BEGRÜNDUNG
Z U R E I N B E Z I E H U N G S S A T Z U N G

E G G E R S D O R F I I

GEMEINDE BRUCKBERG

LANDKREIS LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bruckberg
Rathausplatz 1
84079 Bruckberg

_____
1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail: info@komplan-landshut.de

_____

Stand: 16.12.2025 – Entwurf II

Projekt Nr.: 25-1732_OAS

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A) STÄDTEBAU

SEITE

1 VERANLASSUNG ... 5

2 INSTRUKTIONSGEBIET ... 5

3 RAHMENBEDINGUNGEN ... 6
3.1 Baurechtliche Situation ... 6
3.2 Planungsvorgaben ... 6
3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan ... 6
3.2.2 Übergeordnete Planungen ... 7
3.2.3 Biotopkartierung ... 7
3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm ... 7
3.2.5 Schutzgebiete ... 7
3.2.6 Artenschutzkartierung ... 7
3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz ... 7
3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben ... 7
3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse ... 8
3.4 Wasserhaushalt ... 8
3.4.1 Grundwasser ... 8
3.4.2 Oberflächengewässer ... 8
3.4.3 Hochwassergefahren ... 8
3.5 Altlasten ... 9
3.6 Denkmalschutz ... 9
3.6.1 Bodendenkmäler ... 9
3.6.2 Baudenkmäler ... 9

4 KLIMASCHUTZ ... 10

5 VERFAHRENSHINWEISE ... 10

6 HINWEISE ZUR PLANUNG ... 11

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN ... 11

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ... 12

8.1 Verkehr ... 12
8.1.1 Straßenverkehr ... 12
8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr ... 12
8.1.3 Geh- und Radwege ... 12
8.2 Abfallentsorgung ... 12
8.3 Wasserwirtschaft ... 12
8.3.1 Wasserversorgung ... 12
8.3.2 Abwasserbeseitigung ... 12
8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung ... 13
8.3.4 Hochwasserschutz ... 13
8.4 Energieversorgung ... 13
8.4.1 Elektrische Versorgung ... 13
8.5 Telekommunikation ... 14

9 BRANDSCHUTZ ... 14

10 IMMISSIONSSCHUTZ ... 15
10.1 Verkehrslärm ... 15
10.2 Gewerbelärm ... 15
10.3 Sport- und Freizeitlärm ... 15
10.4 Sonstige Immissionen ... 15

11 FLÄCHENBILANZ ... 15

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN ... 15

TEIL B) GRÜNORDNUNG

SEITE

13 ANLASS 16

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG 16
14.1 Naturräumliche Gliederung 16
14.2 Potentiell natürliche Vegetation 16
14.3 Vorhandene Vegetation 16
14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume 16
14.5 Boden 17
14.6 Wasser 17
14.7 Klima und Luft 17
14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung 17

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 17

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) 18
16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 18
16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche 20
16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 21

17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG 22
17.1 Hinweise 22
17.2 Artenlisten 22

18 VERWENDETE UNTERLAGEN 24

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

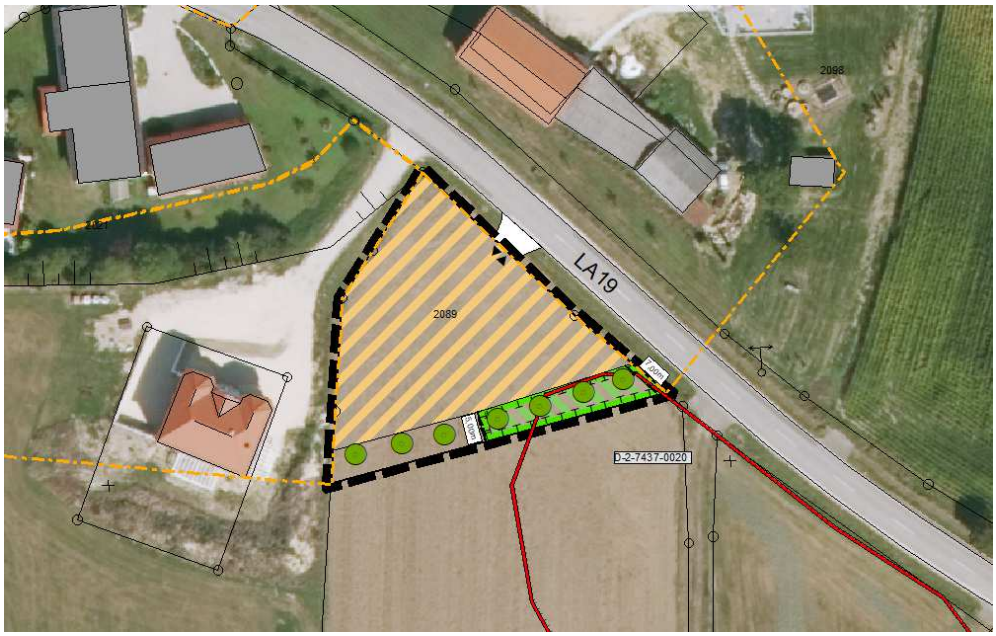
Die Gemeinde Bruckberg hat beschlossen, für einen Standorte in der Ortschaft Eggersdorf, eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Bruckberg am 20.08.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.
Ziel und Zweck der Satzung ist es, die betroffene Grundstücksfläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu integrieren und hierfür eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der mit einbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf einen Geltungsbereich, welcher die Erweiterungs-/ Grundstücksfläche entsprechend beinhaltet. Der Geltungsbereich umfasst einen Umgriff von 1.400 m² auf. Die Erweiterungs-/ Grundstücksfläche selbst weist eine Gesamtfläche von 1.138 m² auf. Hinsichtlich näherer Erläuterung der Flächenangaben wird auf die Ziffer 11 Flächenbilanz verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Eggersdorf II* befindet sich die Flurnummer 2089 (TF=Teilfläche) der Gemarkung Widdersdorf.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist eine Erweiterung um ein Anwesen vorgesehen.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich [verändert]

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 Bau GB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. 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 Aufstellung einer 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Bruckberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Änderungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird größtenteils als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Nordöstlich verläuft die Kreisstraße LA 19 durch den Änderungsbereich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der zugrundeliegende Flächennutzungsplan älteren Datums ist und im Rahmen der damaligen Digitalisierung vermutlich nicht lagerichtig erfasst wurde.

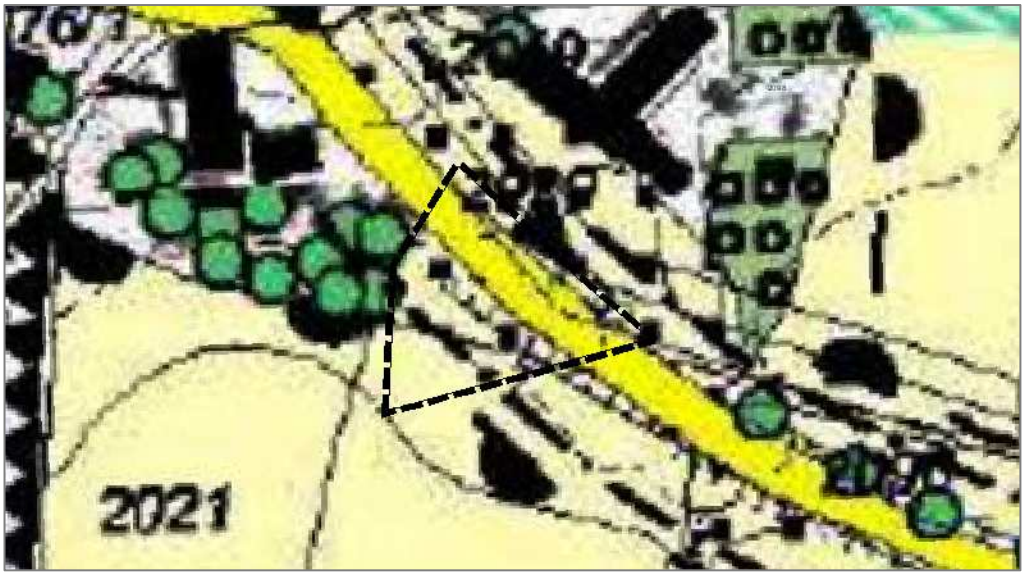


Abbildung: FNP Bruckberg (Quelle: Gemeinde Bruckberg), verändert KomPlan, Darstellung unmaßstäblich

Nach dem Erlass der vorliegenden Einbeziehungssatzung sollte die Anpassung sowie die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bruckberg erfolgen.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

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 den Ortsteil Eggersdorf nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.
Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 13 – Landshut** liegt der Ortsteil Eggersdorf in einem allgemein ländlichen Raum. Es liegen keine Vorgaben der Landes- und Regionalplanung für den Geltungsbereich vor. Östlich an die Ortschaft Eggersdorf grenzt ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung sowie ein Vorranggebiet für Bodenschätze an.

3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ sowie in der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen über den Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) hinsichtlich des ABSP-Naturraumziel „274-062-A Donau-Isar-Hügelland“ getroffen. Es befinden sich keine weiteren ABSP-Punkte, -Flächen oder Ziele innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung.

3.2.5 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich weder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete noch Naturschutzgebiete.

3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Änderungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ befinden sich nach Aussagen der unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.
Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.
Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Erweiterungsbereiches selbst, die teilweise landwirtschaftlich genutzt sind, sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lagen, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ befinden sich auf einem Niveau von ca. 486 m NHN.
Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt der Änderungsbereich in einem *Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-sandiger Molasseverwitterung*. 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. Obere Süßwassermolasse, kiesführend: jüngerer Teil, ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) im Bereich des Ortes Eggersdorf angegeben.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in dem Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ 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.

3.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb der Satzung sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der gesamte Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Zudem liegt der Planungsberiech außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} bzw. HQ_{extrem}. Dennoch können hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. 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.
Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

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 Bodendenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7437-0020 bekannt. Dieses liegt am Südöstlichen Rand des Änderungsbereiches, welcher für die Ausgleichsfläche verwendet wird. Sollten dennoch Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Denkmales durchgeführt werden, ist somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
In der näheren Umgebung befinden sich keine weiteren Baudenkmäler.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Nachfolgende Vorgaben sind zu beachten:

<u>Art. 7 Abs. 1 DSchG</u>

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

3.6.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine registrierten Baudenkmäler.

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.
CO2-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO_2-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

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

5 VERFAHRENSHINWEISE

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 Bau GB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Bruckberg hat am 20.08.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 23.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2025 bis 27.11.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung i. d. F. vom __.__.____, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung soll das Ziel erreicht werden eine gezielte, dem Bedarf angepasste Entwicklung der betreffenden Ortschaft Eggersdorf zu ermöglichen, 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 eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Kreisstraße LA19 sowie im Weiteren über private Zufahrten und ist insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch eine Mischnutzung in Form von Einzelanwesen sowie Hofstellen und überwiegend wohnlich genutzten Grundstücken bzw. Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Dorfnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen.
Eine bauliche Entwicklung für den Ort ist nun im vorliegenden Entwurf für einen Standort vorgesehen. Für diesen Bereich wird somit über den Einbezug von einer Außenbereichsfläche zusätzlich eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung
Zur Steuerung der baulichen Entwicklung ist vorgesehen, dass lediglich ein Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche (einschließlich Garagen) von bis zu 260 m² errichtet werden darf. Zudem wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt.
Dachformen
Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind Dächer von Wohnhaus und Garage nur mit einer Dachneigung zwischen 24° und 42° zulässig.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Straßenverkehr

Die Ortschaft Eggersdorf ist über die Kreisstraße LA19 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der örtlichen Straße aus über eine private Zufahrt.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortschaft Eggersdorf ist durch den Landshuter Verkehrsverbund (LAVV) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltstelle *Eggersdorf* wird durch die Linien 318 bedient.

8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ verläuft kein Rad- der Wanderweg.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für Eggersdorf sichergestellt. Zur Abholung der Müllbehälter sind bei allen Grundstücken entsprechende Flächen an der öffentlichen Verkehrserschließung bereitzustellen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Bruckberg. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung der neuen Fläche sind entsprechende Anschlussleitungen zu verlegen. Dies ist eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber zu veranlassen.
Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Änderungsbereich könnte jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Soweit erforderlich, ist hierzu eine Sondervereinbarung mit einer Regelung zur Kostentragung mit dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bruckberg abzuschließen. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der einzelnen Umsetzungsmaßnahmen zu tätigen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planungsbereichs erfolgt nicht über die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bruckberg, sondern über eine Kleinkläranlage. Für die Errichtung dieser Anlage liegt der Bauwerberin bereits eine Zusicherung für die Genehmigung vor.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf der Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu puffern und entweder einer geeigneten Vorflut zuzuleiten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche, Sickermulden). Die Bodenversiegelung der Neuausweisungen 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 Einzelbaugenehmigungen 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, das 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.

8.3.4 Hochwasserschutz

In dem Erweiterungsbereich sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen lt. Bayerischem Landesamt für Umwelt bestehen nicht. 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.

Der Erweiterungsbereich befindet sich auch in keinem wassersensiblen Bereich.

8.4 Energieversorgung

8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen im Wesentlichen sichergestellt.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz, (Tel.-Nr. 0871/96639-3381, E-Mail: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Für die Unterbringung zusätzlicher Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der privaten Erschließungsstraßen und Zuwegungen wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des §123 BauGB wird verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauwerber als Verursacher übernommen werden.

Hinweis
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 (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der Versorger M-net, bzw. Leonet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.
Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisung mit gering erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich zwar bei der Erschließungsstraße um eine Kreisstraße handelt, welche jedoch keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellt.

10.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsgebiet selbst sowie in dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches gibt es keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

10.4 Sonstige Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Neuausweisungen 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 Bauwerber sind darauf hinzuweisen. Ca. 440m nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Bentonit Abbau, negative Auswirkungen sind jedoch in Bezug auf Immissionen aufgrund der Entfernung und Landschaftsausstattung nicht gegeben.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Erweiterungsbereich stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M^2
geplante Erweiterungsfläche	1.138
Ausgleichsfläche	151
Eingrünung	108

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.
Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Erweiterungsbereiches selbst, die landwirtschaftlich genutzt sind, sowie unmittelbar an die Wohnnutzungen angrenzenden Lagen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Die Gemeinde Bruckberg hat beschlossen für den Ort Eggersdorf eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.
In Zuge der geplanten Erweiterung sind 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 liegt der Ort Eggersdorf in der naturräumlichen Haupteinheit D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte (nach Ssymank) und darin in der Untereinheit 062-A – Donau-Isar-Hügelland (nach ABSP).

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der geplanten Änderung ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Juli 2025 gesichtet.
Der gesamte Änderungsbereich besteht aus einem intensiv genutzten Ackerland.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ sind keine amtlich kartierten Biotope sowie schützenwerte Lebensräume vorhanden.

14.5 Boden

Geologie

Der Ortsteil Eggersdorf befindet sich in der geologischen Raumeinheit *der Donau-Isar-Hügelland*. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *Obere Süßwassermolasse, kiesführend: jüngerer Teil* anzutreffen.

Boden

Die Bodenkarte (M 1:200.000) beschreibt den Boden in dem Änderungsbereich als einen *Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-sandiger Molasseverwitterung.* Der Änderungsbereich verfügt über eine Bodenwertzahl zwischen 54 und 52. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.
Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} bzw. HQ_{extrem}. 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.
Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich.
Der Ort Eggersdorf liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

Der Ort Eggersdorf ist Bestandteil des Klimabezirks Niederbayerisches Hügelland. Er befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7,5 bis 8 °C.
Der Änderungsbereich hat zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion inne, spielt aber keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Erweiterungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) 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 wird eine Streuobstwiese mit Extensivgrünland angelegt.
Diese Maßnahmen dienen der Förderung des Artenschutzes sowie der Verbesserung der Strukturvielfalt am Standort.

Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
Der Erweiterungsbereich ist an den Übergängen zur freien Landschaft mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Für die Artenliste und die Mindestpflanzqualität wird auf die Ziffer 17.2 verwiesen.

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 nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Erweiterungsbereichs des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M^2]
Geltungsbereich	1.400
abzgl. Ausgleichsfläche	154
abzgl. Eingrünung	108
Gesamteingriffsfläche	1.138

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.138m^2**.

16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie zu erhaltende Gehölzstrukturen, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

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 auf den jeweiligen Grundwert der betroffenen BNT.

16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts 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) abgedeckt.

16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Für alle Neuausweisungen der Einbeziehungssatzung „Eggersdorf II“ wird eine GRZ von 0,35 gewählt.

16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS-FLÄCHE (M^2)	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (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:

- Der Rückhalt des Niederschlagswassers hat in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.
- Es ist nur eine Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 K) zulässig.
- Zusätzliche Eingrünung durch Gehölzpflanzungen (heimische Bäume oder Obstbäume)

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Erweiterungsbereich dargestellt:

EINGRIFFS-FLÄCHE (M^2)	X	WERTPUNKTE (BNT)	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1.138	x	2 (A11*)	x	0,35	=	797
Abschlag Planungsfaktor 5%						40
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						**757**

*gemäß BayKompV

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^2)	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

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

Ausgleich auf Fl.-Nr. 2089 (TF), Gemarkung Widdersdorf

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP 1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichs-fläche (m^2)	Ausgleichs-umfang (WP)
Intensiv genutzter Acker (A11)	2	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	7	154	1.078
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					**154**	**1.078**

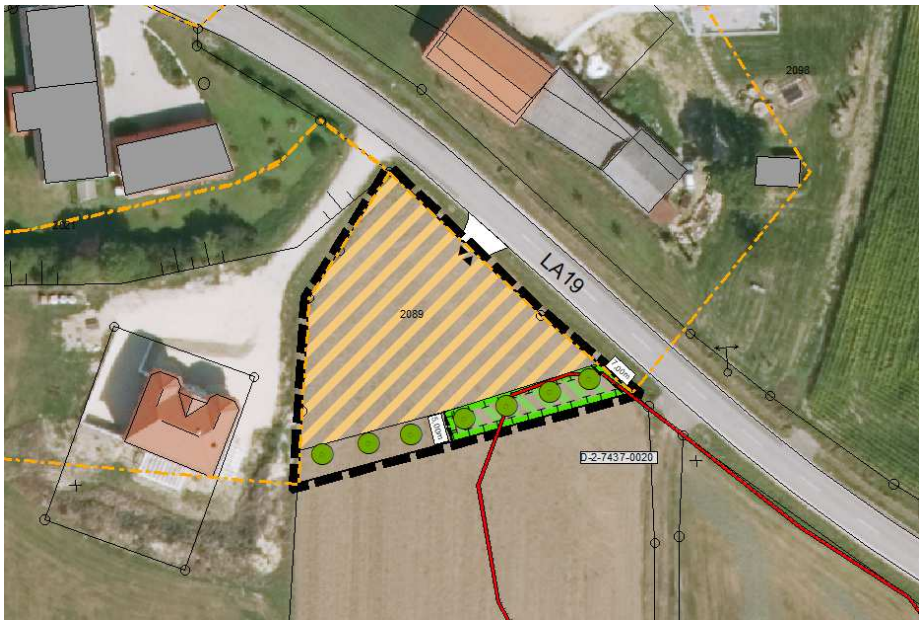
*1WP Abzug aufgrund Timelags

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.078 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 757 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 154 m^2.

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahme werden innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung auf privater Grundstücksfläche umgesetzt. Dabei übernimmt die geplante Maßnahme nicht nur die Funktion des naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß BayKompV, sondern dient zugleich der Eingrünung sowie der visuellen und räumlichen Abschirmung des Änderungsbereiches zur angrenzenden freien Landschaft. Im Folgenden werden der Ausgangszustand, die angestrebten Entwicklungsziele samt Zeitrahmen sowie Maßnahmen zur Erstgestaltung und Pflege beschrieben.

Flurstück	2089 (TF), Gmkg Widdersdorf
Bestand:	Acker (A11)
Entwicklungsziel:	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland , mittlere bis alte Ausprägung (B432)
Entwicklungszeit:	25 Jahre
Erstgestaltungsmaßnahme:	*Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland*: Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion. Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mähgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen. *Pflanzung von Streuobst:* Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 4 Hochstämme regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstäbung und ein Verbissschutz sind anzubringen.
Pflegemaßnahmen:	Die Pflege hat arttypisch und je nach Bedarf zu erfolgen.



Lageplan der Ausgleichsfläche

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 Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

— Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

— Bei Kompensationsflächen ist ausschließlich die Verwendung von gebietseigenem (autochthonem) Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der UNB nach der Durchführung vorgelegt werden.

— Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.
Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Grenzmarkierung der Kompensationsflächen (v.a. bei Teilflächen; z.B. mittels Eichenstangen) sinnvoll.

— Die Kompensationsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgärten einbezogen werden (keine Einzäunung).

— 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).

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 oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

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.

17.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten
Die Begrünung in den Änderungsbereichen 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

Obstgehölze
Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12
Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

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.

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel
	Engelsberger
	Große Kasseler Renette
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne
	Doppelte Philipps
	Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26
	Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien 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

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/

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

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE. BGR-GEOVIEWER: https://geoviewer.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoviewer/index

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ): http://fisnat.bayern.de/finweb/

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT: http://www.region.landshut.org/plan

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