

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Steinfeld IV

im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Begründung

Gemeinde Eching/Ndb.

vertreten durch
Max Kofler, Erster Bürgermeister

Hauptstraße 12
84174 Eching

Telefon 08709 . 9247 - 0
Telefax 08709 . 9247 - 28
gemeinde@eching-ndb.de

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

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Sarah Plank

Landshut, den 03. Juli 2023

1. Anlass

Die Gemeinde Eching/Ndb. beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans. Das 926 m² große Planungsgebiet liegt am Rande einer bisher noch unbebauten Freifläche innerhalb der Ortslage Weixerau in der Gemeinde Eching/Ndb. im Landkreis Landshut.

Nach Westen würde der in Aufstellung befindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steinfeld III“ an das Planungsgebiet anschließen, hier letzter Planstand Entwurf vom 07.05.2012. Von dem damals 25.737 m² umfassenden Geltungsbereich werden nun 926 m² im Vorgriff mit einer Wohnbebauung eines Einzelhauses umgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die südlich des Planungsgebiets bestehende Straße „Am Steinfeld“.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Parzelle mit Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Wandhöhen werden auf 7,0 m begrenzt. Als Haustyp werden zwei Vollgeschosse mit einem 7-25° geneigten Satteldach vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 30.10.1981 ist der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Steinfeld IV“ beträgt 926 m². Das Planungsgebiet zählt zur Ortslage Weixerau in der Gemeinde Eching/Ndb. am südwestlichen Rand des Landkreises Landshut bzw. des Regierungsbezirkes Niederbayern. Die Stadt Landshut ist über die in 120 m im Süden verlaufende Bundesstraße B 11 in 7 km im Nordosten erreichbar.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 752/3, Gemarkung Kronwinkl, und liegt mitten im Ortsteil Weixerau und stellt das Osteck einer 2,57 ha großen, bisher nicht bebauten Freifläche im Siedlungsbereich dar (sog. Außenbereich im Innenbereich). Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Wohnbebauung, Fl.Nr. 752,

im Westen: Freifläche, Intensiv-Grünland, Fl.Nr. 753 und Fl.Nr. 752/3 Tfl.,

im Süden: Straßenbebauung, Am Steinfeld Fl.Nr. 754/8

im Osten: Straßenbebauung, Weixerauer Straße mit Verlauf Richtung Süden zu Brücke über B 11, Gemarkung Kronwinkl. Fl.Nr. 754/5

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung, darauf folgt die Fischerstraße – Richtung Osten Weixerauer Straße genannt – und nördlich eine einzeilige Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft. Ab ca. 300 Metern Entfernung erstreckt sich im Norden der großflächige Echingener Stausee.

Im Westen erstreckt sich eine große Freifläche mit Grünlandnutzung.

Im Osten grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich eine Bushaltestelle mit Parkbucht und einem hölzernen Bushaus sowie mit einem schmalen Gehweg an. Die Weixerauer Straße schließt ebenfalls im Osten an den Geltungsbereich an und trennt diesen von weiterer Wohnbebauung im Südosten sowie einem Grundstück Fl.Nr. 752/2, welches aufgrund von Hochwassergefahrenflächen nicht für eine Bebauung geeignet ist.

Im Süden grenzt die Straße „Am Steinfeld“ an und anschließend Wohnbebauung. Somit wird der Geltungsbereich zu drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen.

Das bestehende Gelände des Bereichs fällt laut Höhenlinien im BayernAtlas von Süden mit 405 müNN nach Süden bis 403,75 müNN um 1,25 m ab.

Die Autobahn A 92 verläuft ca. 1 km westlich des Geltungsbereiches und die Ausfahrt 11 „Moosburg-Nord“ ca. 1 km südwestlich, welche man über die in 120 m nahe gelegene Bundesstraße B 11 erreicht. Im Südosten verläuft die Weixerauer Straße Richtung Bundesstraße B 11 und führt mittels Brücke darüber. Bis zum Brückenbauwerk wird die bis zu 5,0 m hohe Auffahrrampe durch einen ca. 10 hohen Gehölzbestand aus Eschen, Hainbuchen, Spitz-Ahorn und Linde geprägt.

Das Planungsgebiet zählt naturräumlich noch zur Einheit 051-A „Münchener Ebene“ der Isar-Inn-Schotterplatten. Nördlich der Fischerstraße bzw. Weixerauer Straße beginnt die naturräumliche Einheit 061 „Unteres Isartal“. Die potentielle natürliche Vegetation ist hier das „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach

§ 32 BNatSchG, allerdings beginnt in rund 280 m Entfernung im Norden das etwa 590 ha große **Naturschutzgebiet** „Vogelfreistätte Mittlere Isarstauseen“, das flächengleich als Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) ausgewiesen ist.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2023 vom 01.06.2023) weist darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist (Grundsatz 3.3), dass auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet wird (Begründung zu Grundsatz 5.1.) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Ziel 3.3) ausgewiesen werden. Die Innenentwicklung ist zu stärken (Ziel 3.2). LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

In der Strukturkarte ist die Gemeinde Eching/Ndb. als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die Stadt Landshut ist als Oberzentrum ausgewiesen und das Stadtgebiet Landshut sowie die nördlich angrenzenden Gemeinden (Altdorf und Ergolding) als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 03.02.2017) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen genannt. Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das nächste Landschaftliche Vorbehaltsgebiet. (Nr. 5 „Münchner Schotterebene mit südlichen Isarleiten“) beginnt sich ca. 390 m südöstlich des Geltungsbereiches.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
wirksam seit 30.10.1981.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan vom 30.10.1981**, Verfasser Ingenieurbüro Kritschel Städtebauliche Planungen / Erschließungsplanungen, 84034 Landshut. Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich als **Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehend** in hellorange dar. Auch im Süden und Westen grenzen Allgemeine Wohngebiete an.

Östlich des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan ein **Mischgebiet (MI)** in dunkelrot dargestellt. Auch im Norden und Nordwesten grenzen Mischgebiete an.

Die Freiflächen an der Westseite des Geltungsbereiches sind ebenfalls bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Süden grenzt die Straße „Am Steinfeld“ in gelb an.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Anwendung des § 13a BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde Eching/Ndb. angewandt. Nachstehende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB.

1. Der Geltungsbereich schließt im Zusammenhang an bebaute Ortsteile an. Im Baugebiet wird ausschließlich Wohnbebauung ausgewiesen.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 926 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.

4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (16 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die als Anlage beigefügten **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** sind Bestandteil dieser Begründung (16 Seiten). Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer separaten Skizze Bestandssituation M 1 : 500, eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter einschließlich einer **Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** in Form einer sog. Relevanzprüfung.

4.2 Planungserfordernis

Die Gemeinde Eching/Ndb. strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung an. Hierzu wird kleinflächig ein artenarmes Intensiv-Grünland im Ortsteil Weixerau überplant.

Diese Fläche liegt bisher nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich rückt von der Flurstücksgrenze um 4 m zurück. Auf diesem Streifen besteht somit die Möglichkeit für eine Erschließungsstraße für eine denkbare Erweiterung des Baugebiets Richtung Westen, siehe auch in Aufstellung befindliche Bauleitplanung „Am Steinfeld III“, zuletzt Planstand Entwurf vom 07.05.2012

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten.

■ 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 Entwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für Eching/Ndb. liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Ein sog. „Vitalitätscheck“ wurde bisher noch nicht beauftragt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine kleinflächige Überbauung einer weit unterdurchschnittlich ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzfläche mit einer Grünlandzahl 28 (vgl. Landkreis-Durchschnitt 49) im Innenbereich. Der Belang eines Beitrags zur Deckung des Wohnraumbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung wird aufgrund folgender Gesichtspunkte hier höher gewichtet:

- Umsetzung einer kleinflächigen Bebauung im Innenbereich im Sinne des Ziels Innen- vor Außenentwicklung,
- auf eine Minimierung der Erschließungsflächen, wird gezielt hingewirkt, auch kann vorhandene Infrastruktur (Straße am Steinfeld, Spartenanschlüsse) genutzt werden.
- zudem werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt: der Regelung des Wasserabflusses, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung dar (siehe auch Kapitel 4.3).

4.3 Städtebauliche Gründe

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Eching/Ndb. ist ein moderates Wachstum mit Stärkung der Wohnqualität im Bereich Weixerau der Gemeinde Eching/Ndb., gerade auch für junge, ortsansässige Familien. Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Wohngebiet:

- überplantes Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als WA ausgewiesen,

- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere vorhandene Leitungstrassen,
- gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten oder der Arztpraxis im Südwesten des Geltungsbe-
reichs mit dem Rad (ca. 5 min). Grundschule, Sportflächen, Kirche und Friedhof in Kronwinkl sind
nach Querung der B 11 über die nahe gelegene Brücke mit dem Rad in ca. 3 min erreichbar.
- verkehrsgünstige Lage, insbesondere durch die Nähe zur Bundesstraße B 11 sowie zur Autobahn-
auffahrt auf die A 92 München - Deggendorf (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II in ca. 20 min und
der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut, Freising und München).

Die Vorgaben zur Bebauung und den Haustypen orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten in der Gemeinde Eching/Ndb. bzw. am in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steinfeld III“, letzter Planstand Entwurf vom 07.05.2012. Der großzügige Parzellenzuschnitt liegt allerdings bei 926 m².

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im **Allgemeinen Wohngebiet** nach § 4 BauNVO mittels Baugrenzen und einer **traufseitigen Wandhöhe** von maximal **7,0 m**, gemessen über natürlichem Gelände in der Mitte der Fassade definiert, siehe Planzeichen 5.3. Zudem werden eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich wird eine **schlichte zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldach** geplant. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse sowie **maximal zwei Wohneinheiten** pro Wohngebäude zulässig (vgl. Planzeichen 2.1 und textliche Festsetzung 0.3.1).

Die **Dachneigung** der Wohngebäude ist zwischen **7° und 25°** vorgegeben. Die Deckung ist mit naturroter bis rotbrauner, grauer oder anthraziter Farbe konkretisiert. Auch eine **Dachbegrünung** ist **zulässig**. Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Baukörper sind in klarer Form, ohne Vor- und Rücksprünge zu gestalten. Dachüberstände sind bei den Wohngebäuden auf maximal 60 cm (Ortgang) bzw. 80 cm (Traufe) beschränkt.

Garagen sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig und müssen in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Es gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Grünordnungsplans die jeweilige Satzung der Gemeinde Eching über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. **Je Wohneinheit** sind bei Einfamilienhäusern **mind. 2 Stellplätze oder Garagen** nachzuweisen.

- Geländeverlauf

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

- Erneuerbare Energien

Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die thermische Nutzung der Erdwärme ist möglich, im offenen System über eine Grundwasserpumpe oder im geschlossenen System über Erdwärmekollektoren. Für Anlagen größer 50 kW ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Versiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von Süden über die bereits bestehende Straße „Am Steinfeld“. Es wird von keinen weiterführenden verkehrlichen Auswirkungen durch die Wohnbebauung, maximal zwei Wohneinheiten, ausgegangen.

Ebenso können entsprechend dem Rahmen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eching Stellplätze im Geltungsbereich nachgewiesen werden (vgl. Satzung über die Herstellung von Stellplätzen deren Ablösung der Gemeinde Eching vom 21.07.2017).

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und ein Achten der Ortsrandlage. Die charakteristischen Elemente des Naturraumes mit den weitläufigen Hopfengärten werden hierbei beachtet. Der hohen Flexibilität innerhalb der Parzelle und Baugrenze stehen einige wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung, hier 0.7.1, 0.7.2, 0.7.3 und 0.7.4 gegenüber.

Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Sammlung, Rückhaltung und nach Möglichkeit Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Baugebietes und die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt. Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

- differenzierte Gebäudestellung (Anordnung der Baugrenzen) und Definition der Wandhöhen, u. a.) (siehe Planzeichen 3.3 und 5.3 sowie siehe textliche Festsetzungen unter 0.3.4.1 und 0.5.2.),
- schlichte Baukörper, zweigeschossig mit Satteldach, **Dachbegrünung zulässig**,
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen auf max. 0,50 m (textliche Festsetzung 0.4),
- **Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge** bei Grundstückseinfahrten und Stellplätzen, nicht einzufriden (siehe Planzeichen 1.5.4 und textliche Festsetzung 3.6.2),
- keine Einfriedung privater Erschließungsflächen bzw. Grundstückseinfahrten (siehe Planzeichen 1.5.4) und **Kleintierdurchlässigkeit der Zäune** (siehe textliche Festsetzung 0.7.3),
- Verpflichtung eines **Nachpflanzgebotes** mit Angabe der Qualitäten (siehe textliche Festsetzung 0.7.2),
- Verwendung von **ausschließlich standortgerechten, heimischen Laubgehölzen** und autochtho-ner Herkunft der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland (= aut-09.00 EAB) gemäß entsprechender Artenliste, (siehe textliche Festsetzung 0.7.4)

■ Raumkonzept – Eingrünung und Baumpflanzungen im Wohngebiet –

Die Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird hier durch deren Situierung und durch den geplanten Hausbaum im Norden des Grundstückes geleistet, siehe Planzeichen 4.3. Entsprechend der Artenliste ist innerhalb des Grundstückes die Baumart Feld-Ahorn, Hochstamm H 4xv StU 20-25, gemäß textlicher Festsetzung 0.7.1.1 zu pflanzen.

Darüberhinaus definiert die Artenliste gemäß textlicher Festsetzung 0.7.1.1 insbesondere das Artenspektrum für Einfriedungen. Ergänzend sind in der Begründung auf der Seite 10 weitere Arten für freiwillige Gehölzpflanzungen zusammengestellt.

Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch) und die Auswirkungen des Laubfalls.

Bei Baumpflanzungen wird auf die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, **unterirdische Leitungen** und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 verwiesen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse der Stromleitungen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

■ Flächenversiegelung

Die Belagsflächen in den Hausgärten sollten auf das Mindestmaß begrenzt werden. Die Garagenzufahrten sind zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (vgl. textliche Festsetzung 0.5.3).

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG) und kein amtliches **Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀**. Dieses beginnt allerdings **unmittelbar nördlich und östlich** auf den benachbarten Fl.Nrn. 752 und 752/2, siehe Darstellung in der Skizze Bestandssituation M 1 :500. Die Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} beginnen im Norden ab 4 m Abstand, die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ in knapp 9 m Abstand. Der Geltungsbereich liegt jedoch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Nördlich, in ca. 570 m verläuft der Mittlere-Isar-Kanal und in 740 m Entfernung die Isar. Beide fließen in Richtung Nordosten. Lediglich der Mittlere-Isar-Kanal fließt durch den Echinger Stausee. Der **Aubach** fließt ca. 130 m in Mäandern im Norden und Osten Richtung Stausee und mündet in ca. 670 m in diesen. Die **Kleine Sempt** fließt 160 m nordwestlich.

Es ist von einem Grundwasser-Flurabstand von ca. 3 m unter Geländeoberkante auszugehen. Daher wird mit dem textlichen Hinweis 0.6.2 auf eine **wasserdichte Ausführung der Keller** als sog. „weiße Wanne“ hingewiesen.

Ebenfalls weist das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 19. Mai 2023 auf folgendes hin: Durch das geplante Einzelbauvorhaben mit Errichtung einer weißen Wanne wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln

Weiterhin wird auf das **Thema wassersensible Siedlungsentwicklung** hingewiesen, hier auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm. Möglichkeiten hierzu sind ein ausreichend hoher Anteil an Grünflächen, ggf. die Planung von Wasserflächen und die Berücksichtigung von Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse (Überflutungsnachweis).

Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden (§ 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Weitere Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt "Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer", Hrsg. Bayer. LfU, Augsburg, 2015, 58 Seiten.

7. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich frühzeitig – mindestens 3 Monate – vor Baubeginn den Spartenträgern schriftlich mitgeteilt wird.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Vils-Gruppe sichergestellt. Es sind bereits Leitungstrassen im Umfeld vorhanden, siehe Abbildung rechts.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Gasversorgung

nicht vorhanden

Fernwärme

nicht vorhanden

Fernmeldeanlagen

Leitungstrassen im Umfeld vorhanden, siehe Abbildung rechts.



Lageplan mit Leitungstrassen
blau = Wasser, pink = Telekom

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Kläranlage wurde nach Aussage der Gemeinde Eching/Ndb. vom 27.07.2022 auf 9.999 EW umgebaut. Es sind somit ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wiederverwertbare Abfallstoffe (wie z. B. Altglas, Altpapier, Kleidung etc.) über die im Gemeindegebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden müssen. Aus Gründen der Müllvermeidung und der natürlichen Rückführung sollten kompostierbare Abfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden. Grundsätzlich sind die Eigentümer verpflichtet den Restmüll bzw. die Gelben Säcke gemäß der Satzung der Gemeinde Eching zu entsorgen.

8. 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, hier allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Flächennutzungsplan anschließend. Im Nordwesten schließt in 180 m Entfernung die Hofstelle der Fischerei Gumberger an. Im Südosten in ca. 120 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B 11.

Nach Westen würde der in Aufstellung befindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steinfeld III“ an das Planungsgebiet anschließen, hier letzter Planstand Entwurf vom 07.05.2012.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich nördlich, südlich und östlich. Da im unmittelbaren Umfeld ausschließlich Wohngebäude bestehen, sind keine Konflikte zu erwarten.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.

Die Gemeinde Eching/Ndb. hat die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe geprüft. Es liegen keine Tierhaltungen in der Umgebung vor. Zu nennen ist der Fischereibetrieb Gumberger in 180 m Entfernung im Nordwesten.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

■ Denkmalschutz

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

Dies erfolgt wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im Isartal. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Mit dem Schreiben P-2012-1619-1_S2 vom 23.04.2012 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits für das geplante Baugebiet „Steinfeld III“ auf diesen Umstand hingewiesen sowie auf die Notwendigkeit eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß Art. 7.1 BayDSchG

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

10. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen		Fläche in m ²		in %
Allgemeines Wohngebiet (= private Grundstücksfläche)	gesamt	926 m²		100,0
Umgriff Baugrenze Hauptbaukörper	156 m ²			
Umgriff Baugrenze Garage	63 m ²			
private Erschießungsflächen	144 m ²			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	563 m ²			
Geltungsbereich	gesamt	926 m²		100,0

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 0.7.4

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

Hausbäume

Pflanzqualität:

Acer campestre „Elsrijk“
Carpinus betulus
Crataegus x prunifolia
Juglans regia
Malus sylvestris
Malus domestica
Prunus avium ´Plena´
Prunus avium
Prunus padus
Prunus domestica
Pyrus communis

d.h. mittelgroße Bäume,

H 3 x verpflanzt, StU 14-16

Feld-Ahorn
Hainbuche
Pflaumenblättriger Weißdorn
Walnuss
Holz -Apfel
Apfel in Sorten
Gefüllte Vogel-Kirsche
Süß-Kirsche in Sorten
Trauben-Kirsche
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

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.