

B E G R Ü N D U N G  
Z U R

EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
HAUNZENBERGERSÖLL

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen  
Ebenhauserstraße 1  
84155 Bodenkirchen

---

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 19.09.2023

---

Projekt Nr.: 22-1391\_OAS





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
3.1	Baurechtliche Situation .....	6
3.2	Planungsvorgaben .....	6
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
3.2.2	Regionalplan .....	7
3.2.3	Flächennutzungs- / Landschaftsplan .....	8
3.2.4	Biotopkartierung.....	8
3.2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	8
3.2.6	Schutzgebiete .....	8
3.2.7	Artenschutzkartierung .....	8
3.2.8	Sonstige Planungsvorgaben .....	8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse .....	9
3.4	Wasserhaushalt .....	9
3.4.1	Grundwasser .....	9
3.4.2	Oberflächengewässer.....	9
3.4.3	Hochwasser .....	10
3.5	Altlasten .....	10
3.6	Denkmalschutz .....	11
3.6.1	Baudenkmäler .....	11
3.6.2	Bodendenkmäler.....	11
4	KLIMASCHUTZ.....	11
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	12
6	HINWEISE ZUR PLANUNG.....	13
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	13
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	13
8.1	Verkehr .....	13
8.1.1	Straßenverkehr .....	13
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
8.1.3	Geh- und Radwege.....	13
8.2	Abfallentsorgung.....	14
8.3	Wasserwirtschaft .....	14
8.3.1	Wasserversorgung.....	14
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	14
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
8.4	Energieversorgung.....	15
8.4.1	Elektrische Versorgung .....	15
8.4.2	Gasversorgung .....	15
8.5	Telekommunikation .....	15
9	BRANDSCHUTZ.....	16
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	17
10.1	Verkehrslärm .....	17
10.2	Gewerbelärm.....	17
10.3	Sport- und Freizeitlärm .....	17
10.4	Sonstige Immissionen .....	17
11	FLÄCHENBILANZ.....	18
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	18

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

13	ANLASS.....	19
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG .....	19
14.1	Naturräumliche Gliederung .....	19
14.2	Potentiell natürliche Vegetation .....	19
14.3	Vorhandene Vegetation .....	19
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume .....	19
14.5	Boden.....	20
14.6	Wasser .....	20
14.7	Klima und Luft .....	20
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	20
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	20
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	21
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	21
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	21
16.1.2	Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume .....	21
16.1.3	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter .....	22
16.1.4	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	22
16.1.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	22
16.1.6	Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten .....	23
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....	23
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....	24
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG .....	25
17.1	Hinweise .....	25
17.2	Artenlisten.....	26
18	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	27

## TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen, für einen Teilbereich des Ortsteils Haunzenbergersöll eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, für ortsansässige Bauwillige einen Bereich im Außenbereich, die im Zusammenhang zu den bebauten Ortsteilen von Haunzenbergersöll stehen und durch deren bauliche Nutzung geprägt sind, einzubeziehen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der mit einbezogenen Grundstücksflächen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist bereits verkehrlich erschlossen. Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht erforderlich und daher nicht geplant. Somit sind die grundlegenden Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung erfüllt.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Umgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 675m<sup>2</sup>, zusätzlich ist eine erforderliche Ausgleichsfläche mit insgesamt 139m<sup>2</sup> Inhalt des Planungsverfahrens.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.  
Darstellung unmaßstäblich (verändert)

Eine bauliche Entwicklung Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung soll auf einer Grundstücksteilfläche der Flurnummer 831 der Gemarkung Haunzenbergersöll stattfinden.

Die ökologische Ausgleichsfläche kommt ebenfalls auf einer Teilflächen der Flurnummer 831 zu liegen und befindet sich am Nordrand der Fläche.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Fl.- Nr. 925 (Flusslauf)
- Osten: Fl.- Nr. 920 (Gehölzbestände entlang einer Straßenfläche)
- Süden: Fl.- Nr. 832 (Straßenfläche)
- Westen: Fl.- Nr. 830 (Straßenfläche)

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier eine Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfpflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB [FFH-Gebiete] ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Änderung der Einbeziehungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

#### 3.2 Planungsvorgaben

##### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Gemeinde Bodenkirchen nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Bodenkirchen keine zentralörtliche Funktion inne.

### 3.2.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Bodenkirchen der Region 13 Landshut zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde dem ländlichen Raum zugeordnet.

#### Natur und Landschaft

Für den Betrachtungsraum selbst werden im Regionalplan keine Aussagen bezüglich Natur und Landschaft getroffen. Ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist ebenso wenig verzeichnet wie Trenngrün, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen, Schutzgebietsvorschläge, von Erstaufforstungen freizuhaltende Gebiete, Biotopverbundachsen oder fachrechtlich gesicherte Flächen wie Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturparkschutzzonen.

#### Wasserwirtschaft

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan weder Aussagen zu Vorranggebieten / Vorbehaltsgebieten für die Wasserversorgung und den Hochwasserschutz getroffen noch sind Heilquellenschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete verzeichnet.

#### Rohstoffsicherung

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen. Es liegen weder Vorranggebiete noch Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete für die Bodenschatzgewinnung vor.

#### Land- und Forstwirtschaft

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, auch nicht hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete für Sonderkulturen.

#### Technische Infrastruktur

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, weder zu Verkehr noch zu Energie.

#### Windkraft

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, weder zu Vorrang- noch zu Vorbehaltsgebieten.

#### Kultur

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen.

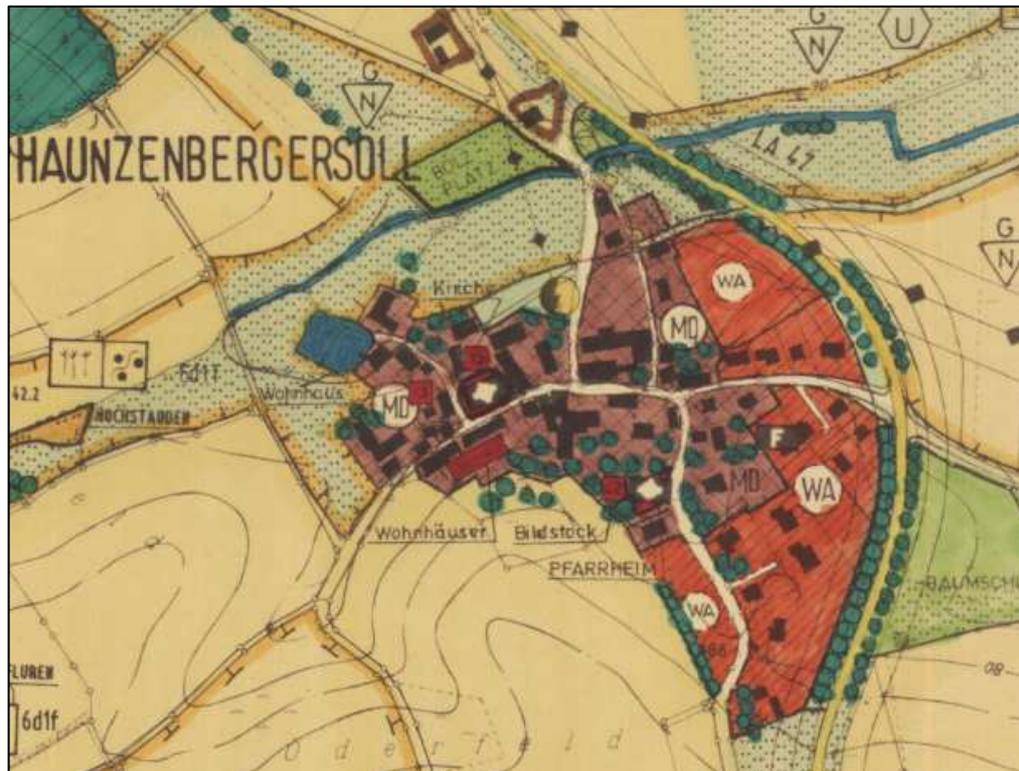
#### Siedlungsentwicklung

Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, weder zu Vorbehaltsgebieten noch zu Lärmschutzbereichen, Siedlungsentwicklungen, raumbedeutsamen Planungen und Erholungsschwerpunkten.

### 3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan

Die Gemeinde Bodenkirchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung bereits als Dorfgebiet dargestellt wird. Somit ist das Entwicklungsgebot gewahrt und eine bauliche Entwicklung der betreffenden Teilfläche bereits in der gemeindlichen Entwicklungsplanung beinhaltet.

Der vorgesehene Teilbereich des Ortsteils Haunzenbergersöll wird demnach im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB behandelt.



FN/LP Bodenkirchen – Bereich Haunzenbergersöll

### 3.2.4 Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich erfassten Biotop der Biotopkartierung Bayern.

### 3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm trifft zum Planungsbereich keine Aussagen.

### 3.2.6 Schutzgebiete

Der Planungsbereich wird nicht von Schutzgebieten tangiert.

### 3.2.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt. Ca. 26m Südlich der Fl.-Nr. 840 befindet sich auf einer Hofstelle, in der kein Eingriff stattfindet, die ASK-Kartierung 76400485 mit folgenden Artennachweisen:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

### 3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

### 3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches befindet sich im Mittel in einer ungefähren Höhenlage von 469m ü. NN auf einem ebenen Gelände.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegen im Norden des Änderungsbereichs *Bodenkomplexe aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* vor. Südlich befindet sich *fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage*.

Aussagen über die detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

### 3.4 Wasserhaushalt

#### 3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Der Planungsraum gehört laut UmweltAtlas zum hydrogeologischen Teilraum des *Tertiär-Hügellandes*. Die hydrogeologische Einheit ist laut der hydrogeologischen Karte (HK500) *Jüngere Obere Süßwassermolasse*, ein Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in den Geltungsbereichen der Einbeziehungssatzung nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

#### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### 3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Eschlbach im Norden des Satzungsgebietes. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 35m nördlich des Änderungsbereiches und verläuft von Westen nach Osten.

Eingriffe in den Gewässerlauf finden hier nicht statt.

### 3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Änderungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>, jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können jedoch auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Der Höhenunterschied am Grundstück der Fl.Nr. 831 zur künftigen Baugrundstücksfläche beträgt zwischen 0,5m und 2,0m.

Damit auch dauerhaft auf die Baugrundstücksfläche keine Hochwassergefahr hervorgerufen werden kann, wird empfohlen die FFOK-EG mind. auf eine Höhenkote von 469,50m üNN zu legen. Somit kommt die Bebauung ca. 1,50m über dem Niveau am Nordrand des Grundstückes zu liegen. Ein ausreichender Hochwasserstand müsste dann gleichzeitig sichergestellt werden können.

Entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ist ein Nachweis möglicher Hochwassergefahren durch den Eschelbach auf Grundlage eines fachlich qualifizierten Fachbüros zu erbringen. Eine Bebauung kann dann nur hochwassersicher außerhalb möglicher Überschwemmungsflächen erfolgen. Darüber hinaus sind bei Bedarf entsprechende Retentionsersatzflächen zu schaffen. Eine detaillierte Abstimmung hat mit den zuständigen Fachbehörden eigenverantwortlich vom Antragsteller zu erfolgen.

### 3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

### 3.6 Denkmalschutz

#### 3.6.1 Baudenkmäler

In den Geltungsbereichen der Einbeziehungssatzung selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Im näheren Umgriff befindet sich das Denkmal St. Johann Baptist (D-2-74-120-41), störende Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Lage, Topografie und der bestehenden Gebäude im Umfeld nicht ableitbar.

#### 3.6.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Ausweisungen nicht bekannt. Nächstgelegenes Bodendenkmal mit der Nummer D-2-74-120-41 befindet sich ca 140m südwestlich des Änderungsbereiches, mit untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden im Bereich der Pfarrkirche. Das Benehmen ist hierbei hergestellt und nachqualifiziert.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Änderungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Baulträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

##### 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 die 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.

## 4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Bodenkirchen hat sich zum Ziel gesetzt, den elektrischen und thermischen Energiebedarf zu verringern und so den Primärenergiebedarf zu reduzieren. Ebenfalls plant die Gemeinde Bodenkirchen die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung um 20 % zu steigern.

Die Gemeinde Bodenkirchen ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher aktiv am Klimaschutz.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung Haunzenbergersöll erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat Bodenkirchen hat am 04.10.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung mit Planfassung vom 25.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 19.09.2023.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Kreisbau /SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
  - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Binatal-Gruppe

## 6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung eine gezielte und dem Bedarf angepasste, geringfügige Entwicklung des Ortsteils Haunzenbergersöll, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kohlstraße, die bereits als vorhandene Verkehrserschließung im Bestand vorhanden ist. Ein weiterer Ausbau der öffentlichen Verkehrserschließungsflächen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Die geplante Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll gemäß der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur als Mischnutzung gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan stattfinden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Haunzenbergersöll mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Es werden keine detaillierten Festsetzungen getroffen.

Die bauliche Entwicklung hat sich analog der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren und ist bei Bedarf im Zuge der Einzelbaugenehmigung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Haunzenbergersöll ist im Wesentlichen über die Ortsstraße Kohlstattweg, welche über die Eschlbachstraße an die Kreisstraße LA47 anbindet, erschlossen.

Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gegeben.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant, da der Änderungsbereich an dem Kohlstattweg liegt.

#### 8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Haunzenbergersöll ist nicht an den ÖPNV angebunden. Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich in Bodenkirchen.

#### 8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Geh- und Radwege vorhanden. Im näheren Umfeld verläuft der Radweg des Tourismusverbands Inn-Salzach – Wegenetz Landkreis Mühldorf an der Kreisstraße LA47 entlang.

## 8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

## 8.3 Wasserwirtschaft

### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Binatal-Gruppe und ist als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Geltungsbereich kann jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Änderungsbereiche erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ist als gesichert zu betrachten.

Für das Planungsgebiet sind neue Hausanschlussleitungen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

### 8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen ist ebenfalls an die vorhandene Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Es wird empfohlen, dass von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgesprochen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Zusätzlich können dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen dezentrale Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen oder Mulden mit Überlauf in den öffentlichen Kanal errichtet werden. Ein gedrosselter Abfluss ist zu berücksichtigen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Die Bodenversiegelung der Neuausweisung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.). Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

#### Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, dass von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 8.4 Energieversorgung

### 8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk AG  
Netzcenter Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Entlang der Nordseite verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung, welche jedoch in einem ausreichenden Abstand zum Planungsgebiet liegt.

#### Hinweise

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

### 8.4.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden und nicht geplant.

## 8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen.

#### Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Entlang der Nordostgrenze der Satzung verläuft in einem Abstand von ca. 45 m die Kreisstraße LA 47. Entsprechend der vorhandenen Planungssituation kann deshalb innerhalb der geplanten Ausweisung mit erhöhten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gerechnet werden.

Auf Grundlage einer überschlägigen Berechnung durch die Fachabteilung des Immissionsschutz beim Landratsamt Landshut, werden die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar eingehalten, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden aber zur Nachtzeit um ca. 3 dB überschritten. Bei einer Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A), hier ca. 48 dB(A), ist meist ein erholsamer Schlaf bei teilweise geöffnetem Fenster nicht mehr möglich. Aus diesem Grund werden passive Maßnahmen zur Grundrissorientierung in der Planung vorgeschlagen wie folgt:

„Alle Schlafräume sollten möglichst auf der zur LA 47 abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden“.

### 10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe grenzen nicht unmittelbar an. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind zu dulden. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur [jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß, auch an Sonn- und Feiertagen] sind hinzunehmen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf zudem nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Erweiterungsbereichs stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
geplante bauliche Erweiterungsfläche	675
Ausgleichsfläche	139

## 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsflächen selbst sowie der unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 13 ANLASS

Die Gemeinde Bodenkirchen hat beschlossen für den Ortsteil Haunzenbergersöll die Einbeziehungssatzung Haunzenbergersöll aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen für ortsansässige Antragsteller zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte *Vereinfachte Vorgehensweise* greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

### 14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

#### 14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegen die Planungsbereiche innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

#### 14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich um Haunzenbergersöll ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

#### 14.3 Vorhandene Vegetation

Der Erweiterungsbereich wird derzeit als reines Intensivgrünland genutzt. Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen nicht vor.

#### 14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

## 14.5 Boden

### Geologie

Die Geltungsbereiche befinden sich in der geologischen Raumeinheit des Isar-Inn-Hügellandes. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit als ungliederte Obere Süßwassermolasse bezeichnet.

### Boden

Die Bodenkarte (M 1:25.000) beschreibt den Boden im Norden des Änderungsbereiches *Bodenkomplexe aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* vor. Südlich befindet sich *fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage*.

## 14.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Eschlbach, welcher ca. 35m nördlich des Änderungsbereiches von Westen nach Osten fließt. Eingriffe finden an diesem Gewässer keine statt.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>, jedoch befindet sich der Änderungsbereich in einem wassersensiblen Bereich. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

## 14.7 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8°C. Die Erweiterungsbereiche haben weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

## 14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Erweiterungsbereich der Einbeziehungssatzung Haunzenbergersöll stellt sich überwiegend als intensives Grünland dar. Nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

## 15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### Ausgleichsflächen / -Maßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 831, Gemarkung. Haunzenbergersöll, wird ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland angelegt. Diese Maßnahmen dienen der Förderung des Artenschutzes sowie der Verbesserung der Strukturvielfalt am Standort.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

### 16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr [2021].

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach der neuen *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

#### 16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des Erweiterungsbereiches des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M <sup>2</sup> ]
Geltungsbereich	675
abzgl. Flächen ohne Eingriff (Eingrünung)	150
Gesamteingriffsfläche	524

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **524m<sup>2</sup>**.

#### 16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen [BNT] der Biotopwertliste der *Bayerischen Kompensationsverordnung* [BayKompV] zugeordnet. Dabei basiert sich die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf den mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für den Erweiterungsbereich (Intensivgrünland) wird die Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit 3 WP eingestuft.

### 16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen mit weiteren technischen Bauwerken [Wohnhäuser] bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehenden baulichen Anlagen wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten. Die geringfügigen verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut werden mit der Begrünung der privaten Grundstücksflächen [siehe Ziffer 15.1.5] abgedeckt.

### 16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu wird die Grundflächenzahl [GRZ] eingesetzt.

Insgesamt sei hier angemerkt, dass die Satzung explizit keine GRZ festsetzt. Da im Zuge der Ausgleichsermittlung ein Multiplikationsfaktor erforderlich wird, orientiert sich der getroffene Faktor von 0,4 an den Vorgaben der BayBO für vergleichbare Ausweisungen.

### 16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS- FLÄCHE [M <sup>2</sup> ]	x	WERTPUNKTE BNT	x	BEEINTRÄCHTI- GUNGSAUSGLEICHS- FAKTOR [GRZ]	=	AUSGLEICHSBEDARF [WP]
--	---	-------------------	---	--	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 der neuen *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau,
- Hinweis auf Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen bzw. Versickerungsmulden,
- Hinweis auf die Verwendung von besonderen Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen.
- Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Sichtschutz.

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsbedarf für den Erweiterungsbereich dargestellt:

EINGRIFFS- FLÄCHE [M <sup>2</sup> ]	x	WERTPUNKTE BNT	x	BEEINTRÄCHTIGUNGS- FAKTOR	=	AUSGLEICHSBEDARF [WP]
524	x	3	x	0,40	=	629
Abschlag Planungsfaktor 5%						31
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>598</b>

### 16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der entsprechenden Aufwertung nach der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in Wertpunkten.

FLÄCHE [M <sup>2</sup> ]	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG [WP]
--------------------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Der gesamte Ausgleichsumfang der bereitgestellten Ausgleichsfläche ist den folgenden Tabellen zu entnehmen:

#### Ausgleich auf Fl.-Nr. 831 Gmkg. Haunzenbergersöll (TF)

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND [NACH 25 JAHREN]		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME [WP]		
Flächentyp [Code]	WP1	Flächentyp [Code]	WP2	Aufwertung [WP2-WP1]	Ausgleichs- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ausgleichs- umfang [WP]
Intensivgrünland [G11]	3	Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, arten- reichen Grünlan- des [G212]	8	5	139	695
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					<b>139</b>	<b>695</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **695 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 598 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 139m<sup>2</sup>. Die gesamte Ausgleichsfläche wird trotz des Überschusses als Ausgleich hierfür herangezogen um eine sinnvolle Flächengröße und Flächenabgrenzung zu gewährleisten.

### 16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches jedoch auf der gleichen Grundstücksfläche Fl.-Nr. 831 (TF), Gemarkung Haunzenbergersöll bereitgestellt. Aktuell handelt es sich dabei um ein intensiv genutztes Grünland ohne nennenswerte Artenausstattung [G11 gemäß BayKompV]. Die Fläche ist aufgrund der Lage und des Ausgangszustandes in jedem Fall ökologisch aufwertbar.

Die erforderlichen Kompensationsflächen sind dinglich zu sichern. Auf Ziffer 16.3 wird verwiesen.

#### Entwicklungsziele für die Fl.-Nr. 831 (TF), Gemarkung Haunzenbergersöll:

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 gemäß BayKompV)
- Abgrenzung der Fläche mit Holzpflocken (alle 5m)

#### Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels, für das Extensivgrünland, erfolgt nach 10 Jahren.

#### Maßnahmenplanung

- 1) Entwicklung es Extensivgrünlandes durch Ansaat mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" auf vorbereitetem Saatbett [z.B. grubbern].  
Die Mahd der Extensivwiese erfolgt im ersten Jahr dreischurig im Mai, Juli und Oktober. Danach kann, das Mahdregime auf eine zweischürige Sommer- und Herbstmahd [Ende Juni und Oktober] reduziert werden. Generell ist ein Abtransport des Mähgutes sicherzustellen sowie dessen ordnungsgemäße Verwertung.  
Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
- 2) Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch das Einbringen von Holzpflocken. Geeignet sind hierfür eichenpflocke, die im Abstand von 5m gesetzt werden um die Flächen zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen und somit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.:
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsfläche ist dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen [Art. 6b Abs.7 BayNatSchG].

#### Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Landshut, rechtlich abzusichern.

Diese Dienstbarkeit ist vor Satzungsbeschluss bei der Gemeinde einzureichen.

## 17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

### 17.1 Hinweise

#### Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

#### Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

#### Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

#### Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

#### Immissionsschutz

Im Rahmen von Einzelbauvorhaben sind immissionsschutzfachliche Anforderungen zu erfüllen.

### Immissionen durch die Landwirtschaft

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

## 17.2 Artenlisten

### Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Planungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

#### **Bäume der Wuchsklasse 1**

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

#### **Bäume der Wuchsklasse 2**

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

#### **Geschnittene Hecken und Sträucher**

Qualität: Str, 60-80, 100-125

### Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

#### **Bäume 1. Wuchsordnung**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

#### **Bäume 2. und 3. Wuchsordnung**

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

## 18 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

### GESETZE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. 12. 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. 12. 2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. 02. 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. 12. 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. 02. 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. 11. 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. 09. 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. 12. 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN MÜNCHEN:

<https://www.region-muenchen.com/>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY):<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>