

BEBAUUNGSPLAN „MDW ALTENBUCH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 19.01.2026

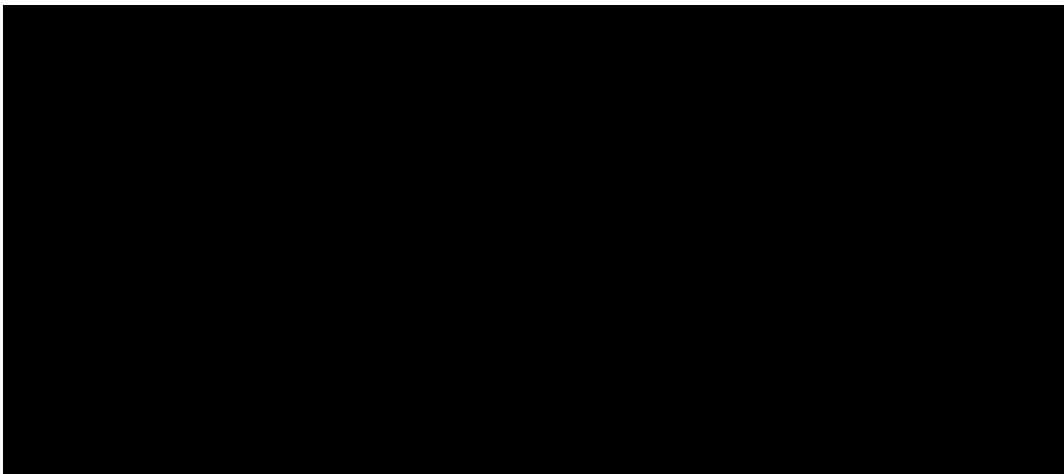
MARKT WALLERSDORF:

vertreten durch:

1. Bgm. Franz Aster
Marktplatz 19
94522 Wallersdorf



PLANVERFASSER:



Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
C)	Geplante bauliche Nutzung	4
D)	Flächenverteilung	5
E)	Sonstiges	5
G)	Umweltbericht	7
H)	Anhang	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wallersdorf	3
Abb. 2: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur, Stand 01/2026	3

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume	14
Tab. 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume	15
Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	17

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wallersdorf ist das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzter Bereich dargestellt.

Im Norden und Westen grenzen bestehende Dorfgebiete an.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wallersdorf

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt der Markt Wallersdorf als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, in der Entwicklungsachse Landau an der Isar - Deggendorf und im Nahbereich des Mittelzentrums Landau a. d. Isar.

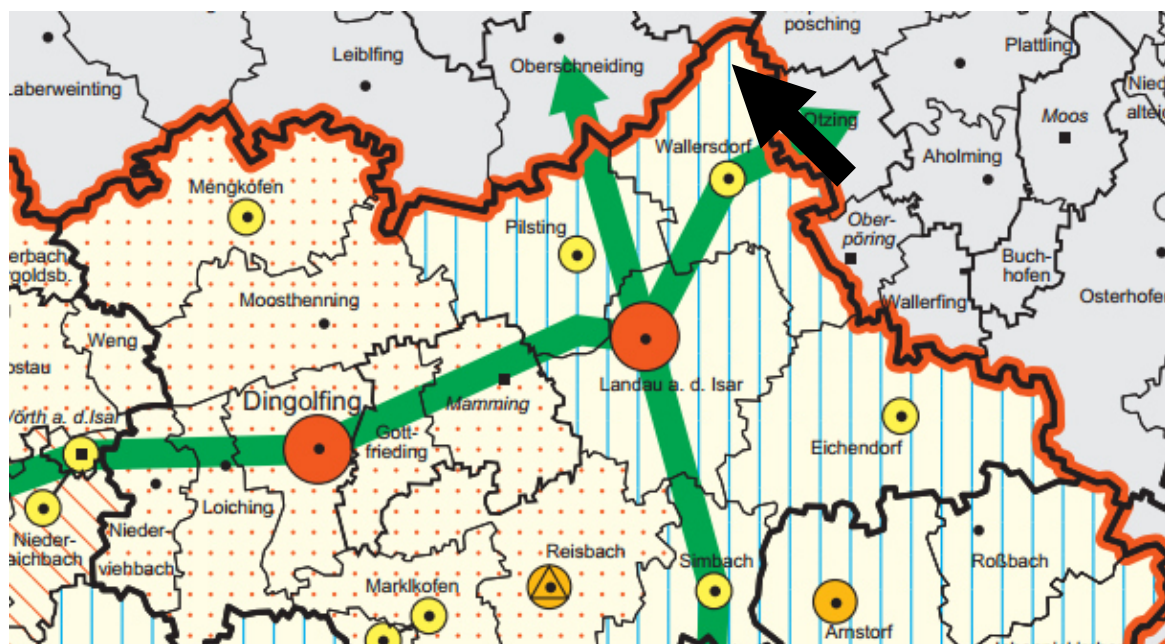


Abb. 2: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur, Stand 01/2026

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Der Markt Wallersdorf liegt am Nordrand des Isartals, südlich der Autobahn A92 Landshut - Passau.

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Wallersdorf. Am nordöstlichen Ortsrand von Altenbuch soll im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet ein Dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 3,32 ha und umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Altenbuch:

Fl.Nr. 112

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich zur Produktion von Rollrasen genutzt. Der Geltungsbereich ist als weitgehend eben anzusprechen.

C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung in Wallersdorf im Ortsteil Altenbuch soll ein Dörfliches Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Hankhofstraße und die Kreisstraße DGF 27.

Die geplanten Bäume im Westen dienen als Ortseingrünung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des **Geltungsbereiches 33.285 m²**,
davon

- MDW (Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze)	19.896 m ²
- Freifläche (Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenze)	7.236 m ²
- private Grünfläche	408 m ²
- Stellplätze	110 m ²
- Gehweg	760 m ²
- Straße	2.370 m ²
Brutto-Baufläche	30.780 m ²
- öffentliche Grünfläche	1.466 m ²
- öffentliche Grünfläche / Mehrzweckfläche	198 m ²
- extensives Grünland	841 m ²

Gesamtfläche 33.285 m²

Berechnung der zulässigen überbaubaren Fläche:

- MDW 1 inkl. Freifläche	22.628 m ²	x 0,35 GRZ	= 7.920 m ²
- MDW 2 inkl. Freifläche	4.504 m ²	x 0,45 GRZ	= 2.027 m ²
	27.132 m ²		= 9.947 m ² = 0,99 ha

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Dorfgebiet an und ist von Norden über die Hankhofstraße und die Kreisstraße DGF 27 angebunden.

Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald bzw. über die Wasserversorgungsanlage des Marktes Wallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Für die Planung der Versickerungsanlage wird auf die TRENGW und das DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Grundstücke:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen flächenhaft zu sammeln bzw. zu versickern.

Straße:

Das Niederschlagswasser der Straße wird versickert.

Abwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Wallersdorf eingeleitet. Weiterhin wird empfohlen, für die Gebäude Rückschlagklappen vorzusehen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu verhindern.

Altlasten

Der Marktgemeinde Wallersdorf sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebietes sind:

- D-2-7242-0176: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Siedlung des Neolithikums und der Bronzezeit. Diese Bodendenkmäler werden jedoch von der Planung nicht beeinträchtigt.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Baugebiets im Osten
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	8
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
G.5.3	Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens	13
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
G.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
H.1	Anhang I – Ökokontoflächen Abbuchung	18

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es im Bereich der Ackerflächen im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Altenbuch ein Dörfliches Wohngebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln. Das Planungsgebiete hat sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

Durch die starke Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäume und die Pflanzung von Hochstämmen in den Privatgrundstücken bieten sich gute Möglichkeiten für die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Wallersdorf wird im Parallelverfahren in der 29. Änderung entsprechend als Sondergebiet dargestellt.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021).

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die vorgesehene Fläche für das geplante Dörfliche Wohngebiet wird derzeit landwirtschaftlich zur Produktion von Rollrasen genutzt. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb des Planungsgebietes hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potenzielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitateignung für Reptilien ausgegangen werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Feldvogelkulisse und ebenfalls nicht innerhalb der Wiesenbrüterkulisse. Durch die Ortsrandnähe und die damit verbundene Kulissenwirkung ist das Planungsgebiet nicht als Lebensraum für Feld- oder Wiesenbrüter geeignet. Für Gehölz bewohnende Arten fehlen im Planungsgebiet ebenfalls die entsprechenden Habitatstrukturen, da keine Gehölze im Planungsgebiet liegen. Die Fläche kann allenfalls als Nahrungshabitat genutzt werden, Alternativflächen dazu liegen aber in direkter Nachbarschaft.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Industriegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65, Untereinheit (nach ABSP) Gäulandschaften im Dungau (064-C).

SCHUTZGUT BODEN

Der Naturraum Gäulandschaften im Dungau ist eine weitgehend ebene Beckenlandschaft, welche lössbedeckt ist. Darin liegt eingebettet die Donau mit ihren Nebenflüssen und dem Isarmündungsgebiet. Die lössbedeckten Hochterrassen der Donau werden vorwiegend ackerbaulich genutzt, während die Niederterrassen vermehrt auetypische Nutzungen aufweisen. Die Lösslehmdecke bildet das Ausgangsmaterial für die Entstehung von Braunerden und Parabraunerden. Deshalb herrschen im Gebiet laut der Bodenübersichtskarte 1:200.000 vor allem Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm über Löss vor.

Im Planungsgebiet wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich als Ackerland zur Rollrasenproduktion genutzt. Die Böden sind dabei deutlich anthropogen überprägt.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächenwasser: Es liegen keine Gewässer im Untersuchungsgebiet und es gibt auch keine direkt angrenzenden Gewässer. Im Norden liegen der Espanngraben (ca. 200 m entfernt) und der Steinfürther Mühlbach (ca. 500 m entfernt). Überschwemmungsgebiete fehlen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser: Der Grundwasserleiter liegt im quartären Grundwasserstockwerk. Der Boden hat ein relativ hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Die Beckenlandschaft weist ein mildes, vergleichsweise niederschlagsarmes Klima auf. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt im Westen bei 600–700 mm und im Osten bei 800–900 mm. Für Frühjahr und Herbst ist eine ausgeprägte Nebelbildung charakteristisch. Die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei -0,1 °C, im Juli bei 19,4 °C, im Jahresmittel um die 10 °C.

Auf Grund der Eingrünung und der lockeren Bebauung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet liegen keine Biotop. Es gibt direkt angrenzend keine amtlich kartierten Biotop. In der Umgebung sind nördlich des Untersuchungsgebietes am Espanngraben amtlich kartierte Biotop zu finden (7242-0074-002, 7242-0074-003). Auch am Steinfürther Mühlbach sind amtlich kartierte Biotop zu finden (7242-0074-001, 7242-1126-001).

Im Norden befindet sich etwa 500 Meter entfernt eine Feldvogelkulissee für das Rebhuhn (Nr. 71426001). Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Im Planungsgebiet wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich als Ackerland zur Rollrasenproduktion genutzt. Außerdem grenzen Feldwege sowie die Kreisstraße DGF 27 an. Somit hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Somit sind durch die vorgelegte Planung keine negativen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Es sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (GERUCHSIMMISSIONEN)

Von dem Vorhaben selbst gehen keine störenden Geruchsimmissionen aus.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Untersuchungsgebiet sind keine Heckenstrukturen oder ähnliches zu finden. Es ist geprägt von offenen Ackerflächen und der jeweils südlichen und westlich angrenzenden Bebauung von Altenbuch.

Durch die geplante Bebauung wird sich zwar das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die Eingrünungsmaßnahmen, der Anschluss an die bestehende Bebauung sowie die Baugrenze sorgen aber dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Allerdings befindet sich in direkter Umgebung nördlich der angrenzenden Hankhofstraße ein Bodendenkmal (D-2-7242-0176). Diese wird jedoch nicht von der Planung beeinträchtigt.

Durch die Begrenzung der Bauhöhen und die geplante Eingrünung werden jedoch, wenn überhaupt, nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalen ist nicht gegeben.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil der Flächen würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten könnten nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung von extensivem Grünland im Osten ist mit autochthonem Material vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wiederverwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Schaffung randlicher Gehölzstrukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021)

Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 zur Anwendung.

G.5.3 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe 33.285 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 33.285 m² setzt sich im Bestand wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung (BNT-Code)	Fläche in m²
Äcker (A11)	33.285 m ²
Gesamtfläche	33.285 m²

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 30.372 m² bzw. **22.161 WP**.

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Code	Bezeichnung				
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Produktion von Rollrasen)	25.868 m²	2	0,35	18.108 WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Produktion von Rollrasen)	4.504 m²	2	0,45	4.054 WP
Summe		30.372 m²			22.161 WP
Planungs- faktor	Begründung			Sicherung	
0%	-			-	
Summe (max. 20%) 0%					
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten 22.161 WP					

Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor
geringe Bedeutung	3 WP	GRZ
mittlere Bedeutung	8 WP	GRZ
hohe Bedeutung	11-15 WP	1

Die GRZ beträgt im Vorhabensgebiet im MDW 1 inkl. Straße, Gehweg und Stellplatzflächen 0,35 und im MDW 2 0,45. Dieser Wert wird daher als Beeinträchtigungsfaktor zur Berechnung verwendet. Durch Vermeidungsmaßnahmen ist nach Leitfaden eine Reduktion des Eingriffs um bis zu 20 % möglich. Dieser Wert wird als Planungsfaktor in die Berechnung mit einbezogen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf die Einbeziehung des Planungsfaktors verzichtet.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleichsbedarf von **22.161 WP** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, der insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Abbuchung von Ökokonto- und Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird durch die Inanspruchnahme folgender Ökokontoflächen sichergestellt:

Fl.Nr. 5700 TF, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf

Durch die Abbuchung von der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 5700 TF, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf können 16.700 WP kompensiert werden. Genaue Details sind dem Abbuchungsplan im Anhang (siehe H.1 Anhang I – Ökokontoflächen Abbuchung) zu entnehmen.

Fl.Nr. 3265, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf

Durch die Abbuchung von der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 3265, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf können 5.461 WP kompensiert werden. Genaue Details sind dem Abbuchungsplan im Anhang (siehe H.1 Anhang I – Ökokontoflächen Abbuchung) zu entnehmen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr./Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Abschlag	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 5700 TF, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	B441-GI00BK	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	2.088 m ²	-1	8	0	16.700 WP
Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 3265, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf	A2	Ackerbrache	5	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	910 m ²	-1	6	0	5.461 WP
Summe Ausgleichsumfang (WP)											22.161 WP
* Ggf. unter Berücksichtigung Timelag											

Tab. 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgleichsbedarf 22.161 WP
 Abbuchung Ökokonto - 22.161 WP
 Ausgleichsbedarf 0 WP

Zusammenfassung

Bei einem Ausgleichsbedarf von insgesamt **22.161 WP** und einem Ausgleichsumfang von **22.161 WP** kann festgehalten werden, dass das Eingriffsvorhaben als vollständig ausgeglichen anzusehen ist.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits vorsorglich weitere Flächen für die Entwicklung von Dörflichen Wohngebieten im Gemeindebereich festgelegt. Bei Vorgesprächen mit möglichen Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv geprüft. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Markt Wallersdorf sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der insgesamt geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort am nordöstlichen Ortsrand von Altenbuch gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich für die Produktion von Rollrasen genutzt.

Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine Eingrünung des Baugebiets im Osten sowie eine Durchgrünung mit Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen umfassen und damit die Qualität sowie die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme stärken.

Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Der Eingriff wird extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Marktgemeinderatssitzung vom 19.01.2026
Wallersdorf, den

.....
(Bürgermeister)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Ökokontoflächen Abbuchung

- Fl.Nr. 5700 TF, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf, Stand 19.01.2026
Pflege- und Entwicklungskonzept, Abbuchung
- Fl.Nr. 3265, Gemarkung Wallersdorf, Markt Wallersdorf, Stand 19.01.2026
Pflege- und Entwicklungskonzept, Abbuchung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „MDW Altenbuch“ mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Wallersdorf, Gemarkung Altenbuch

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

neu gefasst am 03.11.2017,

zuletzt geändert am 27.10.2025

Baunutzungsverordnung - BauNVO

neu gefasst am 21.11.2017,

zuletzt geändert am 03.07.2023

Bayerische Bauordnung - BayBO

zuletzt geändert am 23.12.2024

Planzeichenverordnung - PlanzVO

in der Fassung vom 18.12.1990

zuletzt geändert am 14.06.2021

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV

der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl.S.286).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)

vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 23.10.2024

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)

vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 25.07.2025 geändert worden ist.

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Wallersdorf

(Abstandsflächensatzung - AFS)

in Kraft getreten am 01.04.2021

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Garagenstellplatzsatzung – GaStS) des Marktes Wallersdorf vom 28.07.2025

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

3.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Ausnahmen bei Dörflichen Wohngebieten nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MDW 1: Pro Parzelle sind 3 Wohneinheiten, wobei 1 der 3 Wohneinheiten max. 40 m² aufweisen darf.

MDW 2: Pro Parzelle sind 6 Wohneinheiten zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD
Flachdach	FD
Zeildach	ZD

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: SD + WD + ZD + PD + FD: max. 6,50 m

Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
PD: max. 8,50 m

Wandhöhe (Definition):

Als Fußpunkt für die Wandhöhe gilt der Höhenbezugspunkt von 330,50 m üNN.

Garagen

Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Die Länge ist für Grenzgaragen auf 9 m beschränkt. Vor den Garagen ist eine Zufahrt mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Es wird auf die derzeit gültige Stellplatzsatzung des Markts Wallersdorf verwiesen. Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie von Fahrzeugen ohne Querung anderer Stellplätze ungehindert erreicht werden können. Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Nebengebäude

Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO und Swimmingpools im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden.

Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante, Stabgitter oder Maschendrahtzaun, Holzzaun, Sichtschutz nur aus natürlicher Hinterpflanzung (bei Hinterpflanzung gilt gesetzl. Regelung). Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Es sind 15 cm zwischen dem Boden und der Zaununterkante freizuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu ermöglichen.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Steingärten

Nicht befestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Gartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat

Einzelbäume/Hecke

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Ortseingrünung

Im Norden der Grundstücke Nr. 1, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 39 ist je 1 Einzelbaum zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Oberflächenwasser:

Grundstücke:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen flächenhaft zu versickern.

Straße:

Das Niederschlagswasser der Straße wird über geeignete Versickerungsanlagen versickert.

Abwasser:

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Wallersdorf eingeleitet.

10. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsanlage des Marktes Wallersdorf.

11. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12. SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von allen Anpflanzungen und festen Einbauten freizuhalten, die höher als 80 cm werden können.

TEXTLICHE HINWEISE

A **BODENVERSIEGELUNG**

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden.
Es sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

B **ABSTANDSFLÄCHEN**

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Wallersdorf (Abstandsflächensatzung – AFS).

C **FIRSTRICHTUNG**

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite. Das Garagendach muss der Firstrichtung des Hauptgebäudes aber nicht angepasst werden.

D **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächenwasser zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen.

Für die Versickerung ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

E **ABWASSER**

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen. Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den eventuell möglichen Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung wird folgende Regelung nach §9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, so dass eine ordnungsgemäße abwassertechnische Entsorgung des Baugebiets gewährleistet ist:

Die Grundstücke werden erst zur Bebauung freigegeben, wenn vom WWA Landshut bestätigt wird, dass die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt ist.

F **GARTENBEWÄSSERUNG**

Eine Gartenbewässerung mit anfallendem Niederschlagswasser ist anzustreben.

G **ZISTERNE**

Der Einbau von Zisternen auf den Grundstücken zur Brauchwasserverwendung und zur Sammlung von Niederschlagswasser ist ausdrücklich erwünscht. Auch bei extremen Grundwasserständen müssen die leeren Zisternen (Brauchwassernutzung) ausreichend auftriebssicher ausgeführt sein.

H **BODENDENKMÄLER**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-2-7242-0176 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Siedlung des Neolithikums und der Bronzezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

I VERWENDUNG VON PESTIZIDEN

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

J BRANDSCHUTZ

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf.

Zufahrten:

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung:

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.

K IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen

L FUNDMUNITION

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition gegeben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

M ALTLASTEN

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster nicht erfasst. Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung der Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

N ABFALL- UND BODENSCHUTZRECHT

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten, und die Anforderungen des § 7 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebs getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 7 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

Hinweis: Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Auch ohne

die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes sind immer Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Aufbringmaterials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, Landratsamt Landshut, vorzulegen.

Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

BEBAUUNGSPLAN "MDW ALTENBUCH" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 2.1. MDW Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3.1.

1	2	Nutzungsschablone
3	4	1 Art der baulichen Nutzung
5	6	2 Zahl der Vollgeschosse
		3 GRZ Grundflächenzahl
		4 GFZ Geschossflächenzahl
		5 Bauweise
		6 Wandhöhe (WH):
		SD+WD+ZD+PD+FD: max. 6,50 m
		Firsthöhe (FH):
		SD+WD+ZD: max. 9,50 m
		PD: max. 8,50 m
- 4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4.1. Baugrenze
- 4.2. nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 4.3. nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- 4.4. offene Bauweise
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1. Erschließungsstraße
- 5.2. Gehweg
- 5.3. öffentliche Parkfläche
- 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 6.1. Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 6.2. Stellplatz
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1. private Grünfläche
- 7.2. öffentliche Grünfläche
- 7.3. öffentliche Grünfläche / Mehrzweckfläche
- 7.4. extensives Grünland

- 8. Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1. Spielplatz
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1. Planung
- 9.1.1. Einzelbaum zu pflanzen
- 10. Sonstige Planzeichen
- 10.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

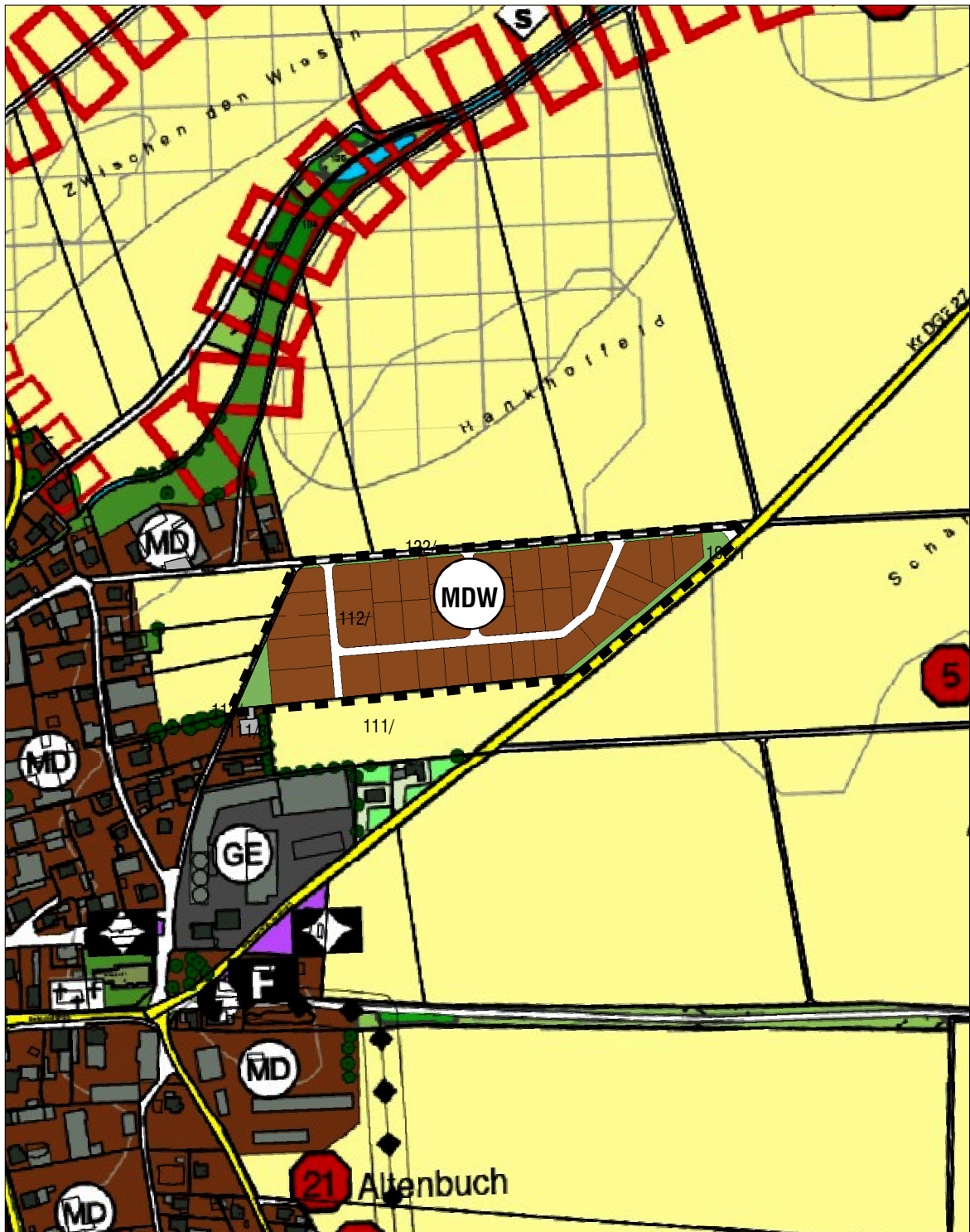
PLANISCHE HINWEISE

- 11. Verschiedenes
- 11.1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 11.2. Nummerierung der Grundstücke
- 11.3. Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- 11.4. Höhengichtlinien (Angaben in m ü. NN)
- 11.5. Sichtdreieck
- 11.6. Anbauverbotszone zur Kreisstraße (10 m)
- 12. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
- 12.1. Flurstücksnummer
- 12.2. Flurstücksgrenze
- 12.3. Wohngebäude mit Hausnummer
- 12.4. Nebengebäude
- 13. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 13.1. Bodendenkmal mit Nummer

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Markt Wallersdorf hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „MDW Altenbuch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „MDW Altenbuch“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „MDW Altenbuch“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „MDW Altenbuch“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „MDW Altenbuch“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 8. Der Markt Wallersdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „MDW Altenbuch“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 9. Ausgefertigt
- 10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes „MDW Altenbuch“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „MDW Altenbuch“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
29. ÄNDERUNG



M 1:5.000

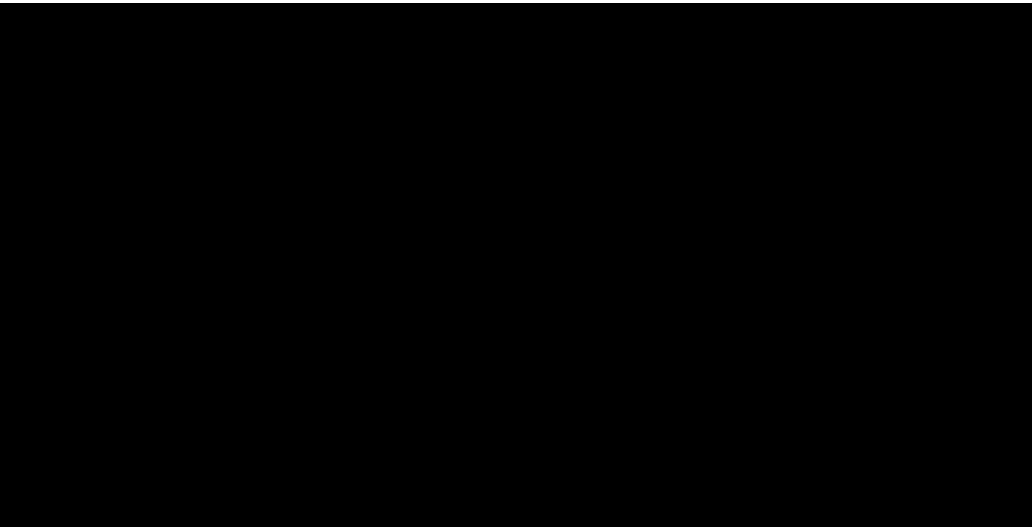
BEBAUUNGSPLAN
„MDW ALTENBUCH“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF

GEMEINDE: MARKT WALLERSDORF
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:





Markt: Wallersdorf

Landkreis: Dingolfing-Landau

Gemarkung: Wallersdorf

Fl.-Nr.: 5700

SONSTIGES

5700 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

PLANUNG

extensives Grünland

Uferabflachung, ext. Grünland

Obstbaum Planung

Abgrenzung Ökokontofläche
(Fläche 4.061 m² = 32.488 WP)

ABBUCHUNG

Bebauungsplan "Fläche für den Gemeinbedarf am Grabenweg"
(Fläche 1.973,5 m² = 15.788 WP)

Bebauungsplan "MDW Altenbuch"
(Fläche 2.087,5 m² = 16.700 WP)

Kompensationsumfang - Ökokonto Fl.Nr. 5700, Gemarkung Wallersdorf

Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
Ökokonto Fl.Nr. 5700	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	B441-GI00BK	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	-1	4.061 m ²	8	32.488
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										32.488
Gesamtsumme Kompensationsumfang in Wertpunkten										32.488

¹⁾ Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.



Markt:

Landkreis:

Gemarkung:

Fl.-Nr.:

Wallersdorf

Dingolfing-Landau

Wallersdorf

5700

SONSTIGES

5700

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

PLANUNG

extensives Grünland

Uferabflachung, ext. Grünland

Obstbaum Planung

Abgrenzung Ökokontofläche

B441-GI00BK Streuobstwiese
Artenreiches Extensivgrünland

- Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen
- Es soll ein extensives, artenreiches Grünland hergestellt werden
 - Fläche aushagern
 - ohne Düngung und Pflanzenschutz
 - in den kommenden beiden Fruchtperioden bis einschließlich 2026 sollen möglichst stickstoffzehrende Feldfrüchte (Getreide, Mais, etc.) angebaut werden.
 - auf dem ausgehagerten Boden ist eine blütenreiche Grünlandansaat dünn anzusäen
 - Begrünung durch Mähgutübertragung oder alternativ mit autochthonem Regio-Saatgut

- Pflegemaßnahmen
- 1- bis 2-schürige Mahd, erste Mahd ab 16. Juli, zweite Mahd ab September
 - das Mähwerk ist mindestens 10 cm anzuheben
 - ohne Düngung und Pflanzenschutz
 - Das Mähgut soll geerntet oder nach mindestens eintägiger Lagerung abtransportiert werden
 - Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Stellen stehen lassen als Rückzugsraum für die Tierwelt
 - Verwendung möglichst eines Balkenmähers

- Erhaltungsmaßnahmen
- 1- bis 2-schürige Mahd, erste Mahd ab 16. Juli, zweite Mahd ab September
 - Abschnittsweiser Gehölzrückschnitt von wild aufkommenden Gehölzen alle 2-3 Jahre

B441-GI00BK Streuobstwiese
Obstgehölze

- Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen
- Pflanzung von 16 heimischen Obstgehölzen, Hochstamm, 3xv, StÜ 10-12
 - Artenliste:
 - Prunus avium 'Rottaler Sämling'
 - Prunus avium 'Rote Späternte'
 - Prunus avium 'Wil's Frühe'
 - Prunus avium 'Geisepitter'
 - Prunus avium 'Grubens Ehre'
 - Prunus domestica 'Niederbayrische Hauszwetschge'
 - Malus domestica 'Adams Apfel'
 - Malus domestica 'Braunauer Rosmarinl'
 - Malus domestica 'Blutapfel Münzer'
 - Malus domestica 'Coulons Renette'
 - Malus domestica 'Cellini'
 - Malus domestica 'Lodi'
 - Malus domestica 'Königinapfel'
 - Malus domestica 'Martens Grafensteiner'
 - Pyrus communis 'Kaiserbirne mit dem Eichblatt'
 - Pyrus communis 'Münchner Wasserbirne'
 - Wässern bis zum gesicherten Anwuchserfolg
 - Baumverankerung aus Pfählen herstellen, Drahtseile als Verbissschutz anbringen

- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- Wässern der Obstgehölze bis zum 3. Jahr
 - Erziehungschnitt in den ersten 7 Jahren
 - Erhaltungschnitte in den darauffolgenden Jahren
 - ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen

B441-GI00BK Streuobstwiese
Artenreiches Extensivgrünland - Uferabflachung

- Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen
- Abflachung des Geländes zum Gewässer hin
 - Abschub des Oberbodens und seitliche Lagerung
 - Abflachung des Geländes, Abfuhr des Unterbodens
 - Wiederauftrag des Oberbodens
 - Ansaat vgl. Artenreiches Extensivgrünland
- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- vgl. Artenreichem Extensivgrünland

ÖKOKONTO MARKT WALLERSDORF

Fl.Nr. 3265, Gemarkung Wallersdorf

Kompensationsumfang - Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3265, Gemarkung Wallersdorf

Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 437/33 TF, Gemarkung Viecht	A2	Ackerbrache	5	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	-1	4.752 m²	6	28.512
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										28.512
Gesamtsumme Kompensationsumfang in m² und Wertpunkten								4.752 m²		28.512

¹⁾ Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.

Artenliste (Gehölze)

Einzelbäume		
Mindestqualität: H., 2xv., o.B., StU 8-10		
Symbol	Pflanzart	
PP	Pyrus pyraister	Wildbirne
MM	Mespilus germanica	Echte Mispel
SA	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
SD	Sorbus domestica	Speierling
ST	Sorbus torminalis	Elsbeere
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Einzelbäume

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von gebietsheimischen Einzelbäumen (siehe Artenliste)
- Wässern bis zum gesicherten Anwuchserfolg
- Baumverankerung aus Pfählen herstellen, Drahtthose als Verbissschutz anbringen

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Erziehungsschnitt in den ersten 7 Jahren
- Erhaltungsschnitte in den darauffolgenden Jahren
- ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen

Artenreiches Extensivgrünland

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen

Allgemein:

- Es soll ein artenreiches Extensivgrünland hergestellt werden
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung, Gülleausbringung, Kalkung und Mulchen sind nicht zulässig
- Begrünung durch Mähgutübertragung oder alternativ mit autochthonem Regio-Saatgut (Regiosaatgutmischung Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion oder geeigneten Naturgemischen aus dem Gemeindegebiet Wallersdorf)
- In den ersten 3 Jahren wird eine zwei- bis dreimalige Mahd der gesamten Wiesenfläche empfohlen, um den Boden weiter auszuhagern

Herstellung durch Fräsen:

- Fläche in der Mitte Fräsen, Mähgut aufbringen
- erste Mahd ab 15. Juli

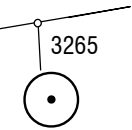
Herstellung durch Aushagerung:

- Fläche aushagern durch 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts
- erste Mähd ab 15. Juni

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- 1- bis 2-schürige Mahd, erste Mahd ab 15. Juni, zweite Mahd ab September
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung, Gülleausbringung, Kalkung und Mulchen sind nicht zulässig
- Das Mähgut soll geheut oder nach mindestens eintägiger Lagerung abtransportiert werden
- Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Stellen stehen lassen als Rückzugsraum für die Tierwelt oder zeitlich versetzte Mahd
- Verwendung möglichst eines Balkenmähers, hoch eingestelltes Mähwerk (mind. 10 cm)
- Abschnittsweiser Gehölzrückschnitt von wild aufkommenden Gehölzen alle 2-3 Jahre

SONSTIGES

- 

Flurstücke mit Nummer
- 

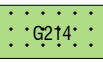
Einzelbaum, außerhalb des Geltungsbereichs
- 

Biotopfläche (Biotopartierung Bayern, Flachland)
- 

Weg (770 m²)
- 

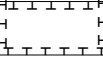
Gehölzstrukturen (46 m²)

PLANUNG

- 

Artenreiches Extensivgrünland (4.752 m²)
- 

Herstellung durch Fräsen (850 m²)
- 

Einzelbaum geplant (Lage variabel)
- 

Abgrenzung Ökokontofläche
(Fläche 4.752 m² = 28.512 WP)

ABBUCHUNG

- 

Bebauungsplan "MDW Altenbuch"
(Fläche 910 m² = 5.461 WP)

Restfläche Ökokonto für weitere Projekte
(Fläche 3.842 m² = 23.051 WP)

ÖKOKONTOFLÄCHE - MARKT WALLERSDORF

Pflege- und Entwicklungskonzept

Fl.Nr. 3265
Gemarkung Wallersdorf

AUFTRAGGEBER:

Markt Wallersdorf

Marktplatz 9
94522 Wallersdorf