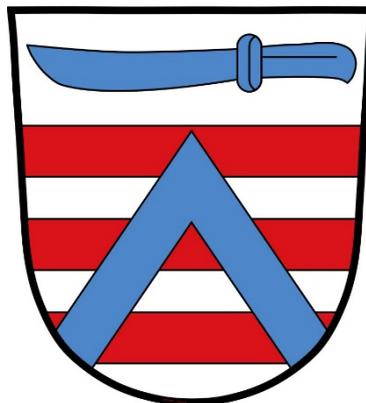


B E G R Ü N D U N G

Z U M B E B A U U N G S P L A N M I T I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G "W A B U C H"

Gemarkung Julbach
Gemeinde Julbach



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	5
1.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2	Verfahren nach § 215 a BauGB.....	5
1.3	Ziel und Zweck der Planung.....	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	7
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	7
2.4	Topographie.....	10
2.5	Kultur- und Sachgüter	10
2.6	Bestehende Leitungen.....	12
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	13
3.2	Regionalplan	14
3.3	Flächennutzungsplan	15
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen.....	19
4.4	Nebenanlagen	20
4.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	21
4.6	Gestalterische Festsetzungen	21
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	22
5.1	Verkehr	22
5.2	Wasserversorgung	22
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser.....	23
5.4	Abwasserentsorgung	23
5.4.1	Schmutzwasser	23
5.4.2	Oberflächenwasser	23
5.5	Trinkwasserschutzgebiet	24
5.6	Hochwasser / Starkregenereignisse.....	26
5.7	Stromversorgung	26
5.8	Telekommunikation	27
5.9	Abfallentsorgung.....	27
5.10	Erneuerbare Energien	27

5.11	Altlasten.....	27
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	28
6.1	Schallschutz.....	28
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	28
6.3	Lichtemissionen.....	28
6.4	Elektromagnetische Felder.....	28
7.	KLIMASCHUTZ	29
8.	GRÜNORDNUNG	30
8.1	Bestandteile der Planung.....	30
8.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	30
8.3	Planung.....	31
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	31
9.	UMWELTBERICHT	32
9.1	Einleitung	32
9.1.1	Grundlagen.....	32
9.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	32
9.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	32
9.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.....	33
9.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	34
9.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	36
9.1.3.2	Potentielle natürliche Vegetation.....	37
9.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	38
9.1.3.4	Schutzgebiete.....	39
9.1.3.5	Wassersensibler Bereich.....	44
9.1.3.6	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	45
9.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	46
9.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	47
9.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	47
9.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	47
9.2.1.2	Schutzgut Boden.....	50
9.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	50
9.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	51
9.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	51
9.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	51
9.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	52
9.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	52
9.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	52
9.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	52
9.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	53
9.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	

9.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	54
9.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	54
9.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	55
9.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	59
9.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	59
9.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	59
9.3.2	Schutzgut Boden.....	60
9.3.3	Schutzgut Wasser	60
9.3.4	Schutzgut Klima / Luft	61
9.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	61
9.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	61
9.3.7	Schutzgut Fläche	62
9.3.8	Kultur- und Sachgüter	62
9.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	62
9.4	Eingriffsberechnung.....	62
9.5	Ausgleichsbedarf.....	66
9.6	Nachweis der Ausgleichsflächen.....	66
9.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall	67
9.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	72
9.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen.....	73
9.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	73
9.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	73
9.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	74
9.13	Zusammenfassung	74
Literaturverzeichnis		76
Abbildungsverzeichnis		77

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Julbach hat am __. __. ____ beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. **Das Verfahren wurde anschließend gem. der „Reparatur-Regelung“ des § 215 a BauGB geändert.**

1.2 Verfahren nach § 215 a BauGB

Die Gemeinde Julbach hat 2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. **Das Verfahren wurde anschließend gem. der „Reparatur-Regelung“ des § 215 a BauGB geändert. Eine umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB wurde durchgeführt.**

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215a (1) und (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch" im weiteren Verfahren die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich ist, da ggf. erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde muss nun also auf Grund der europarechtlichen Vorgaben eine vollwertige Umweltprüfung durchführen, einen Umweltbericht inkl. Abhandlung der Eingriffsregelung erstellen und daraufhin auch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung neu durchführen.

Im Rahmen des aktuellen § 215a BauGB wird festgestellt, dass die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestehen bleiben.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Für die überplanten Flächen besteht eine konkrete Nachfrage. Die Gemeinde Julbach ist bestrebt, für den Ort eine in der Flächengröße und in Art und Maß verträgliche und sinnvolle Entwicklung insbesondere von Wohnnutzungen zu ermöglichen und durch die gemeindliche Bauleitplanung zu steuern. Damit soll bereits konkret bestehenden Entwicklungsabsichten von Bauwerbern entsprochen werden. Zusätzlich sollen 3 Parzellen für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen und dem steigenden Bedarf an Wohnraum mit geringer Wohnfläche gerecht zu werden.

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung der bestehenden Ortschaft Buch dar und schließt unmittelbar an die Bestandsbebauung an. Da sich das geplante allgemeine Wohngebiet im umgebenden ländlichen Bereich insgesamt positiv

einfügt und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, entspricht diese Maßnahme den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Julbach.

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und der Bedarf an dieser konkreten Wohnbaufläche bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage

Julbach liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Rottal-Inn. Die Entfernung zur Stadt Simbach am Inn beträgt ca. 6 km. Der Ortsteil Buch befindet sich in der Gemarkung Julbach ca. 3 km westlich von Julbach. **Das Baugebiet liegt ca. 250 m nördlich der Bahnlinie Mühldorf a. Inn – Simbach a. Inn.** Die Baufläche liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Simbacher Straße.

Das geplante Baugebiet „WA Buch“ liegt am nördlichen Ortsrand von Buch und hat eine Fläche von ca. **12.792 m²**.

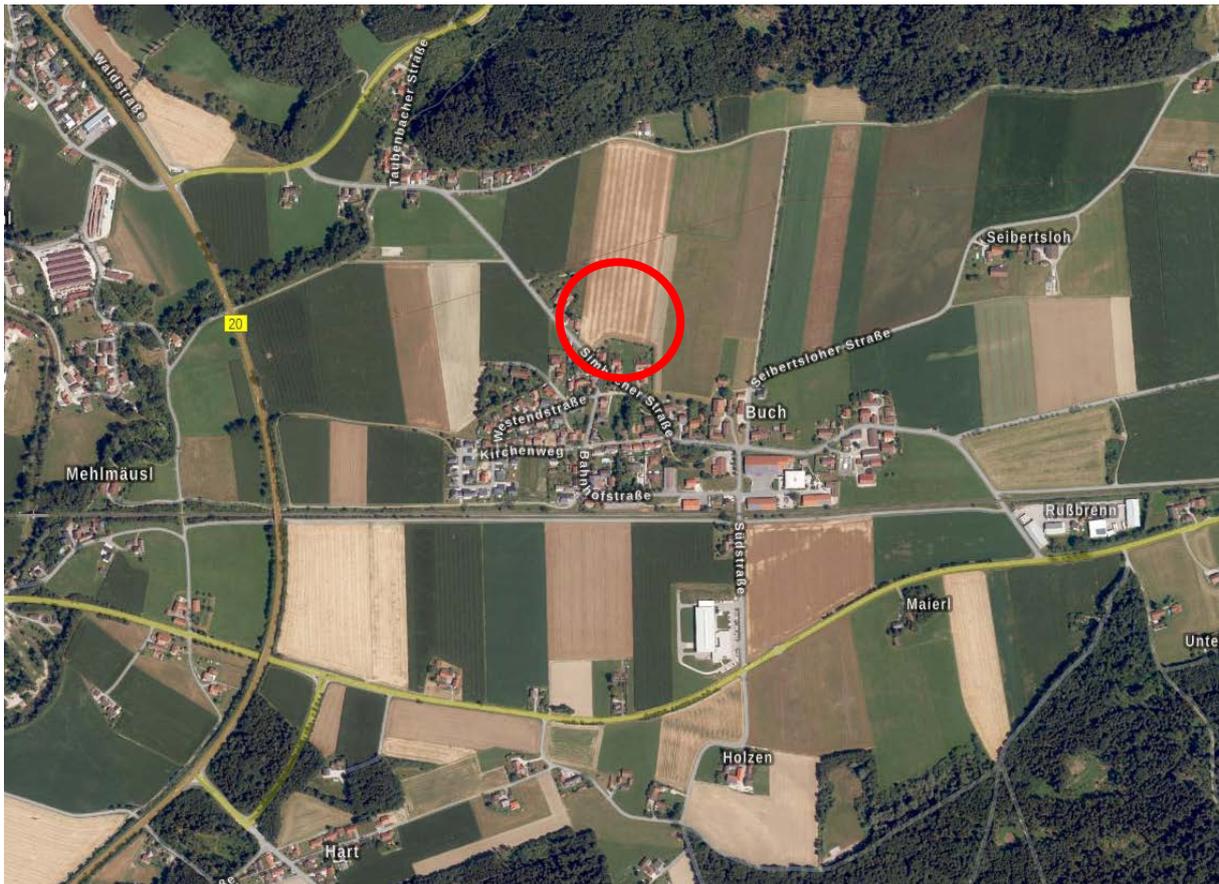


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsbereiches (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Julbach in der Region 13 – Landshut und ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.¹ Das Gemeindegebiet liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und ist ca. 11 km² groß.

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. **12.792 m²**.

Dabei werden folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Julbach überplant:

1028 (TF), 1034, 1035 (TF) und 1035/1 (TF).

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Die Planungsfläche wird derzeit **überwiegend** intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. **Zwischen der nördlich gelegenen Ackerfläche und dem Privatgarten auf Flur-Nr. 1028 verläuft ein wassergebundener landwirtschaftlicher Weg. Bei dem südlich gelegenen Privatgarten handelt es sich um einen strukturarmen Zier- und Nutzgarten mit Rasen, der jedoch mit einer Gehölzhecke im Norden und Osten eingefasst ist.**

Die Baufläche wird im Südwesten von der Simbacher Straße begrenzt. Im Westen und Süden schließt Wohnbebauung an. **Für die Baulücke auf Flur-Nr. 1029 besteht Baurecht durch eine Einbeziehungssatzung.** Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen. Eine 110 kV-Freileitung verläuft in einem Abstand von 58 m zum Baugebiet.



Abb. 2: Ansicht von Südwesten - Ackerfläche und 110 kV-Freileitung;
(Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)



*Abb. 3: Ansicht von Osten - Ackerfläche und 110 kV-Freileitung;
(Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*



*Abb. 4: Ansicht von Norden - Privatgarten mit Hecke;
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2024)*

Umgebende Bebauung

Bei den angrenzenden Wohngebäuden im Westen und Süden handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern.



*Abb. 5: Ansicht von Südosten - Simbacher Straße, Ackerfläche und Anwesen Haus-Nr. 44;
(Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*



*Abb. 6: Ansicht von Westen - Simbacher Straße und Anwesen Haus-Nr. 42;
(Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*



*Abb. 7: Ansicht von Westen - Anwesen Simbacher Straße Haus-Nr. 26;
(Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben bei ca. 380 m ü. NHN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befindet sich das amtlich kartierte Bodendenkmal D-2-7743-0065 unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches.²

Es **bestand** die Möglichkeit, dass sich das Bodendenkmal auch in das Planungsgebiet hinein ausdehnt. **Daher wurde die Baufläche im Vorfeld archäologisch qualifiziert untersucht. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler erkundet.**

Es wird darauf hingewiesen, dass zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde **sind**.

² (BayernAtlas, 2023)



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Baudenkmäler befinden sich weder in der Ortschaft Buch noch in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich in Mehlhäusl in ca. 1 km Entfernung, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

2.6 Bestehende Leitungen

Eine 110 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 20,0 m Schutzabstand beidseits der Leitungstrasse verläuft in einem Abstand von 58 m zum Baugebiet und somit außerhalb des Geltungsbereiches.

Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

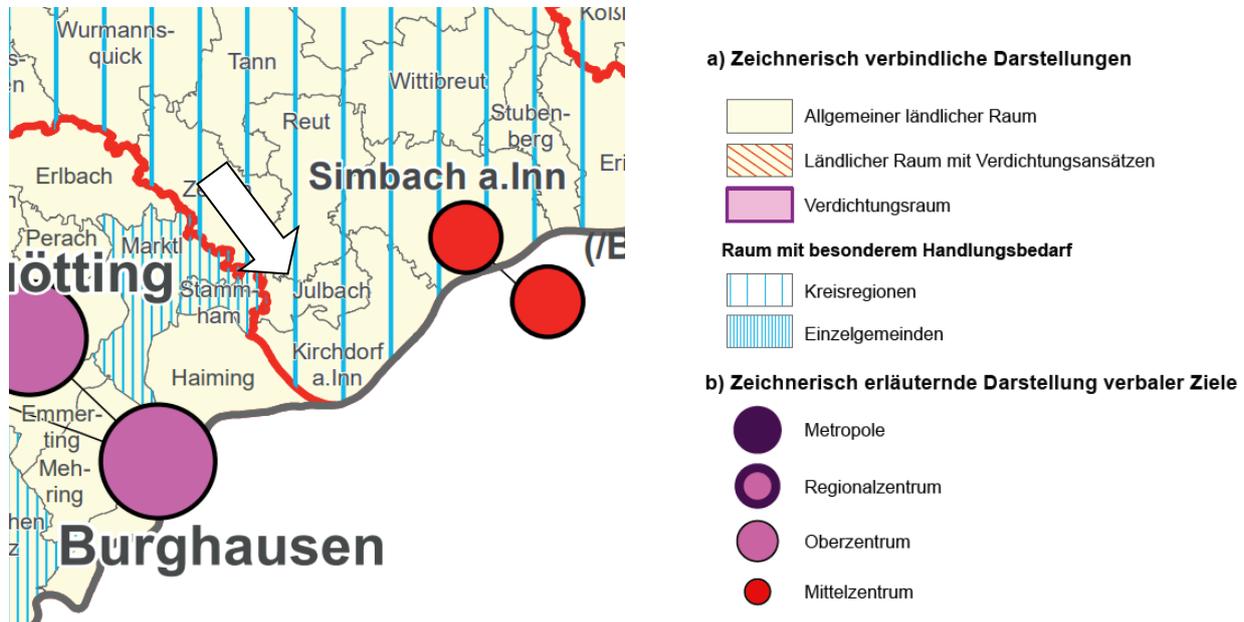


Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte;
(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Julbach im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Simbach a. Inn.³

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Julbach - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik den Raum nachhaltig und flächensparend entwickeln muss.

Für den Ortsteil Buch wurde 2000 eine Einbeziehungssatzung Buch erstellt. Diese Fläche ist aktuell im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Zusätzlich soll nun eine nördlich an dieses Satzungsgebiet anschließende Fläche überplant werden. Daher greift das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im strengen Sinn hier nicht. Dennoch ist diese Bebauungsausweisung im Sinne des Flächensparens. Hier wird anschließend an bereits bebaute Ortsteile weiterentwickelt.

Auch ist festzustellen, dass für Julbach ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert ist, der eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen rechtfertigt. Der Demographie-Spiegel für Bayern (Stand August 2021)⁴ gibt für Julbach für das Referenzjahr 2023 eine Bevölkerungszahl von 2.390 und für 2033 von 2.440 an.

Im Gemeindegebiet sind zum Teil Baulandreserven festzustellen. Diese stehen jedoch größtenteils kurz- bis mittelfristig nicht für Wohnnutzung zur Verfügung. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland, sowie der Wunsch der Gemeinde hier vorrangig kleinere Parzellen auszuweisen und parallel auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen durch neue Mehrfamilienhäuser zu decken, rechtfertigt die aktuelle Planung.

Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Julbach für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Julbach in der Region 13 – Landshut. Wie bereits erwähnt, liegt das Gemeindegebiet in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße

⁴ (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Julbach - Berechnungen bis 2033, 2021)

gestärkt werden soll. Zwischen den Mittelzentren Simbach a. Inn und Altötting verläuft durch das Gemeindegebiet von Julbach eine Entwicklungsachse.⁵

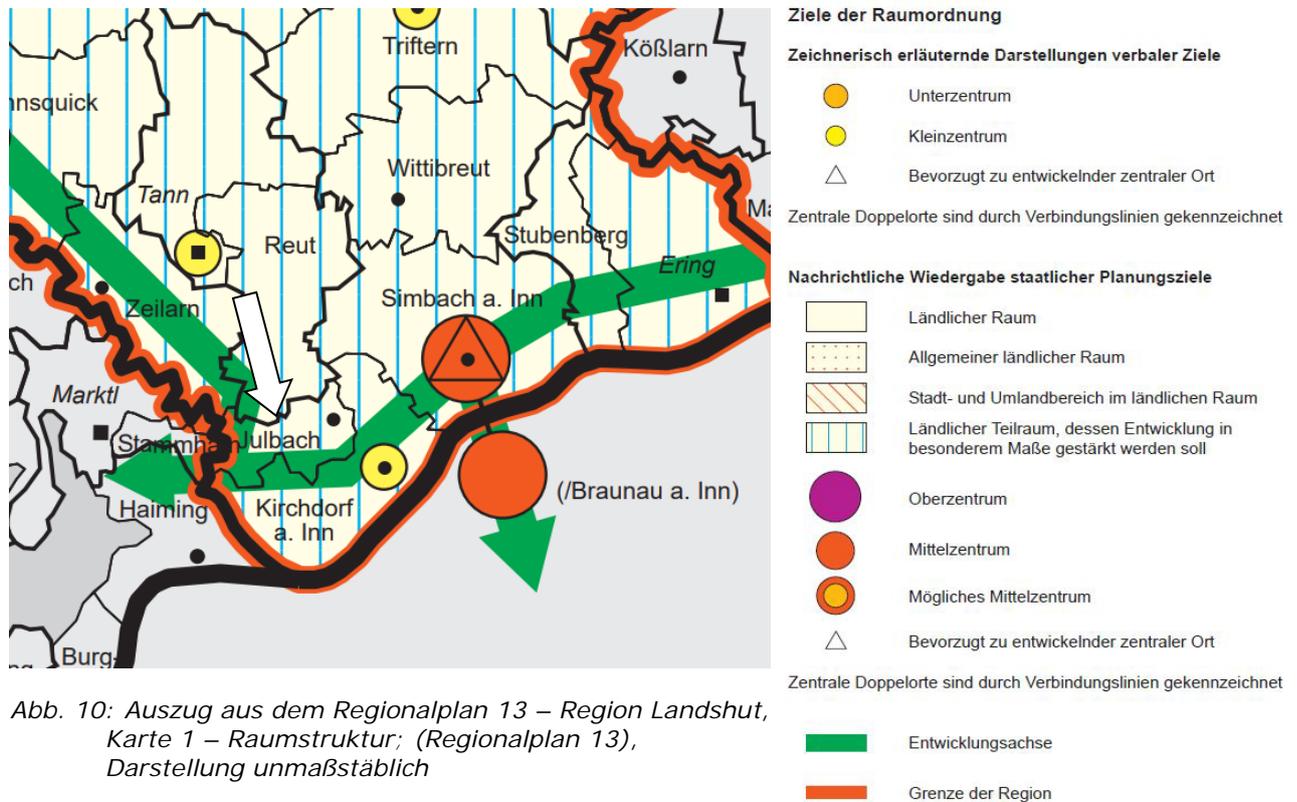


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Julbach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige Fläche für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 ist die Planungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen des aktuellen § 215a BauGB wird festgestellt, dass die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestehen bleiben.

⁵ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

Aufgrund des **vorliegenden** Verfahrens wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich für die Geltungsbereichsfläche angepasst.



Abb. 11: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 der Gemeinde Julbach, Darstellung unmaßstäblich

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Erweiterungsfläche an die bestehende Bebauung am nördlichen Ortsrand von Buch vor.

Der städtebauliche Rahmen bezüglich der Höhe der möglichen Gebäude wurde in Anlehnung an den Bestand der umgebenden Bebauung festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen wurden auch in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Südwestlich des Kirchenweges“ von 2013 für das bereits bebaute Baugebiet im Westen von Buch gefasst.

Der aktuelle Bebauungsplan erlaubt neben **11 Parzellen** für Einfamilien- oder Doppelhäusern (Bereich B) auch auf 3 zentral gelegenen Parzellen Mehrfamilienhäuser (Bereich A). Aus städtebaulichen Gründen sind darin pro Wohngebäude mind. 4 Wohneinheiten und max. 7 Wohneinheiten zulässig. Damit wird eine verdichtete Bauweise erreicht und dem steigenden Bedarf an Wohnraum mit geringer Wohnfläche gerecht.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,35 wird sichergestellt, dass bei einer möglichst geringen Flächenversiegelung eine optimale wirtschaftliche Nutzung und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird und somit der ländliche Charakter bestehen bleibt.

Der Bebauungsplan erlaubt Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12° - 32° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° - 12°, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten wird für Pultdächer zusätzlich zu den zulässigen traufseitigen Wandhöhen eine max. Firsthöhe festgesetzt. Da die Dachlandschaft der angrenzenden Gebäude im Bestand keine Dachgauben aufweist, werden Dachgauben ausgeschlossen. Quergiebel sind jedoch unter der Auflage bestimmter Abmessungen erlaubt.

Für Nebenanlagen gelten bezüglich der Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung die Festsetzungen analog zu den Hauptgebäuden. Zusätzlich ist ein Flachdach mit einer mindestens extensiven Begrünung erlaubt.

Das Baugebiet wird ausgehend von der Simbacher Straße über eine Ringstraße erschlossen. Da es sich nur um relativ wenige Bauparzellen handelt, und der Individualverkehr gering zu betrachten ist, wird der nördliche Ringbereich als Einbahnstraße ausgeführt. Neben der Straßenfläche wird ein straßenbegleitender Grünstreifen bzw. in Teilbereichen ein Mehrzweckstreifen angeordnet. Somit wird im Einbahnbereich auf der 5,0 m breiten Straße eine ausreichende Durchfahrtsbreite mit Lichtraum, insbesondere auch für die Müllabfuhr, sichergestellt.

Die Bauausführung der Straße wird nach RiStWag erfolgen.

Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für die Mehrfamilienhaus-Parzellen wird zusätzlich ein Baufenster für Carports und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Die gesamten Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die

traufseitige Wandhöhe, bezogen auf einen Höhenbezugspunkt der Straße, die Firsthöhe bei Pultdächern, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Zur Eingrünung der Baufläche wird eine 6,0 m breite Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten festgesetzt. Die Erschließungsstraße wird mit Straßenbäumen überstellt, die das Planungsgebiet zusätzlich durchgrünen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Pflanzenarten und von insektenfreundlicher LED-Beleuchtung sowie das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz des Bodens wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und Firsthöhen bei Pultdächern, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO. Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, die Firsthöhe bei Pultdächern, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung)

notwendig ist. Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Anwendung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 für die Bereiche A und B festgesetzt und als ausreichend erachtet.

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl für die Bereiche A und B wird auf 0,7 festgesetzt.

maximale traufseitige Wandhöhe und Firsthöhe

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe für die Parzellen 1, 2, 3, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 ist die jeweils angrenzende Erschließungsstraßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.

Als Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe für die Parzellen 9 ist die angrenzende westlich gelegene Erschließungsstraßenhöhe, für die Parzellen 10 und 11 die nördlich gelegene Erschließungsstraßenhöhe, jeweils in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade, maßgebend. Als Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe für die Parzellen 4 und 7 ist die jeweils angrenzende Erschließungsstraßenhöhe in der Mitte der Grundstückszufahrt maßgebend.

Die Firsthöhe bei Pultdächern ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum First.

Im Bereich A (Mehrfamilienhäuser) ist für Hauptgebäude maximal eine traufseitige Wandhöhe von 7,5 m zulässig, die Mindestwandhöhe wird mit 6,0 m festgesetzt. Für Pultdächer wird die Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt.

Im Bereich B (Einfamilien- und Doppelhäuser) ist für Hauptgebäude maximal eine traufseitige Wandhöhe von 6,5 m zulässig, die Mindestwandhöhe wird mit 5,0 m festgesetzt. Für Pultdächer wird die Firsthöhe auf 7,5 m begrenzt.

Für Nebengebäude sowohl im Bereich A, als auch im Bereich B, wird eine traufseitige Wandhöhe von max. 4,0 m festgesetzt.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter ausgenommen.

Anzahl der Wohneinheiten und Haustypen

Aus städtebaulichen Gründen sind im Bereich A pro Wohngebäude mind. 4 Wohneinheiten und max. 7 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich B sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus im Bereich B ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Carports und Garagen mit Nebenräumen und im Bereich A auch für Flächen für Gemeinschaftsanlagen in Verbindung mit der maximal zulässigen

Grundflächenzahl begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind.

Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung notwendig. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Auch durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt werden. Stets einzuhalten ist jedoch ein Mindestabstand von jeweils 3 m.

Tiefgaragen und Unterkellerungen

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt vollständig in Zone W III B des Trinkwasserschutzgebiets Harter Forst der Gemeinde Kirchdorf am Inn. Daher ist eine Beeinflussung bei Eingriffen in den Baugrund sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen und Unterkellerungen grundsätzlich unzulässig. Unterkellerungen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn vorab eine Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Rottal-Inn bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erteilt wurde.

Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.

4.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird wie folgt geregelt:

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in Summe pro Bauparzelle mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- einmalig in Form von Häuschen für Fahrräder oder Müllsammelstellen mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³ in Summe pro Bauparzelle,
- Terrassen, auch mit Überdachung, mit einer Fläche bis zu 30 m² in Summe pro Bauparzelle und einer Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 75 m³,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- nicht überdachte Stellplätze.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen

Da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt, sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.

Stützmauern

Durch die Topografie sind zum Geländeausgleich keine Stützmauern erforderlich, lediglich zur Gestaltung. Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist daher unzulässig. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Dieser Bebauungsplan erlaubt Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12° - 32° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° - 12°, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten wird jedoch zusätzlich zu den zulässigen traufseitigen Wandhöhen für die Pultdächer eine max. Firsthöhe festgesetzt. Da die Dachlandschaft der angrenzenden Gebäude durch Dachgauben nicht strukturiert ist, werden Dachgauben ausgeschlossen. Quergiebel sind jedoch unter der Auflage bestimmter Abmessungen erlaubt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Baugebiet wird von der Simbacher Straße über eine Ringstraße aus erschlossen. Da es sich nur um wenige Bauparzellen handelt und ein Individualverkehr voraussichtlich nur in geringem Maße entstehen wird, wird der nördliche Ringbereich als Einbahnstraße ausgeführt. Neben der Straßenfläche wird ein straßenbegleitender Grünstreifen bzw. in Teilbereichen ein Mehrzweckstreifen angeordnet. Somit wird im Einbahnbereich auf der 5,0 m breiten Straße eine ausreichende Durchfahrtsbreite mit Lichtraum, insbesondere auch für die Müllabfuhr, sichergestellt.

Die Hinweise im geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) hinsichtlich der Gründung, der Anlage von Verkehrsflächen, der Ausführungen im Trinkwasserschutzgebiet und der Aushubarbeiten sind zu beachten.

Fußwege

Entlang der Simbacher Straße verläuft kein Gehweg. Auch innerhalb des Baugebietes soll auf einen separaten Gehweg verzichtet werden.

Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur auf dem Mehrzweckstreifen vorgesehen. Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für die Mehrfamilienhaus-Parzellen wird zusätzlich ein Baufenster für Carports und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Garagenstellplätze werden angerechnet. Somit wird sichergestellt, dass für die Wohngebäude ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

Die Gemeinde Julbach ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 340 m entfernt in der an der Simbacher Straße.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Julbach.

Die Hinweise im geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) hinsichtlich der Wasserversorgung und der Ausführungen im Trinkwasserschutzgebiet sind zu beachten.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN

1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Julbach bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

Die Hinweise im geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) hinsichtlich der Kanalarbeiten, der Wasserversorgung und -entsorgung, der Ausführungen im Trinkwasserschutzgebiet und der Aushubarbeiten sind zu beachten.

5.4.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

5.4.2 Oberflächenwasser

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Julbach eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, oder **über eine Rigolen- / Rohr-Rigolen-Versickerung bzw. Schachtversicherung** zu versickern.

Gem. der Festsetzung sind für Dachdeckungen Ziegel und ausschließlich beschichtete Blechdeckungen zulässig. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf öffentlichem Grund breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, **Mulden oder Muldenrigolen** zu versickern.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.5 Trinkwasserschutzgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt vollständig in Zone W III B des Trinkwasserschutzgebiets Harter Forst der Gemeinde Kirchdorf am Inn. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 05.10.2000 festgesetzt. Die Ausweisung von Baugebieten ist in der Schutzzone W III B erlaubt. Diese Verordnung des Landratsamtes Rottal-Inn über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Kirchdorf am Inn und Julbach, Landkreis Rottal-Inn, für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Kirchdorf am Inn (Brunnen I bis III im Erschließungsgebiet „Harter Forst“) in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten.

Relevant sind u.a. folgende Verbote oder nur beschränkt zulässigen Handlungen:

- 2.1 Verbot von Aufschlüssen oder Veränderungen der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird
- 2.2 Verbot der Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen
- 4.6 Einschränkung der Errichtung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers hinsichtlich gewerblicher Anlagen und Metalldächer.

Gem. der Festsetzung sind für Dachdeckungen Ziegel und ausschließlich beschichtete Blechdeckungen zulässig. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

- 4.7 Einschränkung der Errichtung von Anlagen zum Durchleiten von Abwasser hinsichtlich einer Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme
- 5.1 Einschränkung der Errichtung von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen hinsichtlich des Ausbaustandards nach RiStWag
- 5.12 Verbot der Durchführung von Bohrungen > 1 m Tiefe
- 5.13 Verbot PSM-Anwendung auf Freilandflächen und Verkehrswegen (für künftige Bewohner)
- 6.1 Einschränkung der Errichtung baulicher Anlagen hinsichtlich eines Mindestabstands der Gründungssohle von 2 m zum höchsten Grundwasserstand und der Abwasserbeseitigung in einer dichten Sammelentwässerung

Für folgende Tatbestände ist jedoch keine Ausnahmegenehmigung erforderlich, da die Zulässigkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft wurde:

- **Gründung**
Grundsätzlich wird eine Flachgründung mittels Plattengründung auf einem mind. 50 cm mächtigen Bodenaustausch / Gründungspolster empfohlen.
- **Beseitigung anfallenden Niederschlagswasser**
Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstück kann über eine Rigolen- / Rohr-Rigolen-Versickerung bzw. Schachtversicherung ausgeführt werden. Eine Ausführung der Dachbedeckung als blankes Metaldach ist nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone, Mulde oder Mulde Riogle zu versickern.

In erster Linie ist auch eine Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Wasserversorgung einzuholen in deren Wasserschutzgebiet das Vorhaben liegt.

Nach § 4 der WSG-Verordnung kann das Landratsamt Rottal-Inn von den o.g. Verboten des § 3 WSG-Verordnung Ausnahmen zulassen, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahmen erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht. Hierzu wurden im Vorfeld entsprechende Antragsunterlagen zur „Ausnahme von der Trinkwasserschutzgebiets-Verordnung“ durch die Gemeinde beim LRA Rottal-Inn einzureichen. Alle Bauinteressenten und Bauherren sind im Vorfeld auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die Bestimmungen der WSG-Verordnung hinzuweisen.

Im Rahmen der Erkundungen zum geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) wurde ein Grund- / Schichtenwasserabstand von ca. 3,5 bis 5,5 m u. GOK aufgeschlossen. Daher ist eine Beeinflussung bei Eingriffen in den Baugrund sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen und Unterkellerungen grundsätzlich unzulässig. Unterkellerungen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn vorab eine Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Rottal-Inn bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erteilt

wurde. Für die tiefste Eindringtiefe baulicher Anlagen wird eine Kote von 379,0 m ü NHN festgesetzt.

Die Hinweise im geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) hinsichtlich der Gründung, der Anlage von Verkehrsflächen, der Kanalarbeiten, der Wasserversorgung und -entsorgung, der Ausführungen im Trinkwasserschutzgebiet und der Aushubarbeiten sind zu beachten.

Zudem wird festgesetzt, dass das Schlagen und Abteufen von privaten Garten-/Hausbrunnen nicht erlaubt ist.

5.6 Hochwasser / Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem aufgrund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

5.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Eine 110 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 20,0 m Schutzabstand beidseits der Leitungstrasse verläuft in einem Abstand von 58 m zum Baugebiet und somit außerhalb des Geltungsbereiches.

Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

5.8 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH gesichert.

5.9 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Mülltonnen der Parzellen 13 und 14 an der Stichstraße ohne Wendehammer, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an der durchgehenden ringförmigen Erschließungsstraße bereitzustellen.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.10 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

5.11 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert.

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischer Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) wurden Bodenproben genommen, die als Z0- und Z1.1-

Material einzustufen sind. Aushubmaterial ist fachgerecht seitlich in Haufwerken zu lagern und nach LAGA PN 98 zu beproben.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Schallschutz

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich östlich ca. 840 m Luftlinie im Ortsteil Rußbrenn entfernt.⁶ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

⁶ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁷ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁸ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Außenbeleuchtung mit LED-Lampen

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

⁷ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁸ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diese integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung eingearbeitet.

8.2 Vorhandene Grünstrukturen

Die Planungsfläche wird derzeit **überwiegend** intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich entlang der nördlichen **und östlichen** Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1028 Gemarkung Julbach befindet sich eine einreihige lockere Strauchpflanzung.



*Abb. 12: Ansicht von Westen - Ackerfläche und Strauchhecke;
(Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

Auf Grund des Fehlens von Bäumen, des Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstrukturen enthalten sind. Diese Sträucher gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Zur Eingrünung der Bauflächen wird eine mindestens 6,0 m breite Ortsrandeingrünung mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung als private Grünfläche festgesetzt. Durch diese festgesetzte Eingrünung wird Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen. **Die bestehende lockere Heckenbepflanzung auf Flur-Nr. 1028 ist durch zusätzliche Strauchpflanzungen zu verbreitern.**

Die Erschließungsstraße wird durch Straßenbäume überstellt, die das Planungsgebiet zusätzlich durchgrünen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Simbacher Straße ist eine Neupflanzung von Bäumen durch Planzeichen festgesetzt.

Je angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen. Dadurch werden „Kieswüsten“ vermieden.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Für die nicht auszugleichenden Eingriffe wird der Eingriff ermittelt und entsprechend ausgeglichen.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Grundlagen

9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁹.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

9.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für den nördlichen Geltungsbereich in der Fassung von **2003** und für den südlichen Geltungsbereich in der Fassung von **2021**, bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „WA Buch“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen. Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere

⁹ (BNatSchG, 2020)

Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 Bestand und Pläne 2 + 3 Eingriff (M 1: 1.000), die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Für die überplanten Flächen besteht eine konkrete Nachfrage. Die Gemeinde Julbach ist bestrebt, für den Ort eine in der Flächengröße und in Art und Maß verträgliche und sinnvolle Entwicklung insbesondere von Wohnnutzungen zu ermöglichen und durch die gemeindliche Bauleitplanung zu steuern. Damit soll bereits konkret bestehenden Entwicklungsabsichten von Bauwerbern entsprochen werden. Zusätzlich sollen 3 Parzellen für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen und dem steigenden Bedarf an Wohnraum mit geringer Wohnfläche gerecht zu werden.

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung der bestehenden Ortschaft Buch dar und schließt unmittelbar an die Bestandsbebauung an. Da sich das geplante allgemeine Wohngebiet im umgebenden ländlichen Bereich insgesamt positiv einfügt und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, entspricht diese Maßnahme den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Julbach.

Julbach liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Rottal-Inn. Die Entfernung zur Stadt Simbach am Inn beträgt ca. 6 km. Der Ortsteil Buch befindet sich in der Gemarkung Julbach ca. 3 km westlich von Julbach. Das Baugebiet liegt ca. 250 m nördlich der Bahnlinie Mühldorf a. Inn – Simbach a. Inn. Die Baufläche liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Simbacher Straße.

Das geplante Baugebiet „WA Buch“ liegt am nördlichen Ortsrand von Buch und hat eine Fläche von ca. 12.792 m².

Dabei werden folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Julbach überplant:

1028 (TF), 1034, 1035 (TF) und 1035/1 (TF).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Buch im direkten Anschluss an die äußeren Siedlungsbereiche des Ortsteils.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten allgemeinen Wohngebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Gemeindestraße und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen. Ausschluss von unbeschichteten Metalldächern.
3	Luftreinhaltung	Immissionenschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Geruch oder Staub, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionenschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen. Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Lärm sind zu dulden.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert. Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischer Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) wurden Bodenproben genommen, die als Z0- und Z1.1-Material einzustufen sind. Aushubmaterial ist fachgerecht seitlich in Haufwerken zu lagern und nach LAGA PN 98 zu beproben.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Ausschluss von unbeschichteten Metaldächern. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Im Süden befindet sich ein gepflegter Privatgarten mit Heckenstrukturen.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt und als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem ist die Planungsfläche als relativ eben anzusprechen, so dass sich durch die Topographie keine exponierte Lage ergibt und die Fläche nicht weit einsehbar ist.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			<p>Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.</p>

9.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Julbach in der Region 13 – Landshut. Wie bereits erwähnt, liegt das Gemeindegebiet in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen den Mittelzentren Simbach a. Inn und Altötting verläuft durch das Gemeindegebiet von Julbach eine Entwicklungsachse.¹⁰

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Julbach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige Fläche für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung getroffen.

¹⁰ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

9.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald in Erscheinung.¹¹

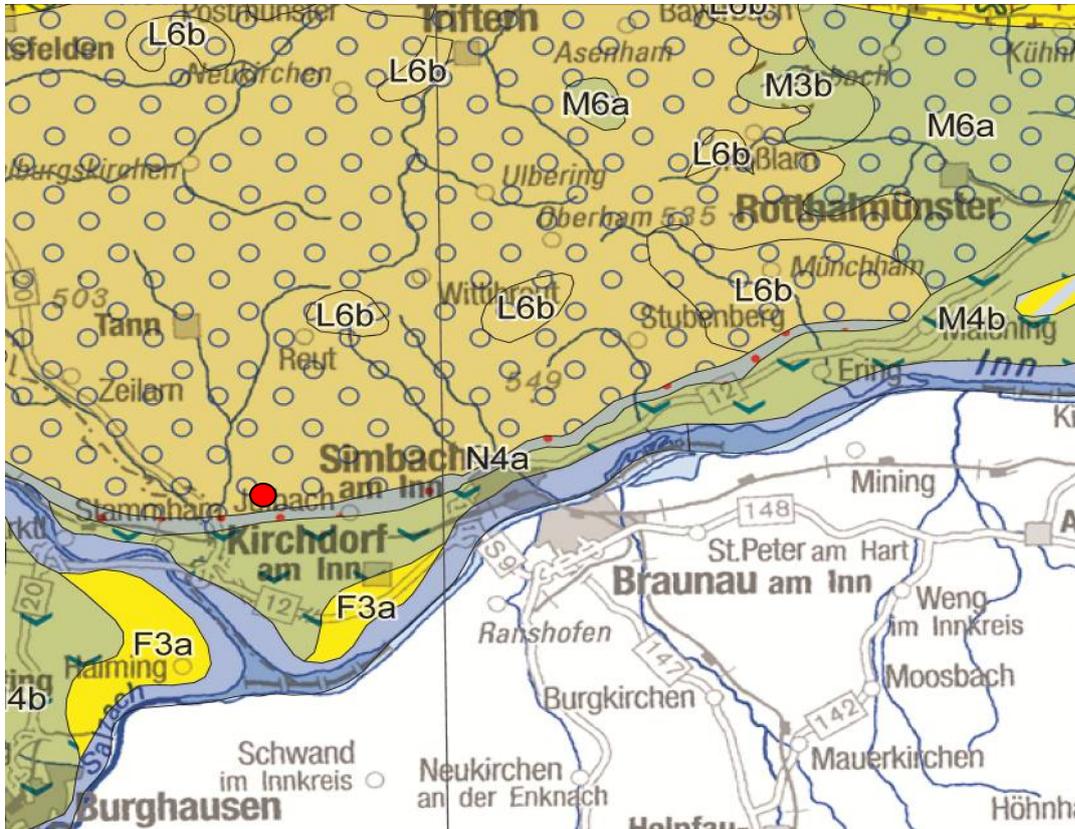


Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹¹ Es ist eine ungültige Quelle angegeben.

9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 ist die Planungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen des aktuellen § 215a BauGB wird festgestellt, dass die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestehen bleiben.

Aufgrund des vorliegenden Verfahrens wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich für die Geltungsbereichsfläche angepasst.



Abb. 14: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 der Gemeinde Julbach, Darstellung unmaßstäblich

9.1.3.4 Schutzgebiete

9.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹² Ca. 280 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Innleite von Buch bis Simbach“. Dieses ist durch landwirtschaftliche Flächen und die Gemeindeverbindungsstraße „Rosenstraße“ von der Planungsfläche getrennt. Auf Grund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Innleite von Buch bis Simbach“

9.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebietes.¹³

¹² (FINWeb, 2023)

¹³ (FINWeb, 2023)

9.1.3.4.3 Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Kirchdorf a. Inn – Harter Forst“. ¹⁴ Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die aktuelle Baugebietsausweisung das Trinkwasserschutzgebiet beeinträchtigt werden kann.

Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird jedoch unter Punkt 5.5 hingewiesen.

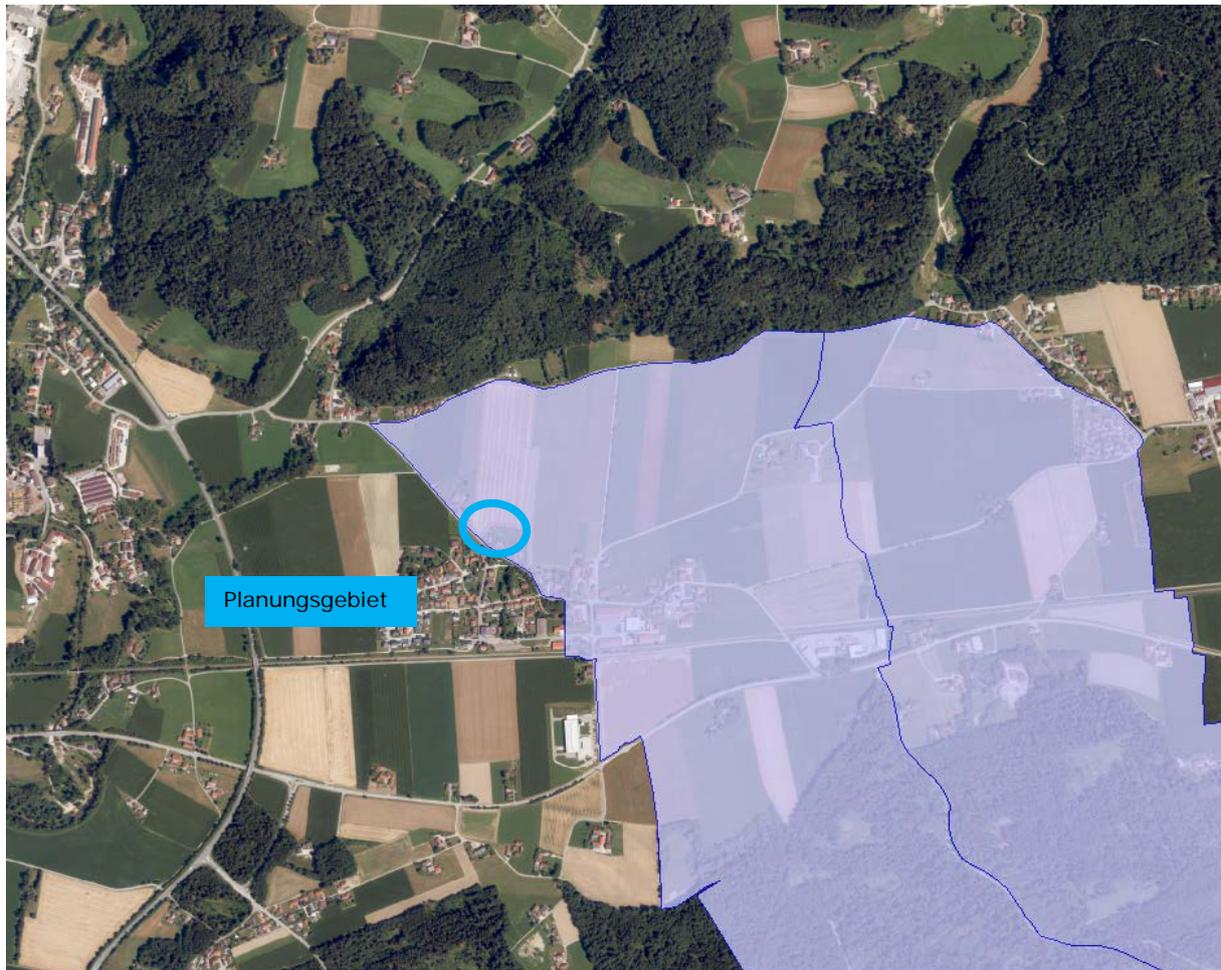


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Wasserschutzgebiete; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Trinkwasserschutzgebiet „Kirchdorf a. Inn – Harter Forst“

¹⁴ (FINWeb, 2023)

9.1.3.4.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.¹⁵ Biotope befinden sich in einem Umkreis von ca. 300 m. Auf Grund der Entfernung werden diese, sowie weitere umliegenden Biotope nicht von der Planung beeinflusst.

Die eingetragenen Öko- und Ausgleichsflächen liegen ebenfalls in einem ausreichenden Abstand zur Planungsfläche, so dass auch hier von keiner Beeinflussung auszugehen ist.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope, Ausgleichsflächen und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Lila und Grün: Ausgleichsflächen und Ökoflächen

¹⁵ (FINWeb, 2023)

9.1.3.4.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borsgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- und Gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Buch" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

¹⁷ (BayNatSchG, 2020)

9.1.3.4.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet in Julbach erkennbar.¹⁸

Das Bauvorhaben tangiert das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.



Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete;
(UmweltAtlas LfU Bayern 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Auf mögliche Hochwasser- oder Starkregenereignisse wird unter **Punkt 9.1.3.5** hingewiesen.

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

9.1.3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Türkenbachs bzw. des Lohbachs erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet außerhalb eines wassersensiblen Bereiches befindet.¹⁹

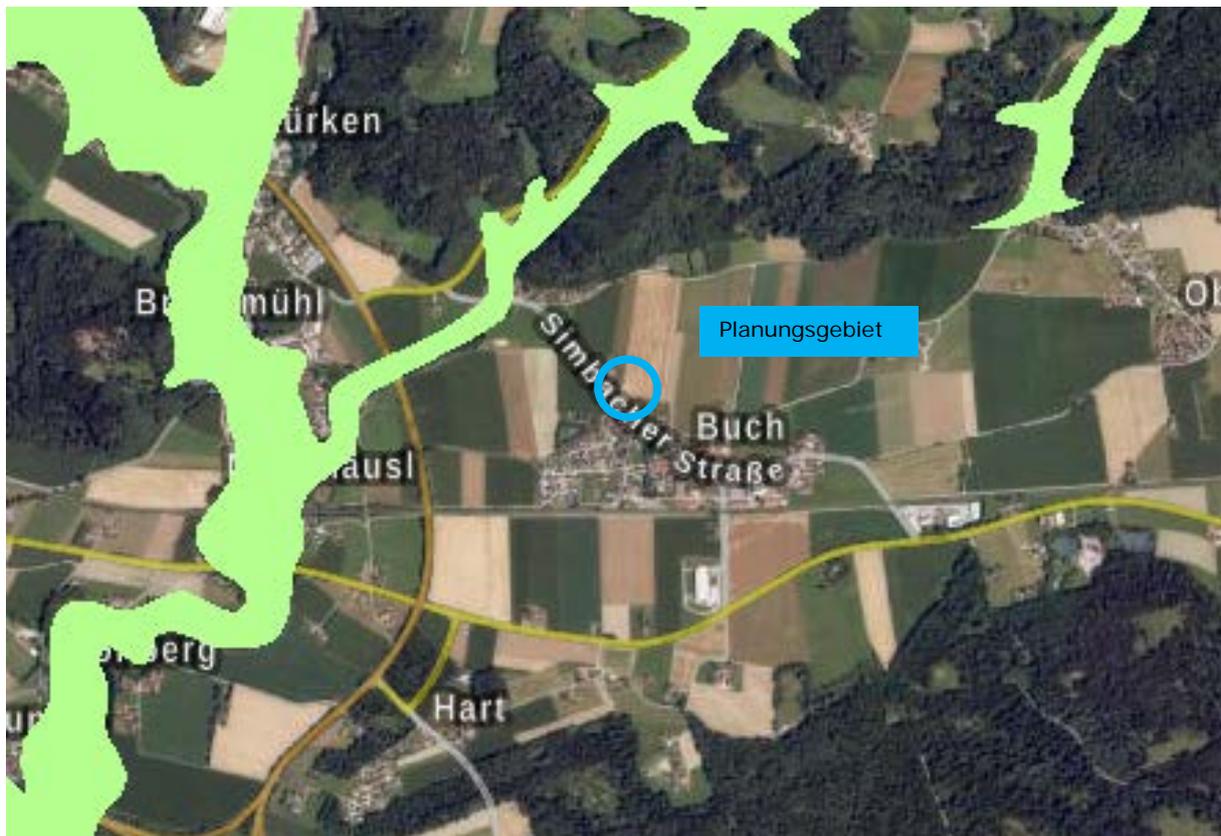


Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁹ (BayernAtlas, 2023)

9.1.3.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befindet sich das amtlich kartierte Bodendenkmal D-2-7743-0065 unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches.²⁰

Es **bestand** die Möglichkeit, dass sich das Bodendenkmal auch in das Planungsgebiet hinein ausdehnt. **Daher wurde die Baufläche im Vorfeld archäologisch untersucht. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler erkundet.**

Es wird darauf hingewiesen, dass zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde **sind**.

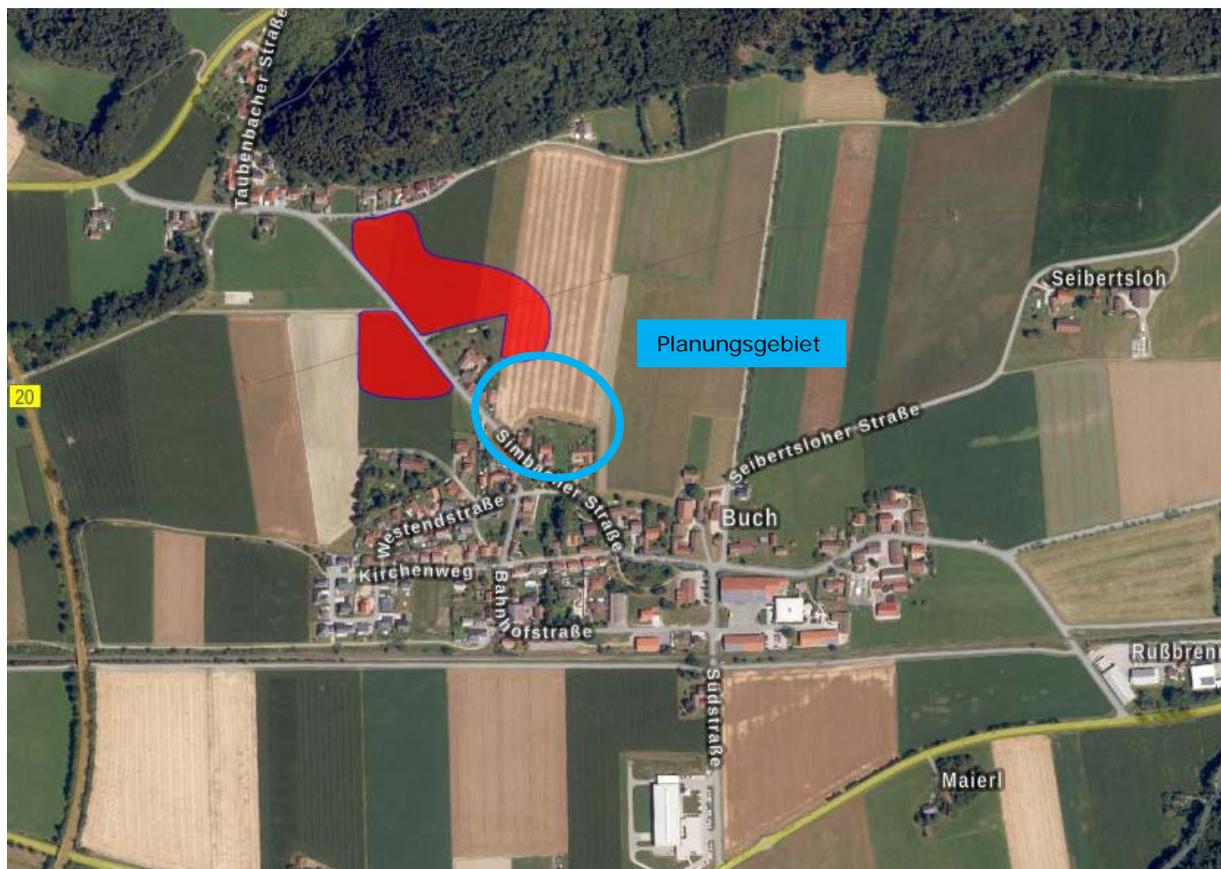


Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
 Pink: Baudenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des

²⁰ (BayernAtlas, 2023)

Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Baudenkmäler befinden sich weder in der Ortschaft Buch noch in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich in Mehlhäusl in ca. 1 km Entfernung, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der überplanten lediglich ca. 80 m langen einreihigen lockeren Strauchpflanzung auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Auf Grund des Fehlens von Bäumen, des Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstrukturen enthalten sind. Diese Sträucher gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.792 m².

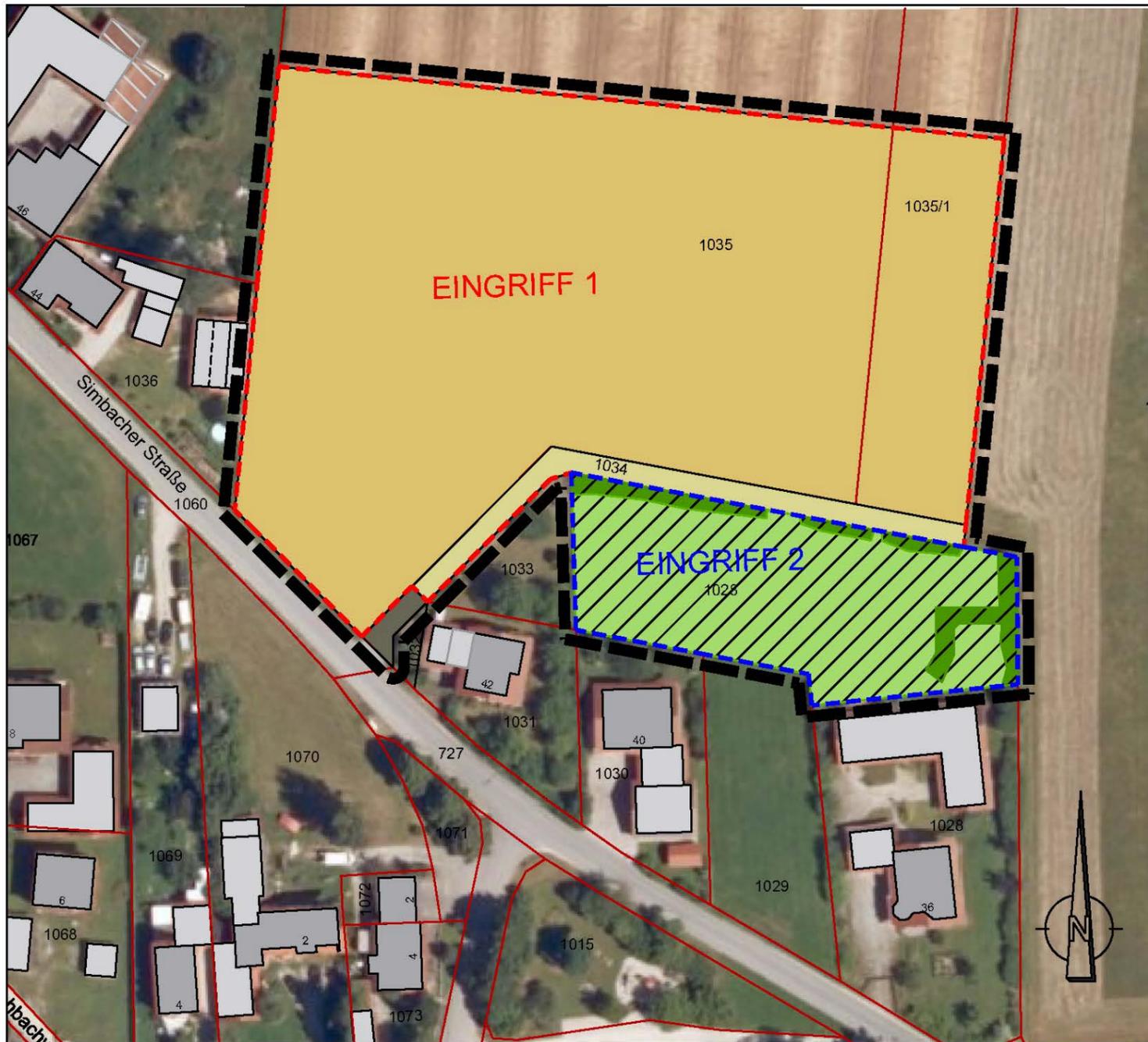
Diese Fläche entspricht dem für die allgemeine Wohngebietsfläche zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der öffentlichen Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünfläche.

Für diese Eingriffsflächen auf der Ackerfläche, dem wassergebundenen Weg, dem strukturarmen Zier- und Nutzgarten und dem Siedlungsgehölz wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

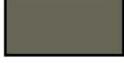
9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan 1 Bestand zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für den nördlichen Geltungsbereich in der Fassung von **2003** und für den südlichen Geltungsbereich in der Fassung von **2021**. Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden für den nördlichen Geltungsbereich in Anlehnung an den Ausgangszustand nach Liste 1 a bis c, Anlage 1 Leitfaden und für den für den südlichen Geltungsbereich gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung bewertet.



Legende Bestand

-  Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Eingriffsfläche 1: 10.432 m²
-  Eingriffsfläche 2: 2.301 m²
-  Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  Bestandsgebäude
-  Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
-  strukturarmer Zier- und Nutzgarten
-  Ackerfläche
-  Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt
-  teilversiegelte Fläche (wassergebundener Weg)

Plan 1: Bestand
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"WA Buch"

Gemeinde Julbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Ackerfläche

Bei dem Großteil der Planungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Der Ackerfläche ist eine **geringe Bedeutung (oberer Wert)** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche im Bereich der GRZ 0,35: 9.987 m²

teilversiegelte Fläche (wassergebundener Weg)

Der Wirtschaftsweg ist artenarm und ist als Lebensgrundlage für sämtliche Tiergruppen als ungünstig zu bezeichnen.

Die teilversiegelte Fläche kommt in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine **geringe Bedeutung (unterer Wert)** zu.

Fläche: 445 m²

Strukturarmer Zier- und Nutzgarten bzw. Privatgarten, strukturarm (P21)

Der Privatgarten ist bis aus u.a. Heckenstrukturen strukturarm, überwiegend mit Rasen bewachsen. Daher ist auch hier von einem ungünstigen Lebensraum für Tiere auszugehen. Daher ist diesem strukturarmen Zier- und Nutzgarten eine **geringe Bedeutung (oberer Wert)** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: 2.014 m²

Privatgarten, strukturarm (P21): 5 Wertpunkte

Siedlungsgehölz bzw. mesophile Hecken (B112)

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1028 Gemarkung Julbach befindet sich eine einreihige lockere Strauchpflanzung. Auf Grund des Fehlens von Bäumen, des Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstrukturen enthalten sind. Diese Sträucher gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Daher ist diesem Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten eine **mittlere Bedeutung (unterer Wert)** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: 287 m²

mesophile Hecken (B112): 10 Wertpunkte

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

9.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Auf die Baugrundbeschreibung im beiliegenden Geotechnischen Bericht wird verwiesen.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert.

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischer Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) wurden Bodenproben genommen, die als Z0- und Z1.1-Material einzustufen sind. Aushubmaterial ist fachgerecht seitlich in Haufwerken zu lagern und nach LAGA PN 98 zu beproben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befindet sich das amtlich kartierte Bodendenkmal D-2-7743-0065 unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches.²¹

Es bestand die Möglichkeit, dass sich das Bodendenkmal auch in das Planungsgebiet hinein ausdehnt. Daher wurde die Baufläche im Vorfeld archäologisch untersucht. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler erkundet.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

Überschwemmungsgebiete bzw. wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch im festgesetzten Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIB „Kirchdorf a. Inn – Harter Forst“.²² Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die aktuelle Baugebietsausweisung das Trinkwasserschutzgebiet beeinträchtigt werden kann.

Im Rahmen der Erkundungen zum geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) wurde ein Grund- / Schichtenwasserabstand von ca. 3,5 bis 5,5 m u. GOK aufgeschlossen. Daher ist eine Beeinflussung bei Eingriffen in den Baugrund sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen und Unterkellerungen grundsätzlich unzulässig. Unterkellerungen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn vorab eine Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Rottal-Inn bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erteilt wurde.

Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.

²¹ (BayernAtlas, 2023)

²² (FINWeb, 2023)

Gem. der beiliegenden Baugrunderkundung ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet handelt es sich jedoch um einen Bereich hoher Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt und als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem ist die Planungsfläche als relativ eben anzusprechen, so dass sich durch die Topographie keine exponierte Lage ergibt und die Fläche nicht weit einsehbar ist.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist das Schutzgut Landschaftsbild gemäß Leitfaden in Liste 1a mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch. Innerhalb der betrachteten Eingriffsfläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche hier nur geringe Erholungsfunktion auf. Der Bereich des Privatgartens weist eine hohe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand der Eingriffsfläche gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Durch die Baugebietsausweisung ist nur eine geringfügige Mehrbelastung zu erwarten.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

Bezogen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung“ kann daher von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

9.2.1.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befindet sich das amtlich kartierte Bodendenkmal D-2-7743-0065 unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches.²³

Es bestand die Möglichkeit, dass sich das Bodendenkmal auch in das Planungsgebiet hinein ausdehnt. Daher wurde die Baufläche im Vorfeld archäologisch untersucht. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler erkundet.

Es wird darauf hingewiesen, dass zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sind.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.6 des Umweltberichts zu entnehmen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

²³ (BayernAtlas, 2023)

9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.

Schmutzwasser (soziale Abwasser) fällt im Bestand nicht an.

Im Bestand des Eingriffs handelt es sich überwiegend um nichtversiegelte Acker- und Gartenflächen. Das Regenwasser versickert.

9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Julbach befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Julbach liegt kein Luftreinhalteplan vor.

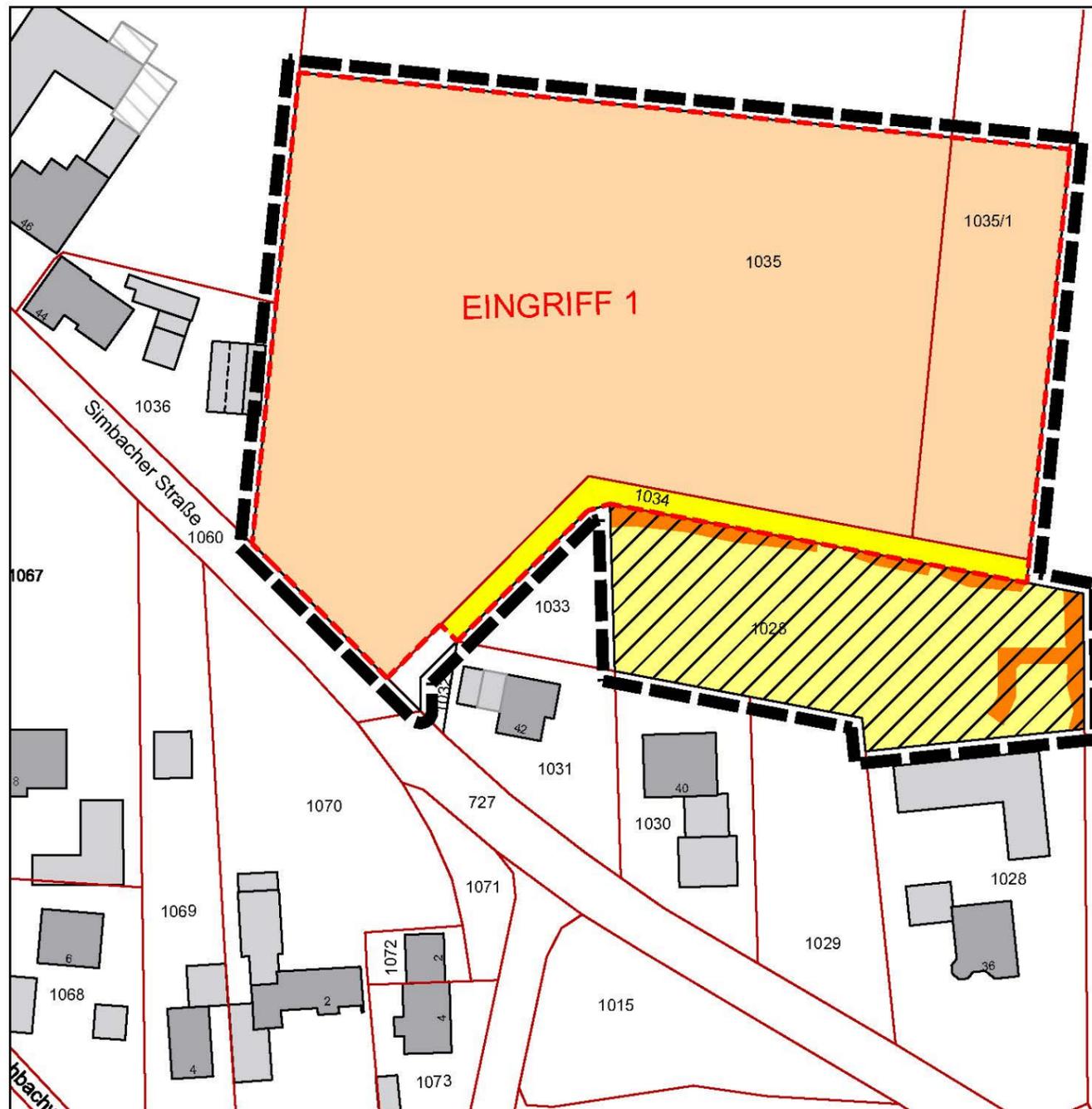
Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Dorfgebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

9.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Lage im Trinkwasserschutzgebiet → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
teilversiegelte Fläche (wassergebundener Weg)	teilversiegelte Fläche (wassergebundener Weg) → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Lage im Trinkwasserschutzgebiet → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Strukturarmer Zier- und Nutzgarten	Strukturarmer Zier- und Nutzgarten → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Lage im Trinkwasserschutzgebiet → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

<p>Siedlungs- gehölz</p>	<p>Siedlungsgehölz</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>anthropogen überprägt Boden unter Dauerbewuchs</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Lage im Trinkwasserschutzgebiet</p> <p>→ Gebiet hoher Bedeutung</p>	<p>Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</p>
-------------------------------------	---	--	---	--	--	--



Legende für Eingriff 1 ohne Flur-Nr. 1028:

Eingriffsermittlung gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" von 2003

 **Eingriff Ackerfläche**
 Eingriffsfläche: 9.987 m²
 Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
 erforderl. Ausgleichsfläche: 2.996 m²

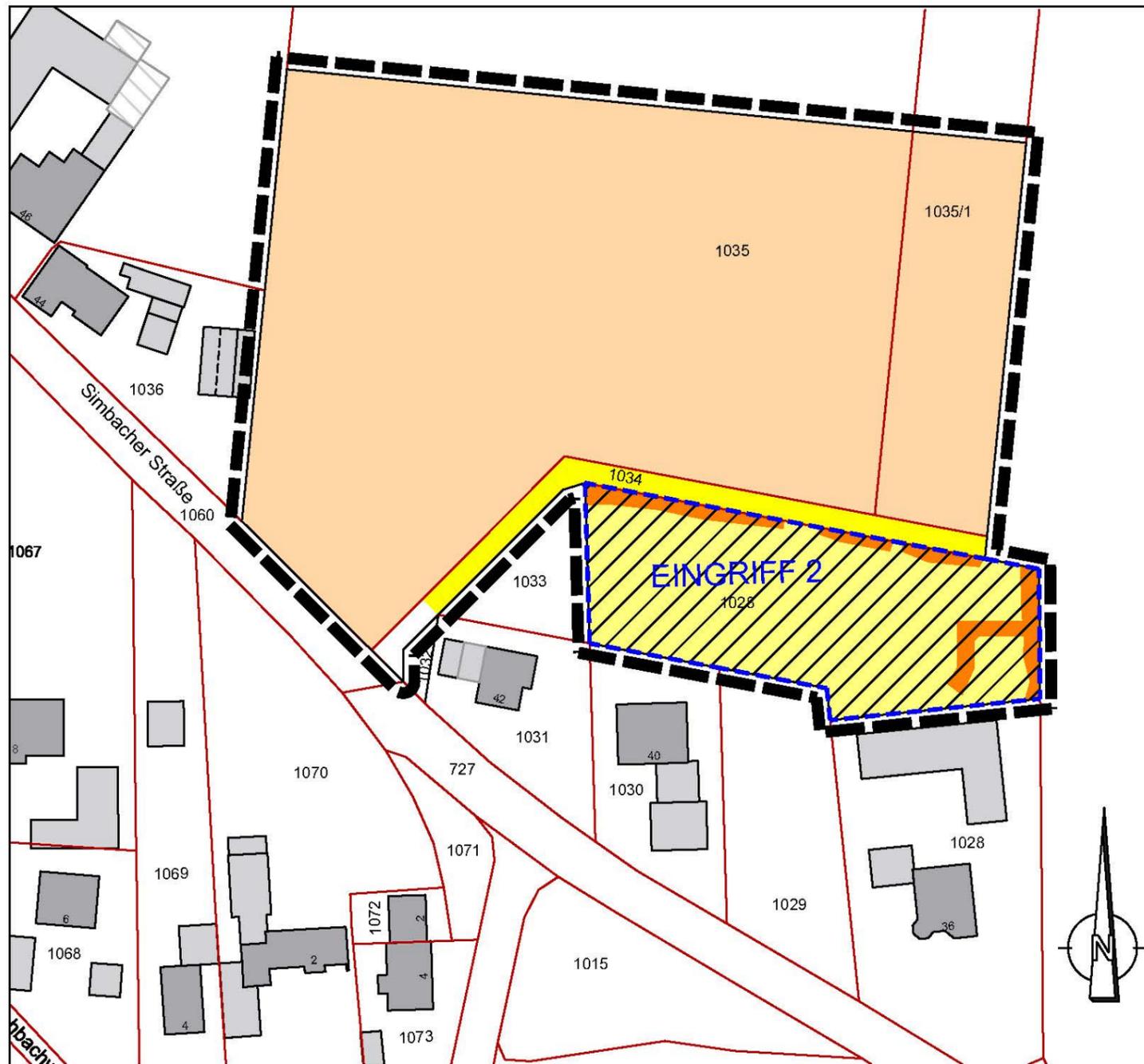
 **Eingriff teilversiegelte Fläche
 (wassergebundener Weg)**
 Eingriffsfläche: 445 m²
 Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
 erforderl. Ausgleichsfläche: 134 m²

 **Eingriffsfläche 1 ca. 10.432 m²**
**Gesamtbedarf an Kompensationsfläche für
 Eingriff ohne Flur-Nr. 1028: :
 3.130 m²**

Plan 2:
Eingriffsermittlung 1
 M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit
 integrierter Grünordnung
 "VA Buch"

Gemeinde Julbach
 Landkreis Rottal-Inn
 Regierungsbezirk Niederbayern



Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche 2 für Flur-Nr. 1028

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.
Eingriffsermittlung gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" von 2021

--- Eingriffsfläche 2: 2.301 m²

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	B112	Mesophile Hecken	10	287 m ²	0,35	1.005 WP
	P21	Privatgärten, strukturarm	5	2.014 m ²	0,35	3.525 WP
Summe				2.301 m ²		4.530 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 906 WP
errechneter Kompensationsbedarf						3.624 WP

Plan 3:
Eingriffsermittlung 2
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"WA Buch"

Gemeinde Julbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Ackerfläche, wassergebundener Weg, strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz genutzt werden. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die Ackerfläche, den wassergebundenen Weg und den strukturarmen Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz.

9.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben die Planungsflächen nur eine geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzaufgaben zur Ein- und Durchgrünung.

Auf Grund des Fehlens von Bäumen, des Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstrukturen enthalten sind. Diese Sträucher gehen somit bei einer Rodung lediglich als Brut habitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und der Erschließungsstraße werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch im festgesetzten Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIB „Kirchdorf a. Inn – Harter Forst“.²⁴ Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die aktuelle Baugebietsausweisung das Trinkwasserschutzgebiet beeinträchtigt werden kann.

Im Rahmen der Erkundungen zum geotechnischen Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) wurde ein Grund- / Schichtenwasserabstand von ca. 3,5 bis 5,5 m u. GOK aufgeschlossen. Daher ist eine Beeinflussung bei Eingriffen in den Baugrund sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen und Unterkellerungen grundsätzlich unzulässig. Unterkellerungen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn vorab eine Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Rottal-Inn bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erteilt wurde.

Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.

Gem. der Festsetzung sind für Dachdeckungen Ziegel und ausschließlich beschichtete Blechdeckungen zulässig. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.

²⁴ (FINWeb, 2023)

9.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der weiteren angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt und als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem ist die Planungsfläche als relativ eben anzusprechen, so dass sich durch die Topographie keine exponierte Lage ergibt und die Fläche nicht weit einsehbar ist. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Entstehung des allgemeinen Wohngebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohngebietsflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit kleinen bis mittelgroßen Bauparzellen und die Möglichkeit von Geschosswohnungsbau ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befindet sich das amtlich kartierte Bodendenkmal D-2-7743-0065 unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches.²⁵

Es bestand die Möglichkeit, dass sich das Bodendenkmal auch in das Planungsgebiet hinein ausdehnt. Daher wurde die Baufläche im Vorfeld archäologisch untersucht. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler erkundet.

Es wird darauf hingewiesen, dass zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sind.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.6 des Umweltberichts zu entnehmen.

9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.4 Eingriffsberechnung

Anhand der Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum und der Untersuchung der

²⁵ (BayernAtlas, 2023)

möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde die Intensität des Eingriffs festgesetzt.

Als Eingriffsfläche 1, im nördlichen Geltungsbereich ohne Flur-Nr. 1028, wird der Bereich der Ackerfläche und des wassergebundenen Weges gewertet. Als Eingriffsfläche 2 wird auf der Flur-Nr. 1028 der strukturarme Zier- und Nutzgartens mit mesophiler Hecke separat gewertet.

Eingriff 1 ohne Flur-Nr. 1028:	10.432 m²
Eingriff 2 auf Flur-Nr. 1028:	2.301 m²
Festgesetzte GRZ im MD 0,35:	kleiner gleich 0,35

9.4.1 Eingriffsberechnung 1

Eingriffsermittlung für Eingriff 1 nach Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für den nördlichen Geltungsbereich in der Fassung von 2003

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ mit 0,35 ist dieser Bereich des Vorhabens nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\leq 0,35$), Typ B einzuordnen. Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben. Für Gebiete mittlerer Bedeutung (=Kategorie II) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,5 – 0,8 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Baugebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden und Osten
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Einsatz von LED-Leuchten, gekapselt, im Außenbereich

Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich.

Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung der Faktoren 0,3 für Kategorie I als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ohne Flur-Nr. 1028:

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Ackerfläche Kategorie I, Typ B	0,3	9.987 m ²	2.996 m ²
teilversiegelte Fläche (wassergebundener Weg) Kategorie I, Typ B	0,3	445 m ²	134 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			3.130 m²

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes 1 im nördlichen Geltungsbereich ohne der Flur-Nr. 1028 mit einer Größe von 10.432 m² in den Naturhaushalt eine Ausgleichsfläche von ca. 3.130 m² erforderlich.

9.4.2 Eingriffsberechnung 2

Eingriffsermittlung für Eingriff 2 nach Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für den südlichen Geltungsbereich in der Fassung von 2021

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):
Festgesetzte GRZ

0,35

Bestand und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche 2

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B112	Mesophile Hecken	10	287 m ²	0,35	1.005 WP
P21	Privatgärten, strukturarm	5	2.014 m ²	0,35	3.525 WP
Summe Eingriff 2			2.301 m²		4.530 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Buch“**

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft	Eingrünung nach Osten hin.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung zur Durchgrünung: Je angefangene 200 m ² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Diese Sträucher sind als naturnahe Hecken bzw. Strauchgruppen von mind. drei Sträuchern zu pflanzen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung nach Osten - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft, Erhalt von bestehenden Gehölzhecken.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20 %
Abzug		- 906 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		3.624 WP

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das allgemeine Wohngebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Niederschlagswasser wird versickert, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Zusätzlich erfolgt ein Verbot von landschaftsfremden Baumarten und ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes 2 im südlichen Geltungsbereich (Flur-Nr. 1028) mit einer Größe von 2.301 m² in den Naturhaushalt ein Ausgleich von ca. 3.624 Wertpunkten erforderlich.

9.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung ist zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt für das allgemeine Wohngebiet für die Eingriffsfläche 1 ein Ausgleichsbedarf von 3.130 m² und für die Eingriffsfläche 2 ein Ausgleichsbedarf von 3.624 Wertpunkten erforderlich.

9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf für die Flur-Nr. 1028 Gemeinde Julbach wurde mit 3.624 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet. Dieser Ausgleich wird vom privaten Ökokonto Huber (ÖFK-ID 186906) Flur-Nr. 450 Gmk. Oberviehbach, Gemeinde Oberviehbach vom 26.06.2024 abgebucht (sh. Anlage 4.1 + 4.2).

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf für die restliche Fläche außer der Flur-Nr. 1028 Gemeinde Julbach wurde mit 3.130 m² nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2003 berechnet. Dieser Ausgleich wird vom Ökokonto Oberjulbach der Gemeinde Julbach auf der Flur-Nr. 558 Gemarkung Julbach abgebucht (sh. Anlage 3).

9.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen <u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen <u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen <u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen <u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Pflanzen</u> Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung <u>Biotop</u> ----- <u>Tiere/Artenschutz</u> Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz <u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop im Bestand vorhanden sind <u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Biologische Vielfalt</u> -----
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Ortsrandeingrünung - Straßenbäume - intensive Ein- und Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz; weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung - Einfluss auf Trinkwasserschutzgebiet 	- Einfluss auf Trinkwasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen des Wasserschutzgebietes - Ausschluss von unbeschichteten Metaldeckungen - Ausschluss von Tiefgaragen, bedingte 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Zulassung von Unterkellerungen - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze	Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz
Mensch und seine	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ---	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche,

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Gesundheit, Bevölkerung	<p>- baubedingter Lärm- und Staubeentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr</p> <p><u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb</p> <p><u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung</p>	<p>- Beeinträchtigung durch bestehenden Straßenverkehrslärm</p> <p><u>Erholung</u> - keine</p> <p><u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung</p>	<p><u>Erholung</u></p> <p><u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich</p>	<p>wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Ackernutzung</p>
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, 3 Parzellen mit Geschosswohnungsbau	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz
Kultur- und Sachgüter	Auf der Fläche wurde bereits eine archäologische Untersuchung ohne Befund durchgeführt.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsgehölz

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.</p> <p>Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.</p> <p>Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Auf die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem Wasserschutzgebiet wird unter Punkt 5.5 hingewiesen.</p>		- Versickerung	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsholz
Schwere Unfälle und Katastrophen	<p>Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.</p>		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsholz
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.</p>			Keine Auswirkungen, weiterhin Ackerfläche, wassergebundener Weg und strukturarmer Zier- und Nutzgarten mit Siedlungsholz

9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung und Straßenbäumen
- Festsetzung einer mind. 6,0 m breiten Ortsrandeingrünung auf privatem Grün
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung **unter den Vorgaben im Wasserschutzgebiet**
- **Verbot von unbeschichteten Metalldächern**
- **Ausschluss von Tiefgaragen, bedingte Zulassung von Unterkellerungen unter den Vorgaben im Wasserschutzgebiet**
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Erschließung und kompakter Baugrundstücke
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung einer mind. 6,0 m breiten Ortsrandeingrünung auf privatem Grün
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung entlang der Erschließungsstraße

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

9.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargestellt.

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, ist der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Buch" die Entwicklung von Wohnbauflächen, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand von Buch anschließen. Daher soll im Rahmen des Bebauungsplanes zusätzliche, direkt an die bestehende Bebauung angrenzende Grundstücke in die Ortschaft mit einbezogen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines kleinen allgemeinen Wohngebietes in Buch. Damit soll eine behutsame Wohnbauentwicklung im dörflichen Rahmen in der Ortschaft Buch für Ortsansässige ermöglicht werden.

Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren und inneren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden.

Die Gemeinde Julbach erachtet den Verlust an Acker- und Grünland für die festgesetzte Baufläche am Ortsrand von Buch durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb der Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Städtebauliches Ziel war es, die für Wohnhäuser genutzten Baugrundstücke im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung zu situieren. Die interne Erschließung erfolgt über die Ringstraße von Süden her. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

9.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden von 2003 verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Wasser, Luft und Lärm liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Zum Schutzgut Boden wurde ein geotechnischer Bericht Nr. 24211010 vom 15.03.2024, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg (sh. Anlage) erstellt.

9.13 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Für die überplanten Flächen besteht eine konkrete Nachfrage. Die Gemeinde Julbach ist bestrebt, für den Ort eine in der Flächengröße und in Art und Maß verträgliche und sinnvolle Entwicklung insbesondere von Wohnnutzungen zu ermöglichen und durch die gemeindliche Bauleitplanung zu steuern. Damit soll bereits konkret bestehenden Entwicklungsabsichten von Bauwerbern entsprochen werden. Zusätzlich sollen 3 Parzellen für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen und dem steigenden Bedarf an Wohnraum mit geringer Wohnfläche gerecht zu werden.

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung der bestehenden Ortschaft Buch dar und schließt unmittelbar an die Bestandsbebauung an. Da sich das geplante allgemeine Wohngebiet im umgebenden ländlichen Bereich insgesamt positiv einfügt und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, entspricht diese Maßnahme den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Julbach.

Julbach liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Rottal-Inn. Die Entfernung zur Stadt Simbach am Inn beträgt ca. 6 km. Der Ortsteil Buch befindet sich in der Gemarkung Julbach ca. 3 km westlich von Julbach und ca. 250 m nördlich der Bahnlinie Mühldorf a.Inn – Simbach a.Inn. Die Baufläche liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Simbacher Straße.

Das geplante Baugebiet „WA Buch“ liegt am nördlichen Ortsrand von Buch und hat eine Fläche von ca. 12.792 m².

Dabei werden folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Julbach überplant:

1028 (TF), 1034, 1035 (TF) und 1035/1 (TF).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Buch im direkten Anschluss an die äußeren Siedlungsbereiche des Ortsteils.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering bis mittel eingestuft. Für das Schutzgut Boden werden die Auswirkungen als mittel eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Lage im Wasserschutzgebiet als hoch eingestuft. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden gem. Leitfaden als gering eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als mittel eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und die Gemeindestraße wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes mit Bäumen und Strauchhecken können die Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf für die Flur-Nr. 1028 Gemeinde Julbach wurde mit 3.624 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet. Dieser Ausgleich wird vom privaten Ökokonto Huber (ÖFK-ID 186906) Flur-Nr. 450 Gmk. Oberviehbach, Gemeinde Oberviehbach vom 26.06.2024 abgebucht (sh. Anlage 4.1 + 4.2).

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf für die restliche Fläche außer der Flur-Nr. 1028 Gemeinde Julbach wurde mit 3.130 m² nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2003 berechnet. Dieser Ausgleich wird vom Ökokonto Oberjulbach der Gemeinde Julbach auf der Flur-Nr. 558 Gemarkung Julbach abgebucht (sh. Anlage 3).

Altötting, den 28.03.2023, 25.06.2024



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Julbach - Berechnungen bis 2033. (August 2021).
https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09277127.pdf.
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). *Elektromagnetische Felder (EMF) Bundesnetzagentur*. Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 13 - Landshut. (22. April 2021). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	6
<i>Abb. 2: Ansicht von Südwesten - Ackerfläche und 110 kV-Freileitung; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)</i>	7
<i>Abb. 3: Ansicht von Osten - Ackerfläche und 110 kV-Freileitung; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)</i>	8
<i>Abb. 4: Ansicht von Norden - Privatgarten mit Hecke; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2024)</i>	8
<i>Abb. 5: Ansicht von Südosten - Simbacher Straße, Ackerfläche und Anwesen Haus-Nr. 44; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)</i>	9
<i>Abb. 6: Ansicht von Westen - Simbacher Straße und Anwesen Haus-Nr. 42; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)</i>	9
<i>Abb. 7: Ansicht von Westen - Anwesen Simbacher Straße Haus-Nr. 26; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)</i>	10
<i>Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	11
<i>Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	13
<i>Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich</i>	15
<i>Abb. 11: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 der Gemeinde Julbach, Darstellung unmaßstäblich</i>	16
<i>Abb. 12: Ansicht von Westen - Ackerfläche und Strauchhecke; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)</i>	30
<i>Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich</i>	37
<i>Abb. 14: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 der Gemeinde Julbach, Darstellung unmaßstäblich</i>	38
<i>Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	39
<i>Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Wasserschutzgebiete; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	40
<i>Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope, Ausgleichsflächen und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	41
<i>Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	43
<i>Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	44
<i>Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	45