiedelt hat, werden keine neuen Anforderungen an einen besonderen Immissionsschutz generiert.

### 10.2 Gewerbelärm

Unmittelbar südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein nicht wesentlich störendes landwirtschaftlich genutztes Anwesen. Das weitere Umfeld des Planungsbereiches ist durch die Struktur einer Wohnnutzung geprägt. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

### 10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der in angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Erweiterungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	3.335

## 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Im Zuge der Planaufstellung wurde hierzu eine Auswertung der im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten anhand der zur Verfügung stehenden Arteninformationen für das Kartenblatt TK 7438 (Landshut West) des Landesamtes für Umwelt LfU ([www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)) durchgeführt.

Nachfolgend sind die Arteninformationen für das Kartenblatt TK 7438 des Landesamtes für Umwelt LfU aufgelistet:

DEUTSCHER NAME	FLIESS- GEWÄS- SER	HECKEN	STREU- OBST	GRÜN- LAND	ÄCKER	SIED- LUNGEN
<b>SÄUGETIERE</b>						
Mopsfledermaus						1
Biber	1					
Nordfledermaus						1
Breitflügelfledermaus		4		4		1
Bechsteinfledermaus			2			
Großes Mausohr				4		1
Kleine Bartfleder- maus		1	4			1
Fransenfledermaus						2
Großer Abendsegler	4	1				1
Rauhhaufledermaus	4					2
Zwergfledermaus		4				1
Mückenfledermaus	4					1
Braunes Langohr		4	4			1
Zweifarbflledermaus						1
<b>VÖGEL</b>						
Habicht		2		2	2	2
Sperber	2	2	2	2	2	2
Drosselrohrsänger	1					
Schilfrohrsänger	2					
Teichrohrsänger	2					
Feldlerche				1	1	
Eisvogel	2					
Krickente	1					
Graugans	2			2		3
Wiesenpieper				2	3	
Baumpieper		2				3
Mauersegler						1
Graureiher	1	3		1	2	
Purpureiher	2					
Waldohreule		1		1	1	2
Tafelente	2					1
Uhu	1	3	2	1	2	
Mäusebussard	2	2		1	1	2
Kampfläufer				1		
Bluthänfling		2		2	1	2
Birkenzeisig						2
Flussregenpfeifer	1				2	
Wasseramsel	1					
Rohrweihe				2	1	
Hohltaube		2		2	2	
Dohle		2		2	2	1
Wachtel		2		1	1	
Kuckuck		2	2	2	2	2

DEUTSCHER NAME	FLIESS- GEWÄS- SER	HECKEN	STREU- OBST	GRÜN- LAND	ÄCKER	SIED- LUNGEN
VÖGEL						
Blauehlchen	1				3	
Höckerschwan	2			2		3
Mehlschwalbe	2			2		1
Kleinspecht		1	2			2
Schwarzspecht		3				2
Seidenreiher	1					
Goldammer		2		2	2	
Wanderfalke						1
Baumfalke		2				
Turmfalke		1	2	1	2	2
Halsbandschnäpper						2
Trauerschnäpper		3				2
Bekassine				2		
Teichhuhn	2					
Gelbspötter	2	3				2
Rauchschwalbe	2			2		1
Zwergdommel	2					
Wendehals		1		3	2	2
Neuntöter		1		2	2	1
Raubwürger		1		2		
Mittelmeermöwe	2			2	2	
Lachmöwe	1			1	1	
Uferschnepfe	2			2		
Rohrschwirl	2					
Feldschwirl	2			3		
Nachtigall		2				2
Schnatterente	1					
Gänsesäger	1					2
Schwarzmilan		1		2		
Wiesenschafstelze		3		1	1	
Kolbenente	1					
Nachtreiher	1					
Pirol		2		2	3	3
Feldsperling		2	2	2	2	2
Rebhuhn		1			1	
Wespenbussard		2		2		
Kormoran	1					2
Gartenrotschwanz		2				2
Grauspecht		2	2			2
Grünspecht		1	1			1
Haubentaucher	2					
Wasserralle	2					
Beutelmeise	2					
Uferschwalbe	3					
Braunkehlchen	2		3	2		
Waldschnepfe				3		
Löffelente	1					
Knäkente	1					
Flußseeschwalbe	2					
Turteltaube		2		2	2	
Waldkauz		2				2
Dorngrasmücke		2			2	
Klappergrasmücke		2		3	3	2
Bruchwasserläufer				2		

DEUTSCHER NAME	FLIESS- GEWÄS- SER	HECKEN	STREU- OBST	GRÜN- LAND	ÄCKER	SIED- LUNGEN
<b>VÖGEL</b>						
Rotschenkel				2		
Schleiereule		2		1	2	1
Wiedehopf			2	2		
Kiebitz				1	1	
<b>WEICHTIERE</b>						
Bachmuschel	1					
<b>LIBELLEN</b>						
Grüne Flussjungfer	1					

**1 = Hauptvorkommen;** 2 = Vorkommen; 3 = potentiell Vorkommen; 4 = Jagdhabitat

 Haupteingriff

Für das Planungsgebiet wird hier der in Anspruch genommene Lebensraumtyp *Äcker* betrachtet. Ergänzend aufgeführt wurden zudem die im unmittelbaren Umgriff vorhandenen Lebensraumtypen Fließgewässer, Hecken, *Streuobst*, *Grünland* und *Siedlungen*.

Am Eingriffsort selbst wird landwirtschaftlicher Acker durch Überbauung / Versiegelung und in Folge auch Wohn- / Freizeitnutzung in Anspruch genommen. In oben stehender Liste werden im Hauptvorkommen die Arten Feldlerche, Waldohreule, Mäusebussard, Bluthänfling, Rohrweihe, Wachtel, Lachmöwe, Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Kiebitz genannt und wie folgt abgeschichtet:

Feldlerche	Brutvorkommen im nördlich gelegenen Acker möglich; Kulissenwirkung berücksichtigen
Waldohreule	bevorzugt Feldgehölze, Waldränder, Baumgruppen; Vorkommen unwahrscheinlich
Mäusebussard	Bruthabitat in Gehölzen; Acker selten als Nahrungshabitat
Bluthänfling	Vorkommen im Siedlungsbereich und im nördlich gelegenen Obstgarten möglich; Beeinträchtigung unwahrscheinlich
Rohrweihe	vorhandenen Feld- und Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat; aufgrund von Siedlungsnähe Vorkommen unwahrscheinlich
Wachtel	Brutvorkommen im nördlich gelegenen Acker nicht auszuschließen; Kulissenwirkung berücksichtigen
Lachmöwe	keine Brutvorkommen in näherer Umgebung bekannt
Wiesenschafstelze	Brutvorkommen im nördlich gelegenen Acker möglich; Kulissenwirkung berücksichtigen
Rebhuhn	bevorzugt Heckenstrukturen, als Brutvogel unwahrscheinlich, als Nahrungsgast möglich
Kiebitz	Brutvorkommen im nördlich gelegenen Acker möglich; Kulissenwirkung berücksichtigen

Die potenziell auf Acker vorkommenden Vogelarten erfahren aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs und den ausreichen verbleibenden Lebensräumen im Umfeld keine bestandsgefährdenden Benachteiligungen. Die dort verzeichneten Arten erfahren keine wesentlichen Beeinträchtigungen so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 13 ANLASS

Der Markt Altdorf hat beschlossen für den Ortsteil Höfen eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. 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. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte *Vereinfachte Vorgehensweise* greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

### 14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

#### 14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (D 65) und darin in der Untereinheit *Donau-Isar-Hügelland* (062-A).

#### 14.2 Potentiell 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, bildete sich im Bereich der Einbeziehungssatzung *Pfettrach - Höfenstraße* ein *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*; örtlich mit *Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald* oder *Walzensseggen-Schwarzerlen-Bruchwald*.

#### 14.3 Vorhandene Vegetation

Der Geltungsbereich wird derzeit als intensiver Acker genutzt. Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen im Planungsgebiet nicht vor.

#### 14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Nächstgelegener Biotop liegt 25 m südwestlich des Planungsgebietes. Es handelt sich dabei um einen Gehölzsaum aus dominierender Erle mit Beimischung von reichlich Bruch-, Silberweiden, Esche, Strauchweiden und Gewöhnlichem Schneeball (Biotopnummer 7036-0078-001 *Gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Pfettrach zwischen Linden und Haunmühle*).

#### 14.5 Boden

##### Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des *Donau-Isar-Hügellandes*. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *älterer Teil* innerhalb der Einbeziehungssatzung *Pfettrach - Höfenstraße* anzutreffen.

##### Boden

Die Bodenkarte (M 1:200.000) beschreibt den Boden im Planungsgebiet als *Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen*.

Der Geltungsbereich verfügt über einen Bodenwertzahl vom 73. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

#### 14.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein geringfügiger Bereich im Südwesten des Geltungsbereiches innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befindet sich das Geltungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Pfettrach - Höfenstraße* liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### 14.7 Klima und Luft

Das Klima ist kontinental geprägt. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 – 750 mm, mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7° - 8° C.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist bereits bebaut, so dass keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes oder eine besondere Wärmeausgleichsfunktion gegeben ist. Nur die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

## 15 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt ausschließlich auf strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund ihrer hohen Nutzungsintensität, gekoppelt mit fehlenden Grünstrukturen kaum Lebensraumfunktionen aufweisen.

Biotope, gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm, noch in der Artenschutzkartierung oder sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende zum Planungsausschnitt getroffen.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist für Ackerfläche in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

### Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren im Planungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den speziellen Standort nicht vor.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit liegt auch keine Auenfunktion, jedoch ein wassersensibler Bereich vor. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor, es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich stellt sich ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Zusammenfassung:

SCHUTZGUT	BEWERTUNG
Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	Kategorie I (oberer Wert)
Boden	Kategorie II (unterer Wert)
Wasser	Kategorie II (unterer Wert)
Klima und Luft	Kategorie I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Kategorie I (oberer Wert)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

\* Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Insgesamt kann somit aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes für das Planungsgebiet gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche räumlich überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	3.335
Gesamteingriffsfläche	3.335

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **3.335 m<sup>2</sup>**.

### 16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

**B I:** 3.335 m<sup>2</sup> werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet.

### 16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für die Neuausweisung wird der Faktor mit 0,35 (Spanne 0,20 bis 0,50) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Verminderungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß,
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau,
- Hinweis auf versickerungsfreundliche Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens,
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- keine Beeinträchtigung von Flächen für die naturgebundene Erholung.

### 16.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP		FLÄCHE (M <sup>2</sup> )		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M <sup>2</sup> )
B I		3.335	x	0,35	=	1.167
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche						<b>1.167</b>

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.167 m<sup>2</sup>**.

### 16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 1243, Gemarkung Pfettrach, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

#### Entwicklungsziel

Artenreiches Extensivgrünland frischer Standorte

#### Entwicklungszeit

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren.

#### Maßnahmenplanung

- Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland.  
Die Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland frischer Standorte erfolgt durch Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterpflanzen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatgut. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes Unterbayerisches Hügelland und Plattergion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen). In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 2-schürig zu mähen, um eine Aushagerung des Bodens zu erzielen (Mähzeitpunkte: Mitte Juni / Ende September). In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd zu reduzieren.  
Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

### 16.3 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,
  - 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.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

#### Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Landshut, rechtlich abzusichern.

## 17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

### 17.1 Hinweise

#### Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

#### Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

#### Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

## 17.2 Artenlisten

### Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Planungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

#### **Bäume der Wuchsklasse 1**

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

#### **Bäume der Wuchsklasse 2**

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

#### **Obstgehölze**

Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12

Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

#### **Geschnittene Hecken und Sträucher**

Qualität: Str, 60-80, 100-125

#### Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

#### **Bäume 1. Wuchsordnung**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

#### **Bäume 2. und 3. Wuchsordnung**

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

### **Obstbäume**

Äpfel:	Bohnapfel Engelsberger Große Kasseler Renette Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

## 18 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

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

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY) :<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

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