

# Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ Großgundertshausen Gemeinde Volkenschwand

## Gemeinde Volkenschwand

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

vertreten durch  
Albert Morasch, 1. Bürgermeister

Regensburger Str. 1  
84048 Mainburg

Telefon 08751 8634 - 0  
Telefax 08751 8634 - 49  
vg@vg-mainburg.de

Planung

## Architekturbüro Bortenschlager

Landshuter Str. 21  
84048 Mainburg

Tel. 08751 / 1252

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. Max Bortenschlager, Architekt

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin  
M. A. Franziska Drasdo  
M.Sc. Imogen Spadt

Landshut, den 30.05.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
4.1 Planungsauftrag .....	4
4.2 Städtebauliche Gründe .....	5
<b>5. Wesentliche Planungsinhalte .....</b>	<b>5</b>
5.1 Gebietskategorie Dorfgebiet .....	5
5.2 Erschließung .....	5
5.3 Topographie und Geländeverlauf.....	6
5.4 Grünordnerische Aspekte .....	6
<b>6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>11. Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>

## ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 0.2.2. Artenliste für Gehölzpflanzungen .....** 11-12
- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**  
zur Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ Großgundertshausen..... 27 Seiten  
mit
  - Skizze Bestandssituation .....
  - Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nrn. 159 Tfl., 154/2 Tfl., Gem. Großgundertshausen ..

## 1. Anlass

Das Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, einen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich im Norden von Großgundertshausen in das Dorfgebiet miteinzubeziehen. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Großgundertshausen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Großgundertshausen, der bereits vorhandenen Erschließung durch die Straße „Am Pfarrgarten“ und der baulichen Einfassung im Süden und Westen des Gebietes handelt es sich um einen gut geeigneten Bereich zur Einbeziehung in das Dorfgebiet.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ umfasst insgesamt 4.757 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Der Ausgleich kann im Geltungsbereich nur zum Teil nachgewiesen werden: 186 m<sup>2</sup> interner Ausgleich können auf Fl.Nr. 154/2 innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hier wird am Westrand des Grundstücks eine 5 m breite gestufte Strauchhecke mit autochthonen Gehölzen entwickelt. Somit verbleibt ein Defizit von 1.159 m<sup>2</sup> an extern zu erbringender Ausgleichsflächen, die auf Fl.Nr. 154/2 (890 m<sup>2</sup>) und auf Fl.Nr. 195 (269 m<sup>2</sup>) erbracht werden. Auf Fl. Nr. 154/2 wird am Westrand die 5 m breite gestufte Strauchhecke (890 m<sup>2</sup>) mit autochthonen Gehölzen Richtung Norden außerhalb des Geltungsbereichs weiter entwickelt. Auf Fl. Nr. 159 wird eine extensive Wiese (269 m<sup>2</sup>) entwickelt, die außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar nördlich angrenzend liegt.

Somit werden die Ausgleichsflächen im Planstand Entwurf konkret zugeordnet.

## 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in Großgundertshausen im Gemeindegebiet Volkenschwand im Süden des Landkreises Kelheim. Die Gemeinde Volkenschwand bildet mit drei weiteren Gemeinden die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im östlichen Teil verläuft in Verlängerung der Straße „Am Pfarrgarten“ eine unbefestigte Fahrfläche als Feldweg in Nord-Süd-Ausrichtung. Östlich hiervon befindet sich Grünland, der westliche Teil ist derzeit von Miscanthus-Anbau geprägt. Südwestlich an die Fahrfläche angrenzend befinden sich überdachte und nicht überdachte Lagerflächen sowie zum südlichen Grundstück angrenzend Altgrasfluren.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich Ackerflächen und Grünlandflächen. Im Süden grenzen ein Wohngebäude mit Privatgarten und ein Flurstück mit Grünlandnutzung an. Im Osten befindet sich eine Lagerhalle.

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes Großgundertshausen, Gemeinde Volkenschwand, nördlich der St 2049. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 154/2 Tfl., 158 Tfl. und 159 Tfl.. Für die geordnete Erschließung wird die unbefestigte Fahrfläche in Verlängerung der Straße „Am Pfarrgarten“ im Geltungsbereich in wasserdurchlässiger Weise hergestellt (Fl.Nr. 158 Tfl.).

Die übergeordnete Erschließung wird von der Staatsstraße St 2049 in Ost-West-Richtung und der von Norden darauf stoßenden Dorfstraße geleistet. Somit sind das Mittelzentrum Mainburg nach 6 km und die Autobahnanschlussstelle der A 93 im Westen nach 10 km gut erreichbar. Nach München beträgt die Entfernung ca. 70 km und zum Oberzentrum Landshut im Südosten ca. 28 km.

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Isar-Hügelland (062). Laut Naturräumlicher Feingliederung des Landkreises Kelheim (ABSP, 1999) befindet es sich in der Untereinheit 062-B Abens Hügelland. Die Topographie des Gebiets wird durch den Talraum des Sandelbachs im Süden und das gewellte Relief des Tertiärhügellands nördlich der St 2049 mit den charakteristischen Heckenstrukturen geprägt.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (gemäß LfU, hier aus FIS-Natur unter <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>). Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-29 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG. Es liegen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen vor.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere amtlich kartierte Biotope zu finden, die Feldgehölze umfassen.

Die Geländeoberfläche befindet sich in Höhenlagen von 460 bis etwas über 465 müNN, wobei das Gelände von nach Süden hin abfällt.

Rund 500 m im Nordwesten befinden sich die Orte Kleingrundertshausen und Obermühle in einer Höhenlage von 450 bis 460 m. Rund 2,6 km südöstlich liegt der Hauptort Volkenschwand auf 480 m bis 490 müNN gelegen.

### **3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Im **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** sind keine Inhalte zu Großgundertshausen enthalten, Mainburg wird als Mittelzentrum dargestellt, zu dessen Mittelbereich die Gemeinde Volkenschwand zählt.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut sind für das Planungsgebiet selbst keine Darstellungen enthalten. Im Norden und Osten von Großgundertshausen beginnt in rund 700 m Entfernung sichelförmig das großflächiges Vorranggebiet für Windkraftanlagen Nr. 15 (Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen, 13.01.2014). Vorranggebiete für Bodenschätze (Betonit) befinden sich je im Südosten (BE 1) und Südwesten (BE 66) des Planungsgebietes in ca. 700 m Entfernung (Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Rohstoffsicherung, 24.05.2007).

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** von 17.09.1999. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher als Grünland eingezeichnet. Im Norden ist ebenfalls Grünland dargestellt, im Westen grenzt Gewerbegebiet (GE) an, im Süden Dorfgebiet (MD) und im Osten Acker. Zwischen dem Dorfgebiet und dem Geltungsbereich ist eine „Eingrünung von Ortsrändern“ durch „Hecke, Feldgehölz, Einzelbäume“ eingezeichnet, die so nicht existiert.

### **4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung**

#### **4.1 Planungsauftrag**

Die Gemeinde Volkenschwand strebt mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung die Abrundung der Ortslage im Nordwesten mit einer Ergänzung der Hofstelle ggf. in Verbindung mit Wohnbebauung an. Durch die Erweiterung des Dorfgebietes erfolgt ein städtebaulicher Lückenschluss und eine gezielte Stärkung der Ortsmitte. Der Geltungsbereich mit gesamt 4.757 m<sup>2</sup> umfasst einen Südhang in einer Höhenlage um 465 müNN.

Die Einbeziehungssatzung weist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes Großgundertshausen sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugrundstücks auf. Die Gemeinde hat bewusst die **Möglichkeit der Einbeziehungssatzung** gewählt, weil hierdurch der Gebietscharakter „Dorfgebiet“ (MD) ohne unnötige Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes und des angrenzenden Gewerbegebietes umsetzbar ist und zugleich eine Weiterentwicklung der bisherigen Hofstelle ermöglicht wird. Auch werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Flächen sind durch die baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (Mischnutzung, Dorfgebiet).

Der Geltungsbereich umfasst 4.757 m<sup>2</sup>, hiervon sind aber neben rund 200 m<sup>2</sup> Feldweg weitere 1.400 m<sup>2</sup> gliedernde Grünflächen. Somit sind wesentliche Grundzüge der Planung, allen voran der Trennungsgrundsatz zum Gewerbegebiet im Westen und die Randeingrünung am Nordrand planerisch lagemäßig umgesetzt. Eine nähere Konkretisierung der Bebauung war im vorliegenden Fall, insbesondere zur Wahrung der Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht geboten.

Für den Geltungsbereich ist aufgrund der Änderung nach § 34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehungssatzung kein Parallelverfahren zur Änderung des keine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich.

#### **Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen:**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen 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 Volkenschwand liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Zu Leerständen liegen derzeit folgende Informationen vor: momentan bestehen nur zwei Leerstände (Dorfstr. 6 und Dorfstr. 48) in ganz Großgundertshausen. Bei Dorfstr.6 ist der Mieter ausgezogen; bei Dorfstr. 48 wurde das Haus verkauft und wird umgebaut. Somit sind derzeit keine Flächen der Innenentwicklung in Großgundertshausen verfügbar. Daher wird eine kleinflächige Entwicklung für ortsansässige Einwohner am Ortsrand weiter verfolgt.

## 4.2 Städtebauliche Gründe

Der Ortsrand von Großgundertshausen ist zerfranst und nur lückenhaft eingegrünt. Im Osten und Süden von Großgundertshausen lässt sich keine Abgrenzung zwischen Landschaft und Dorfgebiet erkennen, einzelne Parzellen ragen in offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen hinein. Im Nordwesten lassen sich vereinzelt abgrenzende Randeingrünungen aber auch lineare, verbindende Grünstrukturen finden, die in die Landschaft hinein ragen.

Die Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ ermöglicht die Erweiterung des Dorfgebietes Großgundertshausen bei gleichzeitiger Bewahrung typischer Landschafts- und Dorfstrukturen. Die Neuausweisung entwickelt sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan, da das Planungsgebiet (Grünland) bereits im Westen von Gewerbegebiet (GE) und im Süden von Dorfgebiet (MD) umgeben ist.

Der Geltungsbereich eignet sich besonders durch seine Lage am Übergang von bestehenden Wohnbauflächen zur freien Landschaft im Norden und Osten verbunden mit dem angrenzenden hochwertigen Naherholungsraum. Mit der Anlage der Randeingrünung am West- und Nordrand wird der langfristig gegebenen Ortsrandsituation Rechnung getragen (s. a. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan).

Die Erschließung wird durch einen 4 m breiten öffentlichen Feldweg in Verlängerung der Straße „Am Pfarrgarten“ gewährleistet. Nördlich des Geltungsbereichs ist auf einem 3,5 m Feldweg weiterhin die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen durch Nutzfahrzeuge gewährleistet.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Volkenschwand ist ein moderates Wachstum mit Stärkung der Wohnqualität in Großgundertshausen. Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Dorfgebiet:

- ruhige Lage am südexponierten Ortsrand,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen „Am Pfarrgarten“,
- fußläufige sehr gute Erreichbarkeit des Dorfcentrums mit Kirche, Kindergarten, Erlebnis-Bauernhof und Friedhof in unmittelbarer Nachbarschaft,
- verkehrsgünstige Lage (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Regensburg, Landshut, München und Ingolstadt),
- Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Randeingrünung als Minimierungsmaßnahme, Zuordnung einer zusätzlichen funktional entsprechenden externen Ausgleichfläche in Großgundertshausen erforderlich (1.345 m<sup>2</sup>).

## 5. Wesentliche Planungsinhalte

### 5.1 Gebietskategorie Dorfgebiet

Die Gemeinde hat bewusst die Möglichkeit der Einbeziehungssatzung gewählt, weil hierdurch der Gebietscharakter „Dorfgebiet“ (MD) ohne unnötige Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes und des angrenzenden Gewerbegebietes umsetzbar ist und zugleich eine Weiterentwicklung der bisherigen Hofstelle ermöglicht wird. Auch werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (Mischnutzung, Dorfgebiet).

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Pfarrgarten“ (Fl.Nr. 158). Von der Straße „Am Pfarrgarten“ wird das Dorfczentrum über die Dorfstraße erreicht. Über die Staatstraße St 2049 besteht eine überörtliche Anbindung an Mainburg, die B 301 und anschließend die A 93 im Nordwesten oder die B 299 und anschließend die A 92 und Landshut im Südosten.

Das Dorfgebiet wird durch einen 4,3 m breiten öffentlichen Feldweg in Verlängerung der Straße „Am Pfarrgarten“ nach Norden erschlossen. Dieser geht in einen landwirtschaftlichen Fahrweg im Norden über.

Auf der Flurnummer 154/2 wird zudem eine mit Geh- und Fahrtrechten belastete Fläche als Feldzufahrt nach Norden hin festgesetzt.

### 5.3 Topographie und Geländeverlauf

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Südhang, der bis zu 5 m Nord-Süd-Gefälle auf einer Breite von ca. 40 m aufweist. Der künftige Geländeverlauf richtet sich nach der Höhenlage des öffentlichen Feldwegs sowie dem bestehenden Geländeverlauf. Eine Vergleichsgröße für den ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf stellen die Höhenkoten dar (vgl. Planlicher Hinweis 16.3.). Insbesondere am Westrand des Geltungsbereichs befindet sich eine Böschung, die mit einer 5 m breiten Strauchhecke gesichert wird.

### 5.4 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und eine Eingrünung des langfristigen Siedlungsrandes im Westen und insbesondere im Norden zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen. Es werden folgende **Planungsgrundsätze** umgesetzt:

- Herstellung eines Grünbandes am Westrand und vor allem am Nordrand mit dem Aufbau einer leistungsfähigen Randeingrünung (vgl. Flächennutzungsplan) (Festsetzungen 13.2. und 0.2.1.),
- sämtliche Beläge in wasserdurchlässiger Bauweise (vgl. Textliche Festsetzungen 0.1.1.),
- Pflanzung von 2 Großbäumen am öffentlichen Feldweg, Gewährleistung von mindestens 2 x 2 m großen Baumscheiben

Hierdurch wird dem Belang „Natur und Landschaft“ Rechnung getragen.

#### ■ Straßenraumbegrünung

An der Erschließung werden zwei Feld-Ahorn (H 4xv StU 20-25) lagegenau vorgegeben. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe zu pflanzen bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante aufgeastet werden, um eine Befahrbarkeit auch mit landwirtschaftlichen Geräten sicherzustellen.

#### ■ Raumkonzept – Ortsrandeingrünung als Verbindung zur Landschaft –

Die Einbindung des Dorfgebietes in die Landschaft wird durch deren Situierung am Südhang in einer Höhenlage von 465 müNN und durch die geplante Randeingrünung im Norden und Westen geleistet. Die im Nordwesten stellenweise vorhandene und im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfrandeingrünung wird hierdurch modifiziert, neu interpretiert und flächenmäßig erweitert.

Für die Neupflanzung im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen im Westen des Geltungsbereichs werden autochthone Arten vorgeschrieben. Für die weitere Ortsrandeingrünung im Norden des Geltungsbereichs werden heimische Gehölze vorgesehen (siehe textliche Festsetzung 0.2.2). Eine Artenliste ist Bestandteil und liegt der Satzung bei.

Die Gemeinde Volkenschwand ist sich der Bedeutung der am Westrand des Geltungsbereichs befindlichen Gehölzbestände und deren teilweiser Kartierung als amtliches Biotop bewusst. Da die Ausgleichsmaßnahmen zur Erweiterung der vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen sind, werden somit zugleich temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase unterbunden.

Die 5 m breiten Strauch-Hecken am West- und Nordrand mit Pflanzungen im Dreiecksverband bilden eine leistungsfähige Grünstruktur. Bei der Randeingrünung wird der Anteil von 5 % Heistern vorgesehen. Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzung wird durch die Textlichen Festsetzungen 13.2., 0.2.1. und 0.2.2 konkretisiert. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Begründung und liegt als Anhang auf Seite 10 bei.

Für die Randeingrünung werden heimische Sträucher und Heister mit Mindest-Pflanzgrößen vorgegeben (verpflanzter Strauch: mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, verpflanzter Heister: 200/250 cm).

An der Erweiterung der Erschließungsstraße „Am Pfarrgarten“ werden zwei zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Hierdurch werden die linearen Hecken – und Baumstrukturen, die im Norden von Großgundertshausen an Flurgrenzen zu finden sind, im Geltungsbereich wieder aufgegriffen.

■ Flächenversiegelung

Der öffentliche Feldweg (Straßenbreite 4,3 m) ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten. Sämtliche weiteren Belagsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Privatgrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern.

**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, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung sowie eine Auseinandersetzung mit Alternativen.

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 einheitliches Bild. **Bestandskategorie I** für den gesamten Geltungsbereich. Nur der Gehölzbestand im Übergang zu Fl.Nr. 85/4 wäre als Kategorie II einzustufen. Da dieser aber nicht verändert wird, wird er in den nachfolgenden Bilanzierungen vernachlässigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Dorfgebiet (MD) geplant. Für dieses ist bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,6 der **Typ A** (hoher Versiegelungsgrad) zutreffend. Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergeben sich hier entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombination A I. Hierfür ist folgende Faktor-Spannen angegeben: **A I: 0,3 – 0,6**.

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.5) im folgenden Fall auf 0,35, d. h. unter dem Mittelwert. Sämtliche Flächen, die als Grünflächen erhalten werden bzw. hergestellt werden, werden als „kein Eingriff“ eingestuft, ebenso der bereits bestehende Feldweg. Die Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Geltungsbereich 4.757 m<sup>2</sup> abzüglich dem bestehenden Feldweg (188 m<sup>2</sup>) und der Ortsrandeingrünung (727 m<sup>2</sup>) und beläuft sich auf 3.842 m<sup>2</sup>. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf** von 3.842 m<sup>2</sup> x 0,35 = **1.345 m<sup>2</sup>**.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs (186 m<sup>2</sup>) wird intern auf Fl.Nr. 154/2 erbracht (siehe Planzeichen 13.3). Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht vollständig gedeckt werden kann, werden weitere externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden auf einer 890 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 154/2, Gemarkung Großgundertshausen, und einer 269 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 159, Gemarkung Großgundertshausen, nachgewiesen. Die Entwicklungsdauer beträgt jeweils 20 Jahre. Für den internen (186 m<sup>2</sup>) und externen (890 m<sup>2</sup>) Ausgleich auf Fl.Nr. 154/2 ist das Entwicklungsziel eine gestufte Strauchhecke (autochthon) mit 5 m Breite (B 112, siehe Planlicher Hinweis 16.6). Bei Bedarf, d. h. einer Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, ist ein Auf den Stock Setzen von Abschnitten der neu gepflanzten Heckenränder mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für den externen Ausgleich auf Fl.Nr. 159 (269 m<sup>2</sup>) ist das Entwicklungsziel eine extensive Grünlandnutzung (G 214, siehe Planlicher Hinweis 16.5). Die extensive Wiesen ist zweimal jährlich zu mähen: 1. Mahdzeitpunkt ab Mitte Juni, 2. Mahdzeitpunkt je nach Witterung und Aufwuchs). Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ in Großgundertshausen, Gemeinde Volkenschwand, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ in Großgundertshausen, Gemeinde Volkenschwand, wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen in der Bauleitplanung 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 Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“ 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 Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung „Am Pfarrgarten“** in Großgundertshausen, Gemeinde Volkenschwand, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

## 7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG) und kein amtliches Überschwemmungsgebiet. Etwa 200 m südlich des Geltungsbereichs verläuft der Sandelbach. In dessen Umfeld ist ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet von etwa 5 m Breite dargestellt (Geoportal Bayern, IÜG). Laut der **Hydrogeologischen Karte 1 : 500.000** (Geoportal Bayern) befindet sich das Grundwasser zwischen 430 und 440 müNN. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Es ergibt sich somit ein hoher Grundwasserflurabstand mit über 23 m.

Die Teilnehmergeinschaft Großgundertshausen plant im Verfahrensgebiet Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in der Fläche, die Bestandteil eines Gesamtkonzepts sind und sowohl die landwirtschaftlichen Flächen vor größeren Abschwemmungen als auch vor allem die Ortschaft vor zerstörerischem Hochwasser schützen soll. In diesem Gesamtkonzept sind u.a. die landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nr. 159 und 164 einbezogen. Hier sollen im nördlichen Teil bepflanzte Rückhaltegräben entstehen, die am nördlichen Ortsrand nach Osten weitergeführt werden.

Auf der zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche Fl.Nr. 154/2 und 159 (Teilflächen) **sind keine Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft geplant**.

Die Topographie des Geltungsbereichs ist bekannt und wird vor Ort berücksichtigt (siehe Kapitel 5.3). Für Großgundertshausen läuft derzeit ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung. Sofern für das betreffende Außeneinzugsgebiet noch keine Maßnahmen vorgesehen sind, sollte geprüft werden, ob noch Maßnahmen der Rückhaltung ergänzt werden können. Im Norden der Fl.Nr 159 Tfl. sind bereits Regenrückhaltegräben vorgesehen. Auch die ergänzend festgesetzte 5 m breite Ortsrandeingrünung ist hier zu nennen. Somit wird dem Belang Außeneinzugsgebiet hinreichend Rechnung getragen.

Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bis hin zu Sturzfluten bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Rückhaltung und gezielte Ableitung des wild abfließenden Wassers aus dem Außeneinzugsgebiet oder Objektschutzmaßnahmen wie etwa die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländehöhe).

Ferner muss mit Hang- I Schichtwasser gerechnet werden. Wir empfehlen daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

Durch eine zusätzliche Bebauung bzw. Flächenversiegelung darf keine Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses für die Unterlieger erfolgen. Der Nachweis ist jeweils im Bauantrag zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das bisherige Dorfgebiet im Süden sind von der Dorfstraße her sämtliche Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgung gegeben.

### Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann nach Abschluss einer Sondervereinbarung durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau erfolgen.



### **Elektroversorgung**

Im Geltungsbereich verlaufen voraussichtlich keine Leitungen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planungsauskunft der Bayernwerk AG einzuholen.

### **Gasversorgung**

In Volkenschwand besteht keine Gasversorgung.

### **Fernwärme**

nicht gegeben

### **Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsgebiet bisher nicht vorhanden.

### **Abwasserbeseitigung**

Es erfolgt ein Anschluss an das Vakuum-Drucksystem (Pumpensystem) in Großgundertshausen und eine Einleitung in das Abwasserbeseitigungssystem der Stadt Mainburg.

### **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. In der textlichen Festsetzung 0.3 wird festgesetzt, dass die Mülltonnen zur Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße zu bringen ist (Textliche Festsetzung 0.3). Dies ist im vorliegenden Fall die Dorfstraße.

## **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 können Geruchsemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Gewisse Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf der St 2049 sind gegeben. Belastungen des Dorfgebietes auf angrenzende Nutzungen können ausgeschlossen werden, da sich im Süden ebenfalls Dorfgebiet und im Westen Gewerbegebiet befinden.

Es erfolgte eine Prüfung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in Großgundertshausen innerhalb des Dorfgebietes. Hier sind die Dorfstraße 15 (Fl.Nr. 39) mit 4 Pferden zu nennen. Der Abstand beträgt 258 m zum Geltungsbereich. Weiterhin ist Dorfstraße 13 (Fl.Nr. 42) mit 410 Mastschweinen und 1 Pferd gemeldet. Der Abstand beträgt 312 m zum Geltungsbereich. Weitere Tierhaltungen sind in Großgundertshausen nicht vorhanden. Die **Abstände** der Tierhaltungsbetriebe werden mit **über 250 m als ausreichend** angesehen.

### **Mindestabstand von Wohngebäuden zu Hopfengärten**

Das Problem der Einwirkung von Spritznebeln bei der Behandlung der Hopfenpflanzen ist in dem Bereich der Holledau ausreichend bekannt. Laut Regierung von Niederbayern Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993 wird ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten von mindestens 50 m gefordert. Wenn eine 10 m breite Abstandsfläche mit 6-reihiger Hecke zwischen Wohnbebauung und Hopfengarten liegt, darf dieser Abstand auf 25 m reduziert werden. Diese Vorgaben werden nachstehend zitiert:

„Als ausreichender Abstand im Sinne von § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist ein Abstand von 50 m zwischen Bebauung und Hopfengarten anzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsstufige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10 m angelegt wird. Die Pflanzung muss so frühzeitig erstellt werden, daß sie bei der Verwirklichung des Neubaugebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann. Die Schutzwirkung ist gegeben,

- wenn die Säume mindestens die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben,
- wenn die Pflanzung ausreichend dicht, aber durchblasbar ist; evtl. Pflanzlücken sind rechtzeitig zu schließen, um Düsenwirkung zu vermeiden.“

**Zu dem Hopfengarten im Osten des Geltungsbereichs ist ein ausreichender Abstand gegeben.**

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

### ■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind, laut Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, keine Altlasten bekannt.

### ■ Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind laut Bayerischen Denkmal-Atlas keine geschützten Denkmäler vorhanden. Dennoch 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 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

## 11. Flächenbilanz

### ■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

nach zeichnerischen Festsetzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	in % des Geltungsbereichs
Dorfgebiet	3.167 m <sup>2</sup>	66,6
öffentlicher Feldweg in wasserdurchlässiger Bauweise	188 m <sup>2</sup>	4,0
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Randeingrünung davon auf Fl.Nr 159 100 m <sup>2</sup> davon auf Fl.Nr. 154/2 403 m <sup>2</sup>	503 m <sup>2</sup>	10,5
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Randeingrünung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche	186 m <sup>2</sup>	4,0
private Grünfläche – zeichnerisch festgesetzt –	713 m <sup>2</sup>	14,9
Dorfgebiet <span style="float: right;">gesamt</span>	4.757 m <sup>2</sup>	100,0

## Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 0.2.2

### 0.2.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen

<b>Laubbaum</b>	siehe Planliche <b>Festsetzung 13.1</b>
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn

#### **Heckengehölze für Randeingrünung siehe Festsetzungen 13.2.**

Pflanzqualität:	verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Juglans regia	Walnuss	
Malus sylvestris	Holz -Apfel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus pyraister	Holz-Birne	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus domestica	Speierling	
Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm	
Cornus sanguinea	Blutroter-Hartriegel	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Corylus avellana	Haselnuss	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(v. a. im Inneren der Bestände)
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>	
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	
<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)**

**Laubbäume  
Pflanzqualität:**

Acer campestre „Elsrijk“  
Prunus padus

**d.h. mittelgroße Bäume,  
H 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Feld-Ahorn  
Trauben-Kirsche

**Kleinkronige Bäume**

Crataegus x prunifolia  
Malus sylvestris  
Prunus avium 'Plena'

**Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Pflaumenblättriger Weißdorn  
Holz -Apfel  
Gefüllte Vogel-Kirsche

**Obstbäume**

Juglans regia  
Malus domestica  
Prunus avium  
Prunus domestica  
Pyrus communis

**Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Walnuss  
Apfel in Sorten  
Kirsche in Sorten  
Zwetschge in Sorten  
Birne in Sorten

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

**Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,  
i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.