

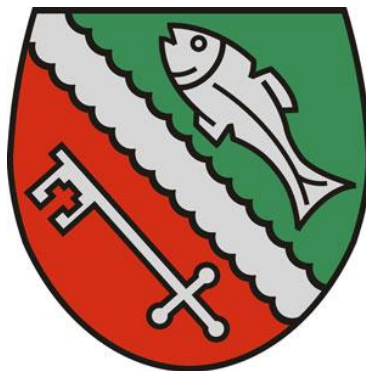
Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

1. DECKBLATTÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Feldkirchener Straße“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 21.01.2026

FASSUNG: 21.04.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planungsanlass	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	6
1.4	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	8
2	Planerische Konzeption und Festsetzungen	9
2.1	Städtebauliche Zielsetzung	9
2.2	Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1	9
2.3	Fortbestand der ursprünglichen Festsetzungen	12
3	Umweltauswirkungen und Vermeidungsmaßnahmen	13
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	13
3.2	Schutzgut Boden und Fläche	14
3.3	Schutzgut Wasser	15
3.4	Schutzgut Klima und Luft	16
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	17
3.6	Zusammenfassende Bewertung	18
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
4.1	Rechtliche Grundlagen	18
4.2	Bestimmung des planungsrechtlichen Ausgangszustands	19
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	20
4.4	Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	21
4.5	Pflanzenliste	23

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans "Feldkirchner Straße" der Gemeinde Loiching

1 Ausgangssituation und Planungsanlass

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Planungshistorie und Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Feldkirchner Straße", der am 13.03.1995 als Satzung beschlossen wurde und zum 01.09.1995 in Kraft getreten ist. Dieser Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich differenzierte Nutzungen fest, darunter allgemeine Wohngebiete (WA), Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sowie verkehrliche und sonstige Infrastrukturflächen.

Die Flurstücke Fl.Nr. 378/7 und Fl.Nr. 378/8 der Gemarkung Loiching liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans und sind dort als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" (Planzeichen 13.3) festgesetzt.

Diskrepanz zwischen Festsetzung und tatsächlicher Nutzung

Bei einer kritischen Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zeigt sich, dass die im Bebauungsplan von 1995 festgesetzte Obstbaumwiese auf den Flurstücken 378/7 und 378/8 zu keinem Zeitpunkt seit Inkrafttreten des Bebauungsplans tatsächlich angelegt wurde.

Die planungsrechtlich vorgesehene und durch Festsetzung verbindlich gemachte Nutzung als Obstbaumwiese – die als naturschutzfachlich hochwertige, extensive Grünfläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion konzipiert war – wurde faktisch nicht umgesetzt. Stattdessen erfolgt auf beiden Flurstücken eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland bzw. teilweise auch als Ackerfläche.

Diese Diskrepanz zwischen planungsrechtlicher Festsetzung und tatsächlicher Nutzung besteht seit nunmehr über 30 Jahren und stellt einen planungsrechtlich erheblichen Missstand dar, der im Rahmen der vorliegenden Deckblattänderung transparent aufgearbeitet und einer rechtskonformen Lösung zugeführt werden soll.

Konkreter Planungsanlass

Die Gemeinde Loiching verfolgt mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Feldkirchner Straße" folgende Zielsetzungen:

1. Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs durch Innenentwicklung

Die Gemeinde Loiching verzeichnet – wie viele ländlich geprägte Gemeinden in Bayern – einen anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser Bedarf resultiert aus:

- Der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen Bedarf an Wohnraum für junge Familien
- Der Nachfrage nach zeitgemäßem, den heutigen energetischen und wohnkulturellen Standards entsprechendem Wohnraum

- Der gemeindlichen Zielsetzung, jungen Familien und Einheimischen Baulandmöglichkeiten im Gemeindegebiet anzubieten

Vor dem Hintergrund des raumordnerischen und gesetzlichen Grundsatzes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist es städtebaulich geboten, vorhandene Potenziale innerhalb bereits überplanter Bereiche zu aktivieren, bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Das Flurstück Fl.Nr. 378/7 liegt innerhalb eines seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Umwandlung einer dort festgesetzten, faktisch jedoch nicht umgesetzten Grünfläche in eine Wohnbaufläche stellt eine sinnvolle und gebotene Nachverdichtung dar, die dem Grundsatz der Innenentwicklung entspricht.

2. Planungsrechtliche Bereinigung und Herstellung rechtskonformer Verhältnisse

Die seit über 30 Jahren bestehende Diskrepanz zwischen der planungsrechtlichen Festsetzung "Obstbaumwiese" und der tatsächlichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist planungsrechtlich und naturschutzfachlich unbefriedigend. Die festgesetzte Obstbaumwiese sollte nach der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplans von 1995 eine ökologische Durchgrünungsfunktion erfüllen und das Landschaftsbild prägen. Diese Funktion wird faktisch nicht erfüllt.

Das vorliegende Deckblatt schafft diesbezüglich Klarheit und stellt rechtskonforme Verhältnisse her:

- Auf Fl.Nr. 378/8 wird die Festsetzung "Obstbaumwiese" beibehalten und ist nunmehr zwingend umzusetzen
- Auf Fl.Nr. 378/7 wird die Festsetzung geändert und eine maßvolle Wohnbebauung ermöglicht
- Die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation für die Inanspruchnahme der auf Fl.Nr. 378/7 festgesetzten (aber nicht umgesetzten) Obstbaumwiese wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen [KONKRETE FLÄCHEN NOCH ZU BENENNEN] sichergestellt

3. Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Feldkirchener Straße an. Die geplante Wohnbebauung auf Fl.Nr. 378/7 fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und führt diese in maßvoller Weise nach Westen fort. Eine erschließungstechnische Anbindung ist über die Feldkirchener Straße ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand gesichert.

Die Planung entspricht damit den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), insbesondere dem Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z), wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Zusammenfassende Würdigung der Erforderlichkeit

Die vorliegende Deckblattänderung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, weil sie:

- Einem konkreten örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung trägt
- Den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umsetzt
- Eine seit über 30 Jahren bestehende planungsrechtliche Diskrepanz auflöst
- Rechtswidrige Zustände (nicht umgesetzte Obstbaumwiese) behebt und gleichzeitig angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich schafft
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde fördert

Die Planung dient somit nachvollziehbaren städtebaulichen Zielen und ist nicht etwa als planungsrechtlich unzulässige "Gefälligkeitsplanung" für einen einzelnen Bauwerber zu qualifizieren. Vielmehr nimmt die Gemeinde ihre Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG in rechtmäßiger und sachgerechter Weise wahr.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Verhältnis zum Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Loiching stellt für den Bereich des Plangebiets "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Feldkirchner Straße" von 1995 weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab – eine Situation, die seit nunmehr über 30 Jahren besteht.

Rechtliche Würdigung:

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangt, dass Bebauungspläne "aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln" sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) ist dieses Gebot jedoch nicht als striktes Kongruenzgebot zu verstehen. Vielmehr ist entscheidend, ob das planerische Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans für einen größeren Bereich beeinträchtigt wird.

Das BVerwG führt hierzu aus im Urt. v. 18.03.2004 - 4 CN 4.03 sinngemäß auf:

~ Das Entwicklungsgebot ist verletzt, wenn der Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Konzeption der Gemeinde für die bauliche und sonstige Nutzung des Gemeindegebiets in einer Weise verändert, die über den Bereich des Bebauungsplans hinaus die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigt. ~

Im vorliegenden Fall ist festzustellen:

1. Keine Erweiterung des Geltungsbereichs: Das Deckblatt erweitert nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1995 in den Außenbereich hinein. Es erfolgt lediglich eine interne Umstrukturierung von Festsetzungen innerhalb eines bereits seit 1995 überplanten Bereichs.
2. Keine Beeinträchtigung des Gesamtkonzepts: Der Flächennutzungsplan zeigt für das gesamte Gemeindegebiet eine Siedlungsstruktur, die sich im Wesentlichen entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt. Diese Grundstruktur wird durch die Änderung einer einzelnen Grünflächenfestsetzung in eine Wohnbaufläche innerhalb eines bereits überplanten Bereichs nicht tangiert.
3. Maßstabsebene des Flächennutzungsplans: Der Flächennutzungsplan arbeitet naturgemäß mit einem groben Maßstab (i.d.R. 1:5.000 oder 1:10.000) und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird weder gefordert noch ist sie maßstabsbedingt möglich.
4. Bestandsschutz und faktische Verhältnisse: Die seit 1995 bestehende Abweichung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan hat zu keinen erkennbaren Störungen der gesamtgemeindlichen Entwicklung geführt. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Feldkirchener Straße ist etabliert und im Ort akzeptiert.

Anwendung des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Selbst wenn man eine formale Abweichung vom Entwicklungsgebot annehmen wollte, wäre diese nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, weil durch die Abweichung die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Fazit:

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt bzw. eine etwaige Abweichung wäre nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich.

Verhältnis zur Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält in Ziffer 3.3 (Z) das Anbindegebot:

"Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

Dieses Ziel der Raumordnung ist gewahrt:

1. Keine neue Siedlungsfläche im Außenbereich: Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB. Es handelt sich nicht um die Neuausweisung einer Siedlungsfläche im Außenbereich, sondern um die Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche innerhalb eines bestehenden Plans.
2. Unmittelbare Anbindung an vorhandene Bebauung: Das Baugrundstück schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Feldkirchener Straße an.
3. Gesicherte Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Feldkirchener Straße ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Fazit:

Das Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) ist gewahrt.

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Rechtliche Voraussetzungen:

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn:

1. Durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
2. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht
3. Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten vorliegen

Prüfung der Voraussetzungen im vorliegenden Fall:

Zu 1.: Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Deckblattänderung nicht berührt. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

- Art der baulichen Nutzung:
Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bleibt unverändert bestehen. Es erfolgt lediglich eine räumliche Verlagerung einer Wohnbaufläche innerhalb des Plangebiets.
- Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ = 0,3), Geschossflächenzahl (GFZ = 0,5) und Geschosszahl bleiben identisch.

- Erschließungskonzept:
Die verkehrliche Erschließung über die Feldkirchener Straße bleibt unverändert. Es werden keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich.
- Grünordnerisches Konzept:
Das ursprüngliche Konzept einer Durchgrünung des Plangebiets durch Obstbaumwiesen wird im Grundsatz beibehalten. Auf Fl.Nr. 378/8 wird die Festsetzung "Obstbaumwiese" explizit fortgeführt.
Der für die Bebauung auf Fl.Nr. 378/7 erforderliche Ausgleich wird durch [KONKRETE AUSGLEICHSMASSNAHMEN] gewährleistet.
- Städtebauliche Konzeption:
Die Planung von 1995 sah eine maßvolle Wohnbebauung entlang der Feldkirchener Straße mit umfangreicher Durchgrünung vor. Diese Konzeption wird nicht aufgegeben, sondern lediglich in Details angepasst.

Die Rechtsprechung versteht unter "Grundzügen der Planung" die wesentlichen städtebaulichen Aussagen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

Änderungen in Details, die das Plankonzept im Kern unangetastet lassen, berühren die Grundzüge nicht.

Zu 2.: Keine UVP-Pflicht

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die vorliegende Planung nicht begründet. Es handelt sich um ein einzelnes Wohnhaus in einem bereits überplanten Bereich.

Zu 3.: Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Natura-2000-Gebiete.

Zu 4.: Keine Seveso-III-Pflichten

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Verfahrensschritte:

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden
- Der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden

- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden

Die Gemeinde Loiching hat sich für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB entschieden, um eine umfassende Beteiligung aller Betroffenen zu gewährleisten.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Loiching hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Feldkirchner Straße" gefasst. Die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen wurde an die Ingenieurgesellschaft OBW aus Landau an der Isar übertragen.

1.4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Räumlicher Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Loiching:

- Fl.Nr. 378/7 (vollständig)
- Fl.Nr. 378/5 (vollständig)
- Fl.Nr. 378/4 (westliche Teilfläche)

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.6.1 (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1) eindeutig abgegrenzt.

Flächengröße:

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst eine Gesamtfläche von ca 1.550 m².

Verhältnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1995

Zur Vermeidung jeglicher Unklarheiten und zur Gewährleistung größtmöglicher Transparenz wird in der Planzeichnung nicht nur der Geltungsbereich des Deckblatts (Planzeichen 15.6.1), sondern auch der Geltungsbereich des zugrunde liegenden Bebauungsplans "Feldkirchner Straße" von 1995 (Planzeichen 15.6) nachrichtlich dargestellt.

Hierdurch wird deutlich erkennbar, dass:

- Das Deckblatt Nr. 1 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1995 liegt
- Keine Erweiterung des Geltungsbereichs in den Außenbereich erfolgt
- Es sich um eine interne Umstrukturierung von Festsetzungen handelt

Lage im Gemeindegebiet und topographische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Loiching, unmittelbar entlang der Feldkirchener Straße. Es schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung an und wird im Norden durch einen Bach begrenzt.

Topographie:

Das Gelände weist eine Hangneigung in nördlicher Richtung auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 4,0 m. Diese Hanglage ist charakteristisch für den gesamten Bereich entlang der Feldkirchener Straße und wird durch die textlichen Festsetzungen zur Hangbebauung (Punkt 0.6.3 der textlichen Festsetzungen) berücksichtigt.

2 Planerische Konzeption und Festsetzungen

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung des Deckblatts Nr. 1 ist es, innerhalb des bereits überplanten Bereichs eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und gleichzeitig die ökologischen Belange durch angemessene Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

1. Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum im Rahmen der gemeindlichen Innenentwicklung
2. Fortführung der linearen Siedlungsstruktur entlang der Feldkirchener Straße in maßvoller und der Umgebung angepasster Form
3. Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen Gestaltung durch differenzierte Festsetzungen zu Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachformen und Fassadengestaltung
4. Bewahrung des Landschaftsbildes durch Festsetzungen zur Eingrünung und zur Anpassung an die topographischen Verhältnisse
5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme der festgesetzten (aber nicht umgesetzten) Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 378/7
6. Planungsrechtliche Bereinigung durch Klarstellung der Verhältnisse und Behebung der seit 1995 bestehenden Diskrepanz zwischen Festsetzung und Realität

2.2 Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1

Das Deckblatt Nr. 1 nimmt folgende Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan "Feldkirchner Straße" von 1995 vor:

Planliche Festsetzungen

1. Festsetzung einer Baugrenze für Wohnbebauung

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 378/7 wird eine Baugrenze (Planzeichen 3.2) festgesetzt, die die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Innerhalb dieser Baugrenze ist die Errichtung eines Einzelhauses zulässig.

Die Baugrenze ist so positioniert, dass:

- Ausreichende Abstände zur nördlichen Grundstücksgrenze (Bachlauf) gewahrt bleiben
- Die topographischen Verhältnisse (Hanglage) berücksichtigt werden
- Eine angemessene Distanz zu angrenzenden Nachbargrundstück (u.a. Fl.Nr. 378/1) eingehalten wird
- Die Erschließung über die Feldkirchener Straße gesichert ist

2. Festsetzung der Firstrichtung

Zur Sicherstellung einer harmonischen Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur wird die Firstrichtung des geplanten Gebäudes mittels Planzeichen festgesetzt (Planzeichen 15.3). Die Hauptfirstrichtung verläuft gemäß Punkt 0.2.1 der textlichen Festsetzungen parallel zu diesem Planzeichen.

3. Festsetzung der Garagenzufahrt

Die Zufahrt zu einer eventuell zu errichtenden Garage wird planlich durch das Planzeichen 15.2 (Garagen, Zufahrten in Pfeilrichtung) festgesetzt. Gemäß Punkt 0.5.6 der textlichen Festsetzungen sind diese gekennzeichneten Garagenzufahrten zu den öffentlichen Flächen hin von jeglicher Einfriedung freizuhalten (Planzeichen 15.1).

4. Umstrukturierung der Grünflächen

Die bisherige Festsetzung "Obstwiese" auf dem Flurstück Fl.Nr. 378/7 wird aufgehoben und durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche ersetzt.

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 378/8 wird die Festsetzung "Obstwiese" (Planzeichen 13.3) explizit beibehalten. Diese Obstwiese ist nunmehr zwingend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierdurch wird ein wesentlicher Teil des ursprünglichen grünordnerischen Konzepts des Bebauungsplans von 1995 gesichert und tatsächlich umgesetzt.

5. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs durch die Bebauung auf Fl.Nr. 378/7 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

OPTION 1: Falls Teilfläche des Baugrundstücks als Obstwiese festgesetzt wird

- Auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 378/7 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" (Planzeichen 13.3) in einer Größe von ca. [X] m² festgesetzt.

OPTION 2: Falls Gehölzsaum entlang der nördlichen Grenze festgesetzt wird

- Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Fl.Nr. 378/5 wird ein Gehölzsaum (Planzeichen 13.4.1) in einer Breite von ca. [X] m und einer Länge von ca. [X] m festgesetzt. Dieser Gehölzsaum dient gleichzeitig der ökologischen Aufwertung des Bachufers und der landschaftlichen Einbindung der Bebauung.

OPTION 3: Falls externe Ausgleichsfläche

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche [FLURSTÜCK ANGEBEN] in einer Größe von ca. [X] m² durch [ART DER MASSNAHME] erbracht. Die Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag/Baulast gesichert.

6. Nachrichtliche Darstellung der vorhandenen Bepflanzung

Zur besseren Einschätzung der tatsächlichen Situation vor Ort wird die vorhandene Gehölzstruktur entlang des Bachufers nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellung dient der Information und Transparenz. Sie zeigt auf, dass entlang des Baches bereits eine ökologisch wirksame Gehölzstruktur vorhanden ist, die zur Biotopvernetzung, Sichtschutz zwischen benachbarten Grundstücken und zum Gewässerschutz beiträgt.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans von 1995 bleiben grundsätzlich unverändert bestehen. Dies betrifft insbesondere:

- Punkt 0.1: Bauweise (offen)
- Punkt 0.2: Firstrichtung
- Punkt 0.3: Gestaltung des Geländes
- Punkt 0.4: Einfriedungen
- Punkt 0.5: Gebäude und Nebengebäude
- Punkt 0.7: Zahl der Wohneinheiten (max. 2 pro Gebäude)
- Punkt 0.8: Stellplatzbedarf
- Punkt 0.9: Bepflanzung
- Punkt 0.10: Wasserwirtschaft
- Punkt 0.11: Bebauung im Leitungsbereich der Hochspannungsfreileitung

Einzigste Änderung bei den textlichen Festsetzungen:

Es wird ausschließlich die Festsetzung zur Wandhöhe bei Punkt 0.6.1 (Haustyp E + D) angepasst:

Bisherige Festsetzung (Punkt 0.6.1, letzte Zeile):

- Wandhöhe talseitig nicht über 5,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Neue Festsetzung (Punkt 0.6.1, letzte Zeile):

- Wandhöhe talseitig nicht über 5,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Begründung dieser Änderung:

Die Anpassung der Wandhöhe von 5,10 m auf 5,80 m erfolgt aus folgenden Erwägungen:

1. Gleichstellung der Haustypen:

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für den Haustyp U + I (Untergeschoss + Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)) nach Punkt 0.6.2 eine Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt, während für den Haustyp I + D nur 5,10 m zugelassen waren. Diese Differenzierung ist sachlich nicht nachvollziehbar, da beide Haustypen bei Hanglage ähnliche Höhenentwicklungen aufweisen können.

2. Berücksichtigung der Hanglage:

Die festgesetzte Wandhöhe wird an der talseitigen Gebäudeseite gemessen und bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche. Gemäß Punkt 0.3.1 der textlichen Festsetzungen darf das Gelände nicht durch Anschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Bei der charakteristischen Hanglage des Plangebiets ist eine Wandhöhe von 5,80 m erforderlich, um ein funktionales und zeitgemäßes Untergeschoss sowie ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock zu ermöglichen.

3. Zeitgemäße Baustandards:

Die heutigen Anforderungen an Wohngebäude – insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz (Dämmstärken), Raumhöhen und Barrierefreiheit – erfordern entsprechende Gebäudehöhen. Die Festsetzung von 5,80 m ermöglicht die Errichtung zeitgemäßer, den aktuellen technischen Standards entsprechender Wohngebäude.

4. Keine städtebaulich nachteilige Wirkung:

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe um 0,70 m führt bei der gegebenen Hanglage nicht zu einer erdrückenden oder sonst städtebaulich nachteiligen Wirkung. Die Abstände zum Nachbargrundstück werden nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächenbestimmungen) eingehalten.

Diese Anpassung stellt somit keine grundlegende Änderung des planerischen Konzepts dar, sondern eine Konkretisierung und Präzisierung der Festsetzungen, die den tatsächlichen Gegebenheiten und den heutigen Baustandards Rechnung trägt.

2.3 Fortbestand der ursprünglichen Festsetzungen

Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass das Deckblatt Nr. 1 die Grundstruktur und das Grundkonzept des Bebauungsplans "Feldkirchner Straße" von 1995 nicht antastet, sondern lediglich in Details anpasst.

Folgende wesentliche Festsetzungen bleiben unverändert bestehen:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
- Geschosszahl: I + D (Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss) bzw. U + I + D (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)) bei entsprechender Geländeneigung

Diese geringen Nutzungsmaße gewährleisten eine aufgelockerte, dem ländlichen Charakter der Gemeinde angemessene Bebauung.

Bauweise

- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Ausschließlich Einzelhäuser zulässig (Punkt 3.1)

Gestaltungsfestsetzungen

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 32° - 38°
- Dachdeckung: Pfannen in naturroten Farben
- Fassadengestaltung: Verputzte Mauerwerke oder vertikale Holzverschalung
- Kniestock, Dachüberstände, Dachgauben etc.: gemäß den detaillierten Vorgaben in Punkt 0.6 der textlichen Festsetzungen

Diese umfangreichen Gestaltungsfestsetzungen gewährleisten ein harmonisches, der örtlichen Bautradition entsprechendes Ortsbild.

Grünordnerische Festsetzungen

- Bestandsschutz vorhandener Bepflanzung (Punkt 0.9.1)
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze (Punkt 0.9.2)
- Pflanzgebot: Mindestens ein großkroniger Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche (Punkt 0.9.3)
- Schutz der bachbegleitenden Vegetation (Punkt 0.9.4)

Diese Festsetzungen sichern eine hochwertige Durchgrünung des gesamten Plangebiets.

Sonstige Festsetzungen

- Uferschutzstreifen von jeglicher Bebauung, Einfriedung und abflussmindernder Bepflanzung freizuhalten (Planzeichen 13.5)
- Wasserdurchlässige Befestigung von Garagenvorplätzen und Zufahrten (Punkt 0.5.5)
- Maximale Anzahl Wohneinheiten: 2 pro Gebäude (Punkt 0.7.1)

Stellplatzbedarf: Mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Punkt 0.8.1)

3 Umweltauswirkungen und Vermeidungsmaßnahmen

Auch wenn im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, erfolgt nachfolgend eine Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das betroffene Flurstück Fl.Nr. 378/7 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland bzw. Ackerfläche). Die planungsrechtlich festgesetzte Obstbaumwiese wurde nie angelegt. Die ökologische Wertigkeit der Fläche ist daher als gering einzustufen.

Im näheren Umfeld existieren jedoch ökologisch wertvollere Strukturen:

- Gehölzsaum entlang des nördlich verlaufenden Bachs
- Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 378/8 (festgesetzt, nunmehr umzusetzen)
- Extensiv genutzte Grünflächen im weiteren Umfeld

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung gehen ca. 1.360 m² Intensivgrünland verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung und des Fehlens besonderer Habitatstrukturen ist die Betroffenheit geschützter oder gefährdeter Arten nicht anzunehmen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, da:

- Keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vorliegen
- Die betroffene Fläche intensiv genutzt wird und keine besonderen Habitatqualitäten aufweist
- Die Eingriffsfläche sehr kleinräumig ist

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen (textliche Festsetzungen)
- Durchlässigkeit der Grundstückseinfriedungen zur Sicherung von Wechselbeziehungen
- Extensive Durchgrünung durch Pflanzgebote (mind. 1 großkroniger Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche)
- Verwendung ausschließlich standortgerechter, heimischer Gehölze
- Schaffung hochwertiger Ersatzlebensräume durch **AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Fazit:

Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand:

Der Boden im Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Besondere Bodenformen oder schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Wasserspeicherung, Lebensraumfunktion, Produktionsfunktion) sind durch die intensive Nutzung bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze
- Verdichtung durch Bauarbeiten und spätere Nutzung
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts im Bereich versiegelter Flächen

Bei einer GRZ von 0,3 und einer Grundstücksgröße von ca. 1.550 m² ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung durch Gebäude von ca. 465 m². Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO (bis zu 50% der GRZ) ergibt sich eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von ca. 700 m².

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Flächensparende Siedlungsform: Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist sehr gering und führt zu einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünflächenanteil
- Wasserdurchlässige Befestigungen: Stellflächen und Zufahrten sind gemäß Punkt 0.5.5 der textlichen Festsetzungen mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen
- Schutz des Oberbodens: Bei Bauarbeiten ist DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu beachten
- Minimierung der Geländeänderung: Gemäß Punkt 0.3.1 der textlichen Festsetzungen darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden

Fazit:

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird durch die sehr geringe GRZ von 0,3 und die Vorgabe wasserdurchlässiger Befestigungen minimiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Bach begrenzt. Dieser Bach stellt ein ökologisch wertvolles Fließgewässer dar und ist durch die festgesetzten Uferschutzstreifen und die bachbegleitende Vegetation geschützt.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich relevante Schutzausweisungen sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der Bodenverdichtung bereits eingeschränkt.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildung im Bereich der überbauten Flächen reduziert. Gleichzeitig kann es bei unsachgemäßer Niederschlagswasserableitung zu einer Abflussverschärfung im Bach kommen.

In der eingegangenen Einwendung wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Bebauung wasserführende Schichten unterbrochen und hierdurch ein privater Brunnen auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück beeinträchtigt werden könnte.

Bewertung der Einwendung:

Eine Beeinträchtigung wasserführender Schichten durch die geplante Bebauung ist aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Es liegen keine hydrogeologischen Gutachten vor, die eine solche Gefährdung substantiiert belegen
- Die Bebauung erfolgt ohne tiefgreifende Unterkellerung
- Die natürliche Geländeoberfläche darf gemäß Punkt 0.3.1 der textlichen Festsetzungen nicht verändert werden, sodass großflächige Abgrabungen ausgeschlossen sind

Sollte im Zuge der Bauausführung wider Erwarten eine Beeinträchtigung eintreten, wäre dies im Rahmen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs zu regeln.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Positionierung des Baukörpers mit ausreichendem Abstand zum Bach: Die Baugrenze hält einen angemessenen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Bachlauf) ein
- Schutz des Uferschutzstreifens: Gemäß Planzeichen 13.5 ist der Uferschutzstreifen von jeglicher Bebauung, Einfriedung und abflussmindernder Bepflanzung freizuhalten
- Begrenzung der Bodenversiegelung: GRZ von 0,3 minimiert die versiegelte Fläche
- Wasserdurchlässige Befestigungen: Stellflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (Punkt 0.5.5)
- Dezentrale Niederschlagswasserversickerung: Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist gemäß den Bestimmungen zur Wasserwirtschaft (Punkt 0.10) breitflächig vor Ort zu versickern
- Vermeidung von Abflussverschärfungen: Gemäß Punkt 0.10.2 der textlichen Festsetzungen dürfen Veränderungen des oberirdisch abfließenden Wassers zu keinen Beeinträchtigungen Dritter führen

Fazit:

Durch die umfangreichen Festsetzungen zum Schutz des Gewässers und zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Hanglage und der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Freiflächen eine gute klimatische Situation auf. Kaltluftentstehungsgebiete oder bedeutsame Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung der weiteren Parzelle führt zu keinen erheblichen klimatischen Auswirkungen. Luftaustauschbahnen bleiben erhalten, eine Barrierewirkung wird vermieden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Offene Bauweise mit Einzelhäusern: Gewährleistet ausreichende Durchlüftung
- Erhalt der Durchgrünung: Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Kaltluftproduktion und zur Luftreinhaltung bei
- Energetische Standards: Neubauten unterliegen den aktuellen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wodurch klimaschädliche Emissionen minimiert werden

Fazit:

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild ist geprägt durch:

- Die lineare Bebauung entlang der Feldkirchener Straße
- Die charakteristische Hanglage
- Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen im Westen
- Gehölzstrukturen entlang des Bachs

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene lineare Siedlungsstruktur entlang der Feldkirchener Straße ein und setzt diese in maßvoller Weise nach Westen fort. Durch die umfangreichen Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung etc.) wird eine harmonische Einfügung in das Ortsbild gewährleistet. Die eingegangene Einwendung befürchtet eine "erdrückende Wirkung" des geplanten Gebäudes auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück.

Bewertung der Einwendung:

Eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn ein Gebäude aufgrund seiner Dimensionen, seiner Nähe zum Nachbargrundstück oder seiner Massivität eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt. Dies ist vorliegend nicht der Fall:

1. Einhaltung der Abstandsflächen:
Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO werden eingehalten
2. Maßvolle Gebäudedimensionen:
Festsetzung als Einzelhaus mit moderaten Wandhöhen, keine massive Bebauung
3. Topographische Situation:
Die Hanglage ist charakteristisch für den gesamten Bereich entlang der Feldkirchener Straße. Dass das geplante Baugrundstück höher liegt als das Nachbargrundstück, ist eine typische Situation in geneigtem Gelände, die hinzunehmen ist
4. Vorhandene Vegetation:
Zwischen den Grundstücken besteht bereits Vegetation, die Sichtschutz bietet
5. Kein Abwehranspruch gegen Einsichtnahme:
Das deutsche Nachbarrecht kennt keinen generellen Anspruch auf einsichtsfreie Nutzung des Grundstücks

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen: Satteldach 32°-38°, Pfannendeckung in naturroten Farben, verputzte Fassaden oder Holzverschalung – Anpassung an die örtliche Bautradition
- Festsetzung der Firstrichtung: Harmonische Einfügung in die Bebauungsstruktur
- Begrenzung der Gebäudehöhe: Wandhöhe talseitig max. 5,80 m, Kniestockhöhe max. 1,00 m
- Extensive Durchgrünung: Mind. 1 großkroniger Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche
- Ausgleichsflächen zur landschaftlichen Einbindung: [KONKRETE MASSNAHMEN EINFÜGEN]
- Erhalt und Stärkung der Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 378/8: Gleitender Übergang zur freien Landschaft

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan ergibt sich durch die vorliegende Deckblattänderung sogar eine verbessernde Wirkung für das Landschaftsbild, weil:

- Die festgesetzte Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 378/8 nunmehr tatsächlich anzulegen ist
- **Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen die landschaftliche Einbindung stärken**
- Die Durchgrünung des Gebiets insgesamt erhöht wird

Fazit:

Die Planung fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Eine erdrückende Wirkung ist bei Einhaltung der festgesetzten Maße und Abstände nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

3.6 Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Planung führt zu einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG. Dieser Eingriff wird jedoch durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Besonders hervorzuheben ist, dass:

- Die Eingriffsfläche sehr kleinräumig ist
- Es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme innerhalb eines seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans handelt
- Die betroffene Fläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keine hohe ökologische Wertigkeit aufweist
- Durch die nunmehr zwingend umzusetzende Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 378/8 und die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung im Vergleich zum derzeitigen Ist-Zustand erreicht wird

Bei ordnungsgemäßer Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (ergänzte Fassung, Januar 2021) angewendet.

4.2 Bestimmung des planungsrechtlichen Ausgangszustands

Die Bestimmung des Ausgangszustands ist für die Eingriffsregelung von entscheidender Bedeutung und bedarf im vorliegenden Fall einer sorgfältigen Differenzierung.

Grundsatz:

Planungsrechtlicher Ausgangszustand maßgeblich

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist für die Bewertung eines Eingriffs durch einen Bebauungsplan nicht der tatsächliche Zustand der betroffenen Fläche maßgeblich, sondern der planungsrechtlich zulässige Zustand.

Begründung:

Die Eingriffsregelung knüpft an die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben an. Maßgeblich ist daher, welche Nutzung nach der bisherigen Rechtslage zulässig war, nicht die faktische Nutzung.

Anwendung auf den vorliegenden Fall

Tatsächlicher Zustand:

Die betroffene Fläche auf Fl.Nr. 378/7 wird derzeit als Intensivgrünland bzw. teilweise als Ackerfläche genutzt.

Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" entspricht dies folgenden Biototypen:

- G11 - Intensivgrünland mit einer Bewertung von 3 Wertpunkten (WP) (geringe Bedeutung)
- oder A11 - Intensiv genutzte Äcker mit einer Bewertung von 2 Wertpunkten (WP) (geringe Bedeutung)

Planungsrechtlich zulässiger Zustand:

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1995 setzt für die Fläche auf Fl.Nr. 378/7 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstbaumwiese" fest.

Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" entspricht dies folgendem Biototyp:

- B412 - Streuobstbestände/-wiesen, mittlere bis alte Ausbildung mit einer Bewertung von 8 Wertpunkten (WP) (mittlere Bedeutung)

Alternativ, falls eine jüngere Ausbildung angenommen würde:

- B411 - Streuobstbestände/-wiesen, junge Ausbildung mit einer Bewertung von 5 Wertpunkten (WP) (mittlere Bedeutung)

Maßgeblichkeit des planungsrechtlichen Ausgangszustands

Für die vorliegende Eingriffsregelung ist der planungsrechtlich zulässige Zustand, also die festgesetzte Obstbaumwiese mit 8 WP (mittlere Ausbildung), als Ausgangszustand heranzuziehen.

Begründung:

1. Rechtliche Verbindlichkeit der Festsetzung:

Die Festsetzung "Obstbaumwiese" im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 ist rechtsverbindlich und hätte von Beginn an umgesetzt werden müssen. Die Tatsache, dass die Umsetzung unterblieben ist, ändert nichts an der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

2. Vermeidung von Begünstigungen durch Rechtsverstöße:

Würde man den tatsächlichen Ist-Zustand (Intensivgrünland mit 3 WP) als Ausgangszustand heranziehen, würde der Grundstückseigentümer von seiner rechtswidrigen Nichtbeachtung der festgesetzten Nutzung profitieren. Dies würde dem Rechtsgrundsatz "nemo turpitudinem suam allegans auditur" widersprechen.

3. Verhinderung von Mitnahmeeffekten:

Die Eingriffsregelung dient dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Schutz würde ausgehöhlt, wenn Grundstückseigentümer planungsrechtlich hochwertige Festsetzungen (Obstbaumwiese = 8 WP) faktisch ignorieren und durch intensive Nutzung (Intensivgrünland = 3 WP) die ökologische Wertigkeit mindern könnten, um anschließend bei einer Umplanung von einem geringeren Ausgangszustand zu profitieren.

4. Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern:

Im Plangebiet haben andere Grundstückseigentümer die festgesetzten Nutzungen umgesetzt. Eine Ungleichbehandlung zulasten derjenigen, die sich rechtskonform verhalten haben, wäre nicht zu rechtfertigen.

Ergebnis:

Als Ausgangszustand für die Eingriffsregelung ist anzusetzen:

- Biotoptyp: B112 - Streuobstbestände/-wiesen, mittlere bis alte Ausbildung
- Bewertung: 8 Wertpunkte (WP)
- Bedeutung: mittel

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" gemäß der Formel:

$$\text{Ausgleichsbedarf (WP)} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Ausgangswert (WP)} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
mittel	865,00	8,00	0,3	2.076
Mittel	490,00	3,00	0,3	441
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				2.517,00
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
0,05	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene			Festsetzung Bebauungsplan

0,05	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)	Festsetzung Bebauungsplan
0,05	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung Bebauungsplan
0,05	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung Bebauungsplan
Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)		503,40
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung		2.013,60

4.4 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. geprüft:

Option A: Gehölzsaum entlang der nördlichen Grenze (Fl.Nr. 378/5)

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Fl.Nr. 378/5 wird ein standortgerechter Gehölzsaum (Planzeichen 13.4.1) festgesetzt.

Flächengröße: ca. [X] m² (Länge ca. [X] m × Breite ca. [X] m)

Ausgangszustand: G11 - Intensivgrünland (3 WP)

Zielzustand: B212 - Hecken, naturnah, mittlere Ausprägung (8 WP)

Aufwertung: 5 WP

Ausgleichsumfang: [X] m² × 5 WP = [Y] WP

Zusätzlicher ökologischer Nutzen: Der Gehölzsaum entlang des Bachufers stärkt die Gewässerentwicklung, dient als Vernetzungselement und verbessert die Habitatqualität entlang des Fließgewässers.

Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Ausgleichsmaßnahme
------------------------------------	------------------------------------	--------------------

Maßnahmen Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
								0			0
Summe Ausgleichsumfang (WP)											
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.d. Abb.12)											

Option B: Externe Ausgleichsfläche

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche [FLURSTÜCK ANGEBEN] durch [ART DER MASSNAHME: z.B. Anlage einer Streuobstwiese, Extensivierung von Intensivgrünland, Anlage von Feldgehölzen, etc.] erbracht.

Flächengröße: ca. [X] m²

Ausgangszustand: [BIOTOPTYP] ([X] WP)

Zielzustand: [BIOTOPTYP] ([X] WP)

Aufwertung: [X] WP

Ausgleichsumfang: [X] m² × [X] WP = [Y] WP

Sicherung: Die Ausgleichsfläche und ihre dauerhafte Pflege werden durch [städtebaulichen Vertrag / Baulast / Grunddienstbarkeit] gesichert.

Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
								0			0
Summe Ausgleichsumfang (WP)											
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.d. Abb.12)											

Fazit:

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf [wird vollständig gedeckt / wird nicht vollständig gedeckt und bedarf weiterer Maßnahmen / übersteigt den Bedarf].

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit ordnungsgemäß abgearbeitet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten eine angemessene Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

4.5 Pflanzenliste

Für die Anlage der Obstbaumwiesen und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzenliste ist verbindlich:

Obstbäume (für Streuobstwiesen)

Pflanzqualität Obstbäume:

- Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm
- Pflanzabstand ca. 10-12 m

Apfelsorten:

- Brettacher
- Zuccalmaglio
- Danziger Kantapfel
- Schöner von Wiltshire
- Schöner von Nordhausen
- Kaiser Wilhelm
- Jakob Fischer

Birnensorten:

- Gute Graue
- Stuttgarter Gaishirtle
- Schweizer Wasserbirne
- Österreichische Weinbirne
- Alexander Lucas

Zwetschgensorten:

- Hauszwetschge
- Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten:

- Große schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche

Pflanzqualität Laubbäume:

- Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm
- Bei Pflanzgebot nach Punkt 0.9.3: mind. 1 Baum je 250 m² Grundstücksfläche

Laubbäume

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzqualität Sträucher:

- Sträucher, 2-3 Triebe, 60-100 cm
- Pflanzabstand ca. 1,5 m

Sträucher (für Hecken und Gehölzsäume)

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzung und Pflege

- Pflanzung in der Vegetationsruhe (Oktober bis März, frostfreie Tage)
- Fachgerechter Pflanzschnitt

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und 18919
- Ersatz ausgefallener Gehölze in der nächsten Pflanzperiode
- Dauerhafte Unterhaltung und Pflege

5 ZUSAMMENFASSUNG

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Feldkirchner Straße" der Gemeinde Loiching dient der maßvollen Innenentwicklung durch Schaffung einer Wohnbaufläche innerhalb eines bereits seit 1995 rechtskräftig überplanten Bereichs.

Die Planung ist erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, weil sie einem konkreten örtlichen Bedarf an Wohnraum Rechnung trägt und gleichzeitig eine seit über 30 Jahren bestehende planungsrechtliche Diskrepanz (festgesetzte, aber nicht umgesetzte Obstbaumwiese) auflöst.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da sie das Anbindegebot nach LEP 3.3 wahrt und dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt bzw. eine etwaige Abweichung vom Flächennutzungsplan ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, da das planerische Gesamtkonzept der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Deckblatt nicht berührt, sodass die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig ist.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist ordnungsgemäß abgearbeitet. Als Ausgangszustand ist der planungsrechtlich zulässige Zustand (festgesetzte Obstbaumwiese mit 8 WP) heranzuziehen, nicht der tatsächliche Zustand (Intensivgrünland). Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch geeignete Maßnahmen (Umsetzung der Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 378/8 plus weitere Maßnahmen) vollständig gedeckt.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist ordnungsgemäß erfolgt. Die gewichtigen öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung überwiegen die privaten Interessen des Nachbarn an einer unveränderten Situation. Die eingegangenen Einwendungen wurden sorgfältig geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Die Planung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und berücksichtigt durch umfangreiche Festsetzungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und zur Durchgrünung die Belange des Ortsbilds, des Landschaftsbilds und der Ökologie.

Landau an der Isar, den _____

Maximilian Able, B. Eng.