

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 27 „Föhrenweg“

Gemeinde Bruckberg
vertreten durch
Rudolf Radlmeier, 1. Bürgermeister

Rathausplatz 1
84079 Bruckberg

Telefon 08765 . 930125
Telefax 08765 . 930122
info@bruckberg.org

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. Theresa Heß
B. eng. David Vogg

13. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Anlass | 3 |
| 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes | 3 |
| 2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich – | 3 |
| 2.2 Lage im Raum und Historie | 3 |
| 2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation | 4 |
| 3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 3.2 rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan | 5 |
| 3.3 Waldfunktionskarte für den Landkreis und die Stadt Landshut | 5 |
| 4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung | 5 |
| 4.1 Planungsauftrag | 5 |
| 4.2 Standortwahl | 6 |
| 4.3 Städtebaulicher Kontext | 7 |
| 5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 27 | 7 |
| 5.1 Neuordnung der Wohnbebauung am Föhrenweg | 7 |
| 5.2 Erschließung | 8 |
| 5.3 Landschaftsplanerische Aspekte | 8 |
| 6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB | 9 |
| 7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft | 11 |
| 8. Ver- und Entsorgung | 11 |
| 9. Immissionsschutz | 12 |
| 10. Nachrichtliche Übernahmen | 12 |
| ■ Rechtsgrundlagen | 13 |

Anlagen

| | |
|--|-------------|
| ■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 27 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Föhrenweg“ mit | 36 Seiten |
| Skizze Bestandssituation zum Bebauungs- und Grünordnungsplan | M 1 : 1.000 |
| Konzept Ausgleich Fl.Nr. 1349/5, Gemarkung Widdersdorf | M 1 : 1.000 |

1. Anlass

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Bruckberg vom 26.10.2004, Entwurfsverfasser: PLANTEAM, Landshut und Linke + Kerling, Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut, wird im Südosten von Tondorf in Höhenlage kleinflächig ein neues Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Föhrenweg“.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,84 ha, davon Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit 1,62 ha Fläche sowie kleinflächig 0,09 ha Wald am Westrand und 0,13 ha Straßen. Langfristig wird zugleich eine zukünftige Siedlungsentwicklung weiter Richtung Norden durch das Planzeichen „keine weitere Siedlungsentwicklung“ im Deckblatt Nr. 27 wirksam ausgeschlossen.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich Wohngebiet „Föhrenweg“ befindet sich östlich des Siedlungsgebietes Tondorf in der Gemeinde Bruckberg. Etwa die Hälfte der Fläche ist bereits mit einer Wohnbebauung bebaut, allerdings formal im Außenbereich.

Nun wird ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Dieses umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 639 Tfl., 643, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/5, 643/6, 644, 644/1, 644/2, 644/3, 645, und 651 Tfl., Gemarkung Tondorf. Der insgesamt 1,84 ha große Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 27 wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 648),

im Osten: Gemeindeverbindungsstraße Föhrenweg (Fl.Nr. 651 Tfl.), im Anschluss Wald,

im Süden: Gemeindeverbindungsstraße Zeilerberg (Fl.Nrn. 633/2 Tfl. und 651 Tfl.),

im Westen: forst- bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 637), landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nrn. 638 und 638/2), Wald (Fl.Nr. 639 Tfl.), waldartiger Bestand mit Freizeitnutzung (Fl.Nr. 638/1).

Die Fläche fällt nach Südwesten. In den unbebauten Flächen und insbesondere im angrenzenden Waldbestand in Westen, einem ausgeprägten Graben, fällt sie besonders stark ab. Das bestehende Gelände befindet sich laut Vermessung (Höhenlinien generiert aus Laser-Scanning Daten, Landesvermessungsamt, 2019) in einer Höhenlage von 491 müNN am bestehenden Privatweg und fällt auf bis 481 müNN im Südwesten. An der Nordgrenze erreicht die Geländekuppe eine Höhenlage von 492,5 müNN (Quelle: Geoportal Bayern). Ein westexponierter Steilhang mit Laubwald bestockt und einem bestehenden Hohlweg ragt im Westen in den Geltungsbereich. Hier ist der tiefste Punkt im Geltungsbereich mit 475 müNN.

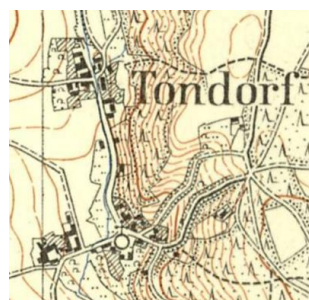
2.2 Lage im Raum und Historie



Urkataster 1896

Das Planungsgebiet in der Gemeinde Bruckberg liegt ca. 9 km westlich vom Stadtzentrum Landshut, ca. 0,7 km nördlich der Ortschaft Gündlkofen und rund 4 km vom Hauptort Bruckberg entfernt im Landkreis Landshut. Die Autobahn A 92 durchschneidet das Gemeindegebiet im Süden.

Das Planungsgebiet zählt zur Haupteinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062), hierbei zur naturräumlichen Untereinheit des Hügellandes von Further Bach und Pfettrach (062-A). Rund 1 km südlich, südlich des Tauberbergs, liegt die Naturraumgrenze zur Haupteinheit „Unteres Isartal“, das nahezu eben ist und vom Quartär geprägt ist (s. grüne Darstellung in der Abbildung links).



Topographische Karte 1938

„Tondorf ist ein kleines Pfarrdorf in einem engen Seitental des Osterbaches mit Kirche, die dem Erzengel Michael geweiht ist. Die älteste Nennung stammt vom Jahre 720, als "Tandorf" zum Güterkomplex des Klosters Tegernsee gehörte. Später geht es in den Besitz von Ebersberg über und bleibt nach dem Aussterben der Grafenfamilie um 1045 im Besitz des dort gestifteten Klosters bis 1803. Der Ortsname leitet sich wohl von dem Umstand ab, dass die Siedlung dereinst von Tannenwald umgeben war“ (Quelle: Homepage der Gemeinde Bruckberg). Seit 1896 ist eine Bebauung in Hochlage auf dem Zeilerberg bzw. am Föhrenweg zu belegen. Seit den 1980er Jahren sind hier immer mehr Wohngebäude hinzugekommen.

(Quelle: „Zeitreise“ im Geoportal Bayern).

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1987 und 2017 zeigt mit einem Einwohnerzuwachs von 95 Einwohnern ein stetiges aber moderates Wachstum (Stand 2018, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik). In der Gemeinde Bruckberg sind zum 01.01.2019 insgesamt 5.808 Einwohner verzeichnet, wovon mit Haupt- und Nebenwohnsitzen 249 Einwohner auf Tondorf entfallen.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 27 umfasst neun bereits bestehende Wohngebäude im Außenbereich, die vom Zeilerberg am Südrand, dem Föhrenweg am Ostrand und einer bisher privaten geschotterten Stichstraße im Norden erschlossen werden. Hier bestehen in den Privatgärten einige raumwirksame Bäume (Walnuss, Stiel-Eiche und Kiefern) sowie eine Strauch-Hecke am Südrand an der Straßenböschung zum Zeilerberg. Die Ortslage Tondorf beginnt ab 120 m Entfernung und ist im Talraum des Holzgrabens als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die bisher noch unbebauten Flächen stellen sich als landwirtschaftliche Nutzflächen (artenarmes Grünland) dar. Kleinflächig sind in den Randbereichen auch Kraut- und Hochstaudenfluren zu verzeichnen. Westlich und östlich wird die geplante Bebauung von als Sichtkulissen raumwirksamen Waldflächen eingefasst, weiter südlich besteht der sog. „Taubenberg“. Hinzu kommt nach Westen zur Ortslage Tondorf eine 40–50 m abfallende sehr steile Hangleite. Das bestehende Gelände befindet sich laut digitaler Höhenlinienkarte in einer Höhenlage von 492,5 müNN im Norden und fällt auf 481 müNN im Südwesten. Richtung Tondorf ist in den topographischen Karten ein „Graben“ verzeichnet. Insbesondere in der südwestlichen Hälfte des Geltungsbereiches fällt das Gelände steil ab. Für einen Teilbereich des Planungsgebietes und auch außerhalb dessen liegt eine Geländevermessung durch Höhenlinien generiert aus Laser-Scanning Daten, Landesvermessungsamt 2019 in 1-Meter Schritten vor.

Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 dargestellt. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubaufächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Gemeinde Bruckberg als **ländlichen Raum** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum derart entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Näheres zum sog. Anbindegebot enthält Kapitel 4.2, Seite 6. In der Teilfortschreibung des LEP 2018 vom 01.03.2018, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, sind insbesondere die genannten Inhalte unverändert dargestellt.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 13.06.2014) werden folgende Zielsetzungen ausgewiesen: Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen (Anlage zur fünften Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 28.12.2011). Das **Vorranggebiet für Wasserversorgung T 62 a „Siebensee“** beginnt 370 m südwestlich (Anlage zur 10. Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 19.12.2018).

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich mit dem westlichen Rand (= bewaldeter Graben) noch kleinflächig im **Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15** „Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland“ (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, verbindlich erklärt am 29.12.2006). Es erstreckt sich weiter nach Süden, unmittelbar östlich des Föhrenwegs setzt es sich fort nach Norden. Zu diesem Vorbehaltsgebiet werden im Regionalplan folgende Ziele genannt:

- „Erhalt der großflächigen Waldgebiete in ihrer Funktion als wertvolle zusammenhängende Lebensräume und Verhinderung von Flächenverlusten sowie Zerschneidungen,
- Erhalt der besonderen Bedeutung für den regionalen Klimaschutz,
- Sicherung der hervorragenden Bedeutung für die ruhige, naturbezogene Erholung,
- Überführung der Wälder in naturnahe Mischwälder,
- Sicherung und Schaffung stufig aufgebauter Waldränder mit Strauchmantel und krautigem Saum u. a. an der Grenze Wald-Feld/Wiese sowie an süd- und westexponierten Lagen zur Förderung wärmeliebender Saum- und Straucharten.“

Der Regionale Grünzug Nr. 3 „Isartal westlich Landshut“ verläuft in über 500 m Entfernung südlich (Tekurkarte zu Karte 3 – Anlage zur neunten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 04.01.2017). In näherer Umgebung, d. h. unter 1 km Entfernung, besteht kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze sowie kein Trinkwasserschutzgebiet.

3.2 rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

120 m weiter westlich am Fuß des Zeilerbergs und im Ortsteil Tondorf sind im wirksamen **Flächennutzungsplan** vom 26.10.2004 (Entwurfsverfasser: PLANTEAM, Landshut, Dorfgebiete (MD) sowie im Geltungsbereich neben landwirtschaftlicher Nutzfläche mehrere Gebäude im Außenbereich dargestellt. Diese sind von Osten über den Föhrenweg (untergeordnete Straße, befestigte Flächen) erschlossen. Eine unbefestigte Erschließungsstraße bzw. Feldweg führt vom Föhrenweg zu den Gebäuden. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine 20 kV- Freileitung. Ein Trafohäuschen steht an der Grenze des Gebiets, aber noch darin.

Der wirksame **Landschaftsplan** der Gemeinde Bruckberg vom 26.10.2004 (Entwurfsverfasser: PLANTEAM, Landshut, und Linke + Kerling, Landshut) zeigt im Bestands- und Bewertungsplan zwischen den bebauten Hausgärten im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 27 gemäß damaliger Kartierung (2003) Intensivgrünland und eine Grünlandbache. Verschiedene Laub-, Obst- und Nadelbäume sind im Bestand vermerkt sowie eine Obstwiese. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein blütenreiches Grünland (vgl. Kleinstruktur K 1.14), das in dieser Ausprägung heute nicht mehr vorhanden ist. Dieses wird südlich durch die Kleinstruktur K 3.29 (naturnahe Hecke) von der Straße „Zeilerberg“ getrennt. Westlich des ehemals blütenreichen Grünlands (K 1.14) schließen sich zahlreiche Nadelbäume an. Westlich daran grenzt ein „mesophiler Laubwald mit einem Nadelholzanteil von 0-15%“ (vgl. K 4.16). Dieser weist am nördlichen Ende einen „gestuften Waldrand mit einem Mantel aus Laubbäumen, [...]“ auf (vgl. Bestands- und Bewertungsplan zum Landschaftsplan, M 1:5.000). Der Laubwald als auch der Waldrand ragen kleinflächig in das Planungsgebiet. Westlich grenzt ebenfalls ein blütenreiches Grünland (K 1.13, Weide) an den Wald. Östlich des Föhrenwegs liegen Misch- bzw. Nadelwaldflächen sowie kleinflächig ein Waldrand mit einem Mantel aus Laubbäumen.

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich und das Umfeld differenzierte Maßnahmen dar. Insbesondere soll mit Hilfe der westlichen Hälfte des blütenreichen Grünlands im Geltungsbereich (vgl. Kleinstruktur K 1.14) ein **„Verbundsystem zur Entwicklung und Sicherung von Trockenstandorten“** entwickelt werden. Dieses zieht sich außerhalb des Geltungsbereiches weiter nach Süden, westlich des Waldbestandes (vgl. K 4.16). Mesophile Laubwälder bedecken laut Landschaftsplan der Gemeinde Bruckberg (2004) nur 1,65 % des Gemeindegebiets.

3.3 Waldfunktionskarte für den Landkreis und die Stadt Landshut

In der **Waldfunktionskarte** für den Landkreis und die Stadt Landshut, Oktober 2013, Maßstab M 1 : 75.000, ist der Teilbereich des Waldes, der im Westen kleinflächig in den Geltungsbereich ragt, als **„Wald mit besonderer Bedeutung für Bodenschutz“** dargestellt. Die Waldfläche, die sich östlich an Tondorf entlang erstreckt, ist von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Taubenberg – Beginn ca. 300 m südöstlich des Planungsgebiets – ist von besonderer Bedeutung für Bodenschutz und Lebensraum. Zudem ist er von besonderer Bedeutung für die Erholung, Stufe II.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Tondorf gehört gemäß Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans zu den Orten, die „charakterisiert werden als Ortschaften mit überwiegend landschaftlich geprägten und schützenswerten Ortsbildern bei gleichzeitig geringem Entwicklungspotential, auch aufgrund geringer infrastruktureller Voraussetzungen“. Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Im Geltungsbereich bestehen aktuell bereits neun Gebäude mit Wohnnutzung. Für die spätere Parzelle 16 liegt ein positiver Vorbescheid vor. Bisher liegt dieser Siedlungsbereich Tondorfs in Hochlage noch im **Außenbereich**.

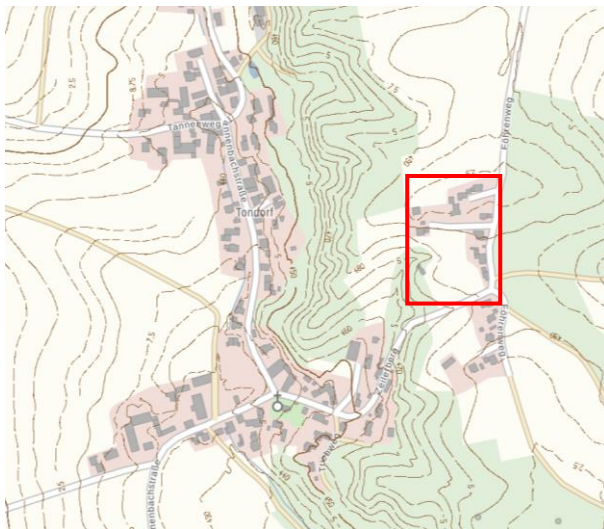
Die vorliegende Planung wird dem derzeit gegebenen und stetig wachsenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Bruckberg gerecht. Die Erfahrungen der Gemeinde Bruckberg mit den zuletzt geplanten Baugebieten haben gezeigt, dass eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, insbesondere bei Anwendung des ‚Anwohnermodells‘, wie es auch hier vorgesehen ist. Beispielsweise überstieg

beim Baugebiet in Reichersdorf die Nachfrage das Angebot um das Dreifache. Daher erfolgt eine sehr kleinflächige Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO in städtebaulich verträglicher Lage als flächensparende Nachverdichtung in einem bereits von Bebauung geprägten Bereich in Ortsrandlage von Tondorf, der gut erschlossen und nicht einsehbar ist.

Die Planung versucht durch eine differenzierte Gebäudestellung und minimierte Erschließungsfläche dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

4.2 Standortwahl

Bereits im Jahr 2004, als der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bruckberg seine Rechtswirksamkeit erlangte, waren sieben der inzwischen neun Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches bereits errichtet. Weitere sechs Wohngebäude liegen ebenfalls im Außenbereich außerhalb des Geltungsbereiches, südlich des Zeilerberges.



TK mit Höhenlinien, 5-m-Schritte (o. M., Geoportal Bayern)

Es besteht ein Höhenunterschied von mind. 40 m zwischen dem geplanten Siedlungsbereich und der Ortsmitte von Tondorf am Holzgraben im Talraum bei unter 450 müNN.

Das Planungsgebiet beginnt bei 481 müNN und erreicht mit der Kuppenlage am Nordrand bis zu 492,5 müNN. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von mind. 40 m für das im Mittel 100 m breite Grünband, das durchweg bewaldet ist.

Die Grünlandfläche (Weide) westlich des Planungsgebietes fällt auf einer Länge von ca. 170 m etwa 32,5 m ab. Das am nächsten liegende Wohnhaus innerhalb des Dorfgebietes auf Fl.Nr. 575/1 liegt vom Geltungsbereich etwa 113 m entfernt und hier etwa 20 Höhenmeter tiefer. Dies entspricht einer Steigung von ca. 10° bzw. 17,7%. Eine Aufnahme in den Geltungsbereich und eine geplante Wohnbebauung ist hier nicht anzustreben.

■ Bewältigung des Anbindegebotes

In Bezug auf den Belang der Angebundenheit des Standortes besteht ein trennendes Element durch die steile bewaldete Hangleite. Allerdings waren der Zeilerberg und der Föhrenweg nachweislich seit 1896 fortwährend mit mehreren Gebäuden bebaut, über den Hohlweg angebunden und werden als Teil Tondorfs verstanden. Hier erstreckt sich mit rund 100 m Breite eine aufgrund der Steilheit (ca. 40 m Höhenanstieg), Bewaldung und der ausgeprägten Geländemorphologie des „Grabens“ unbebaubare gliedernde Grünzäsur zur Ortslage Tondorf im Tal. Das **neu ausgewiesene Wohngebiet** (WA, insgesamt mit Altbestand 1,62 ha) stellt eine „Punktanbindung“ an den Siedlungsbereich dar. Gleichwohl soll eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Norden (nördlich der bestehenden Bebauung) und Osten (östlich des Föhrenweges) damit einhergehend wirksam unterbunden werden.

Es wird in Bezug auf die Einwendungen zur Raumordnung und Landesplanung insbesondere den genannten Zersiedelungseffekt auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 07.08.2019 verwiesen: „die Gemeinde Bruckberg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 27 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Föhrenweg“, um ein neues allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Tondorf auszuweisen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Eine zukünftige Erweiterung in nördliche Richtung sollte jedoch vermieden werden.“ Diesem Belang wird mit **der Aufnahme des Planzeichens „keine weitere Siedlungsentwicklung“** im Deckblatt Nr. 27 Rechnung getragen.

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. Wald zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Gemeinde Bruckberg liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Ortsteils Tondorf geprüft mit dem Ergebnis, dass derzeit für diesen Ortsteil nur wenige freie Flächen für eine Wohngebietsnutzung zur Verfügung stehen. Zudem ist hier im

Talraum eine Überschwemmungsgefahr durch den Holzgraben gegeben. Des Weiteren finden sich auch keine Brachflächen, nutzbare leerstehende Gebäude oder nennenswerte Baulücken im Ortsteil, auf die die Gemeinde Zugriffsmöglichkeiten hat.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß LEP wird die Flächeninanspruchnahme dabei so gering wie möglich gehalten. So wurde ein Bereich gewählt, der ohnehin **durch bestehende Bebauung abgegrenzt** ist, so dass sich die geplante Bebauung nicht willkürlich in den Außenbereich entwickelt. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen wird großteils auf bestehende Erschließungsstraßen (Zeilerberg, Föhrenweg, bestehender Privatweg) zurückgegriffen. Die Grundstücksgrößen auf der **Ebene der verbindlichen Bauleitplanung** werden größtmäßig der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung angepasst. Eine dichtere Bebauung wird hier bewusst aufgrund der exponierten Lage (Kuppe, hohe Reliefenergie) und der Einbindung in die bestehende, angrenzende Bebauung nicht angestrebt. Eine Grünzäsur soll Altbestand und Neubebauung gliedern.

Der Inanspruchnahme von 0,75 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche – im Einzelnen 0,69 ha Dauergrünland und 0,06 ha Kraut- und Hochstaudenfluren – werden nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt:

- Die **Bodenschätzungsübersichtskarte** des Regierungsbezirks Niederbayern (M 1: 100.000, 1965, über geoportal.bayern.de) zeigt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Bodenart lehmiger Sand (IS) mit der Bodenzustandsstufe II. Es wird eine **Grünlandzahl von 34** dargestellt, welche deutlich **unter dem Landkreisdurchschnitt** von 49 liegt. Am westlichen Rand, im Bereich der Fl.Nrn. 643/1 und 643/2 liegt die Grünlandzahl noch etwas tiefer bei 30.
- Von den 1,84 ha Geltungsbereich sind mit rund **1,01 ha** mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs (55 %) bereits versiegelt bzw. bebaut. Die **Neuplanung** erfolgt auf **0,75 ha (40 %)**. 5 % (0,09 ha) entfallen auf den naturnahen Laubwald, der unverändert erhalten bleibt.
- Für die hier überplante Fläche spricht die grundsätzliche Eignung der Fläche für Wohngebietsnutzung, die ruhige Lage sowie die vorhandene Erschließung. Die Neubebauung soll dem dringenden Wohnraumbedarf auch in den ländlichen Ortsteilen bewältigen und hier insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung genutzt werden (vgl. Anwendung des sog. ‚Anwohnermodells‘). Somit entspricht dies auch den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung des ländlichen Raums. Zur Abrundung des Wohnflächenangebots in Tondorf hat sich der Gemeinderat daher entschieden, diese Flächen zu überplanen.

Insgesamt wird dem LEP-Ziel des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** und der **Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange** nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit Rechnung getragen.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Im vorliegenden Fall erfolgt eine vertretbare Ausnahme vom landesplanerischen Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (siehe auch Kapitel 4.1).

Unter Berücksichtigung der Lage oberhalb der Hangleite mit einer mind. 100 m breiten bewaldeten gliedernden Grünzäsur zum Dorfgebiet sowie der direkten Anbindung an den Zeilerberg und den Föhrenweg ist das Planungsgebiet zur Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gut geeignet. Die geplante Bebauung ist aus der Umgebung aufgrund der angrenzenden Waldbestände und der starken Reliefenergie kaum zu sehen. Es besteht eine eingeschränkte Fern-Einsicht aufgrund des bewegten Reliefs sowie der umgebenden Waldkulisse (Einsehbarkeit nur von den beiden Straßen aus im Nahbereich gegeben). Nur von Süden sind die Flächen z. T. einsehbar. Zudem rahmen im Westen und Osten bereits bestehende Wohngebäude die Neubaufächen ein. Das Landschaftsbild wird untergeordnet beeinträchtigt. Es handelt sich daher beim Baugebiet „Föhrenweg“ um eine städtebaulich begründbare Alternative.

Auf eine Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Nutzung und sich daraus ggf. ergebender Konflikte (Geruch, Lärm und Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge – auch an Sonn- und Feiertagen – wird an dieser Stelle und auf Bebauungsplan-Ebene hingewiesen.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 27

5.1 Neuordnung der Wohnbebauung am Föhrenweg

Im Deckblatt Nr. 27 werden 1,84 ha Fläche überplant, wovon 1,62 ha als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Hinzu kommt die Darstellung der 0,13 ha Erschließungsflächen und der Erhalt der 0,09 ha Waldflächen am Westrand im Bereich des sog. „Grabens“.

Für die städtebauliche Konzeption auf Flächennutzungsplanebene prägend sind die Eingrünung des geplanten Wohngebietes und dessen Einbindung in den Landschaftsraum. Wesentlich sind hierfür eine leistungsfähige Ortsrandeingrünung sowie Grünzäsuren durch gliedernde Grünflächen. Diese sind durch die bestehenden Waldkulissen im Osten und Westen und die bereits vorhandenen raumwirksamen Bäume bereits großräumig gegeben. Somit ist die moderate und kleinflächige Nachverdichtung bzw. Neubebauung in Höhenlage hier landschaftsverträglich. Um eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden langfristig auszuschließen und diesen Planungswillen der Gemeinde Bruckberg zu dokumentieren, wird durch das Planzeichen „keine weitere Siedlungsentwicklung“ – dargestellt als schwarze „Zick-Zack-Linie“ – an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 27 aufgezeigt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Süden über den Zeilerberg, einer Gemeindeverbindungsstraße von Tondorf nach Unterlenghart, sowie am Ostrand über den bestehenden Föhrenweg. Hierbei wird der geschotterte Privatweg im Norden mit einbezogen und somit flächensparend eine Ringerschließung geschaffen, bei der der derzeit bestehende Privatweg in die öffentliche Erschließung mit einbezogen wird.

Über den Zeilerberg besteht eine Verbindung zum Dorfgebiet von Tondorf. Von hier aus ist vor bzw. im 700 m nahe gelegenen Gündlkofen der Anschluss an drei Kreisstraßen gegeben, die LA 23 nach Attenhausen im Norden und die LA 19 Richtung Nordwesten sowie die LA 52 in Ost-West-Richtung. Auch besitzt Gündlkofen einen Bahnhof an der Strecke München-Landshut und somit eine sehr gute ÖPNV-Anbindung im ländlichen Raum. Über die Kreisstraße LA 52 nach Osten besteht eine Verbindung zur Stadt Landshut sowie eine Auffahrt auf die Autobahn A 92 in weniger als 10 Minuten Fahrzeit.

Die Freileitung 20 KV sowie das Trafohäuschen werden beibehalten und unverändert dargestellt.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung des Wohngebiets sind derart angeordnet, dass das Landschaftsbild möglichst gering beeinträchtigt wird. Eine Einbindung in die Landschaft wird durch die Waldbestände im Osten und Westen und die bestehenden Baumstrukturen in den Privatgärten gewährleistet. Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt hierbei im Zuge des Landschaftsplan-Deckblatts Nr. 27 eine Beschränkung auf die Darstellung der **wesentlichen Bäume**, aber **keine Differenzierung der Grünflächen** oder Darstellung der zu erhaltenden Abschnitte der Strauch-Hecke am Südrand. Auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist dann ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept zu erstellen, um auch der besonderen Gewichtung des Landschaftsbildes in Höhenlage und dem tangierten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung zu tragen. Hier wird zum Beispiel eine zusätzliche gliedernde Grünzäsur in Form einer mindestens 3 m breiten Strauch-Hecke zwischen Altbestand und Neubebauung festgesetzt.

Blickbeziehungen sind – sofern überhaupt möglich – aufgrund der **topographischen Gegebenheiten vor allem von der Kuppenlage im Norden** in die südliche Landschaft bis zur Waldgrenze gegeben. Nach Westen und Osten wird die Sicht durch die Waldflächen als Kulissen vollständig eingeschränkt.

Der im Westen liegende Waldbestand „mesophiler Laubwald mit einem Nadelholzanteil von 0-15%“ mit „gestufte[m] Waldrand mit einem Mantel aus Laubbäumen, [...]“ wird vollständig erhalten mit 0,09 ha als „Laubwald“ mit „vorhandene [r] Waldmantelstruktur“ auf Flächennutzungsplan-Ebene dargestellt. Der eingezeichnete Baumbestand wird ebenfalls erhalten und die langfristige Sicherung auf Bebauungsplan-Ebene konkretisiert (siehe unten).

Das Symbol „Wald mit besonderer Bedeutung für Bodenschutz“ wurde als nachrichtliche Übernahme des Inhalts aus der Waldfunktionskarte für den Landkreis und die Stadt Landshut, rechtskräftig seit Oktober 2013, hinzugefügt. Es betrifft auch den Wald der Kleinstruktur K 4.16, der in den Geltungsbereich hinein ragt (0,09 ha).

Es sind folgende **Planungsgrundsätze** anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- langfristige Sicherung der bestehenden Durchgrünung durch Festsetzung der raumwirksamen Strukturen (Nussbaum, Stiel-Eiche, Strauch-Hecke und Obstwiese),
- weitgehender Erhalt der raumwirksamen Hecke im Süden, vollständiger Erhalt des naturnahen Laubwalds am Hohlweg bzw. Graben als Relikt der charakterischen Kulturlandschaft (Orts- und Landschaftsbild) und zugleich Landschaftselement / Lebensraum mit hoher Bedeutung für den Artenschutz (Trittssteinbiotop, Wanderungslinien, Vernetzung, ggf. Haselmaus, Fledermäuse),

- Erhalt möglichst vieler raumwirksamer Einzelbäume und Ergänzung durch Großbaum-Neupflanzungen (leistungsfähige Kronenvolumina als Ausgleich für das Aufheizen der Erschließungsflächen),
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur v. a. am Südrand (Strauch-Hecke, ggf. Zauneidechse).

Zudem ist auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Integration eines Grünordnungsplanes ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept sicherzustellen.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet Bruckberg für den Ortsteil Tondorf.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.2, 5.3, 6.1 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild:

Für den bezüglich der Schutzgüter weitgehend homogenen Geltungsbereich ergibt sich **eine nahezu flächendeckende einheitliche Einstufung in Bestandskategorie I**. Einige Gehölzbestände im Hausgartenbereich sowie die Krautfluren am Waldrand und straßenbegleitend zählen zu **Bestandskategorie II**. Der **naturnahe Laubwald im Westen** und die **Strauch-Hecke** am Südrand sind in **Kategorie III** einzustufen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Allgemeines Wohngebiet** auf insgesamt 1,84 ha geplant. Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ B** für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Am Westrand wird kleinflächig Wald dargestellt.

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergeben sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen B I, B II und B III. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: B I: 0,2 – 0,5, B II 0,5 – 0,8 und B III 1,0 bis 3,0, näheres siehe auch Kapitel 5.3 im Umweltbericht.

Setzt man die oben genannte Faktorspanne an, so errechnet sich für die 0,75 ha Eingriffsfläche folgende Mindest- und Maximalwerte: ein **Ausgleichsbedarf von 0,175 – 0,434 ha auf Flächennutzungsplan-Ebene**.

| Eingriffsfläche | Typ | Kompensationsfaktor | Mindestwert * | Maximalwert * |
|---|-------|---------------------|-----------------|-----------------|
| 0,70 ha | B I | 0,2 – 0,5 | 0,140 ha | 0,350 ha |
| 0,03 ha | B II | 0,5 – 0,8 | 0,015 ha | 0,024 ha |
| 0,02 ha | B III | 1,0 – 3,0 | 0,020 ha | 0,060 ha |
| Ausgleichsbedarf in Faktorspanne | | | 0,175 ha | 0,434 ha |

Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier weichen sowohl Flächenansatz als auch Faktor ab (vgl. Umweltbericht Kapitel 5.4 bis 5.7).

In **Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“** ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **mäßig – hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten und der hier geringen Neuversiegelung im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung.

Ebenfalls wesentliche Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Klima und Luft** zu nennen. Neben dem Verlust des Offenlandes als kleinflächiges Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet ist hier v. a. auch die Anfälligkeit gegenüber **Folgen des Klimawandels**, hier Wetterextremen (Windwurf, Starkregen und Hangrutschungen) zu nennen. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind **gering – mäßig negativ zu werten**.

Weitere hier als **gering – mäßig negativ** zu bewertende Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Landschaft** zu nennen, hier v. a. die weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft in Hochlage und die Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart durch eine weitere Nutzungsintensivierung bzw. bauliche Nachverdichtung im Außenbereich. Eine Grünzäsur zwischen Altbestand und Neubebauung wird als Strauch-Hecke entwickelt. Auch wird das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (v. a. Waldflächen) kleinflächig im Westen tangiert. Hierbei ist die erhebliche Vorbelastung durch die bereits bestehende heterogene Bebauung und den Verkehr am Zeilerberg ebenso wie die sehr gute Sichtkulisse durch den umgeben Wald (keine Einsehbarkeit) in die Bewertung eingeflossen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der Nutzung des Standortes keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zu Neupflanzungen und zum Artenschutz getroffen. Die Festsetzungen zum Artenschutz (hier Vermeidungsmaßnahmen v. a. im Hinblick auf Zauneidechse und Haselmaus) sind zu beachten und werden im Umweltbericht näher erläutert. Der Geltungsbereich stellt einen strukturarmen Wanderungskorridor für Tiere dar, der v. a. für Fledermäuse einen gewissen Wert besitzt. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Vielzahl an Gehölzstrukturen geschaffen bzw. deren langfristige Erhaltung sichergestellt. Vor allem werden die Obstwiese im Nordosten, einige Einzelbäume und der 782 m² große Waldbestand vollständig erhalten und langfristig gesichert. Diese stellen insbesondere für die Tierwelt in diesem Zusammenhang eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur und ein kleinteiliges Nutzungsmosaik dar. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes und der Belange des Grundwasserschutzes, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Zeilerberg, Föhrenweg), v. a. durch Lärm, die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden Wald sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 27**, Gemeinde Bruckberg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des **Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 27** Wohngebiet „Föhrenweg“ in Tondorf, Gemeinde Bruckberg, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Bauleitplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 27** Wohngebiet „Föhrenweg“ in Tondorf, Gemeinde Bruckberg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** beginnen wassersensible Bereiche in ca. 70 m Entfernung im rund 40 m tiefer liegenden Talraum westlich im Einzugsbereich des Holzgrabens.

Im unmittelbaren Umfeld liegen keine Überschwemmungsgebiete. Der **Grundwasser-Flurabstand** ist mit **ca. 81 m im Norden** und **ca. 64 m im Südwesten**, am tiefsten Punkt in der Waldfläche, sehr hoch.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Dieses beginnt in 1,2 km Entfernung südwestlich von Gündlkofen. Das Planungsgebiet liegt **außerhalb amtlicher Überschwemmungsgebiete**.

8. Ver- und Entsorgung

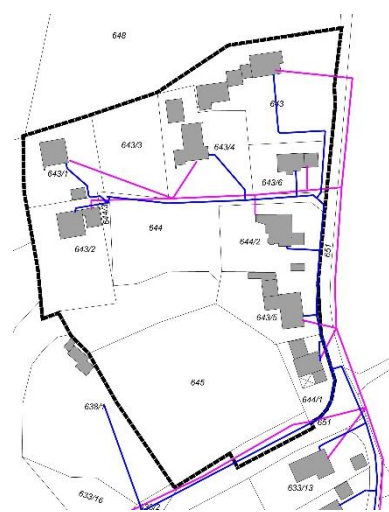
Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bruckberg sichergestellt. Die Leitungstrassen verlaufen zum Teil in den Privatgrundstücken (Fl.Nr. 643). Es sind bereits Versorgungs- und Hausanschlüsse vorhanden (vgl. blaue Linien in der Abbildung unten).

Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG.



Leitungsplan, ohne Maßstab

Fernmeldeanlagen

Die Versorgung ist durch die Telekom sichergestellt. Versorgungsleitungen befinden sich im Geltungsbereich (vgl. pinke Linien links).

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem. Im Föhrenweg liegt ein Schmutzwasserkanal. Es existiert jedoch keine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage.

Niederschlagswasserbeseitigung

Diese wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt geregelt: "Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen."

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wird in dezentralen Pufferschächten zurückgehalten. Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Stauraumkanal im Straßenbereich gepuffert. Die auf den Grundstücken angeordneten Zisternen mit Rückhalteraum und der Stauraumkanal gewährleisten, dass dem Vorfluter nicht mehr Wasser zugeführt wird, als bereits aus dem derzeitigen unbebauten Gebiet zufließt.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Sofern sie in den Geltungsbereich der DIN 19700 für Hochwasserrückhaltebecken fallen sind die Rückhalteeinrichtungen gemäß dieser zu errichten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.“ Diese Maßgaben werden auf der Ebene Bbauungs- und Grünordnungsplan in den textlichen Hinweisen unter Punkt A detailliert dargelegt.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Die ersten Wohnhäuser grenzen hier durch die Parzellen 1-7 und 15 sowie südlich des Zeilerberges unmittelbar an. Hier sind keine Konflikte zu erwarten.

Im Südwesten am Fuß des Zeilerberges beginnt in 120 bis 150 m Entfernung das bisher dargestellte Dorfgebiet (MD). Nach Aussage der Gemeinde Bruckberg sind hier im näheren Umkreis keine aktiven Landwirte mit Tierhaltung mehr vorhanden.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebietes selbst sind keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet, auch nicht im unmittelbaren Umfeld. Allerdings eine Vielzahl im weiteren Umfeld ab 200 m Entfernung, als nächstes die Kirche in der Ortsmitte.

„Die Kirche stammt in ihrem Kern aus der Übergangszeit vom romanischen zum gotischen Stil. Der Chor ist spätgotisch und wurde gegen Mitte des 15. Jahrhunderts angefügt. Innen wie außen am Bau zeigen sich viele interessante Details aus der Zeit seiner Entstehung, wengleich auch die ehemals kleinen schmalen Fenster im Langhaus zur Barockzeit durch sogenannte Baßgeigenfenster ersetzt wurden. Beachtenswert aber auch ist die 2,5 m hohe Figur der unbefleckten Jungfrau Maria in der 1950 errichteten Friedhofskapelle, ein Werk, das dem Rokokobildhauer Ignaz Günther oder seiner Schule zuzuschreiben ist und das aus der bei der Säkularisation 1803 abgebrochenen Franziskanerkirche in Landshut stammen soll“ (Quelle: Homepage der Gemeinde Bruckberg).

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796) das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. L, S.2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I. S. 706).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 G vom 13.05.2019 (S. 706).
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354 das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.