

BEGRÜNDUNG
ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

ISARSTRASSE SÜD 2025

GEMEINDE BRUCKBERG
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bruckberg
Rathausplatz 1
87079 Bruckberg


Rudolf Radlmeier
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister

02. 07. 2026

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: 16.06.2026

Projekt Nr.: 25-1711_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 8
3.2.8	Sonstige Planungsvorgaben..... 8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse 8
3.4	Wasserhaushalt 8
3.4.1	Grundwasser 8
3.4.2	Oberflächengewässer 8
3.4.3	Hochwassergefahren 9
3.5	Altlasten 9
3.6	Denkmalschutz..... 9
3.6.1	Bodendenkmäler 9
3.6.2	Baudenkmäler 10
4	KLIMASCHUTZ..... 10
5	VERFAHRENSHINWEISE 10
6	HINWEISE ZUR PLANUNG 11
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN..... 12
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 14
8.4.1	Elektrische Versorgung 14
8.5	Telekommunikation 14
9	BRANDSCHUTZ 15
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 16

TEIL B) GRÜNORDNUNG

	SEITE
13	ANLASS 17
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG 17
14.1	Naturräumliche Gliederung 17
14.2	Potentiell natürliche Vegetation 17
14.3	Vorhandene Vegetation..... 17
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume 17
14.5	Boden..... 18
14.6	Wasser 18
14.7	Klima und Luft 18
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung 18
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 19
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) 19
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 19
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 23
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 25
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG 26
17.1	Hinweise..... 26
17.2	Artenlisten 26
18	VERWENDETE UNTERLAGEN 28

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Bruckberg hat beschlossen, für insgesamt fünf weitere potentielle Bauflächen in der Ortschaft Bruckbergerau 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 18.07.2023 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, die betreffenden Grundstücksflächen 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 den mit einbezogenen Grundstücksflächen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf einen Geltungsbereich, welcher die entsprechenden Erweiterungs-/Grundstücksflächen beinhaltet. Der Geltungsbereich weist einen Umgriff von 4.929 m² auf. Die Erweiterungs-/ Grundstücksflächen selbst weisen eine Gesamtfläche von 3.265 m² auf. Hinsichtlich näherer Erläuterung der Flächenangaben wird auf die Ziffer 11 Flächenbilanz verwiesen. Zusätzlich werden die zu erhaltenden Gehölzen aufgezeigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ befinden sich die Flurnummern 429 (TF), 429/5, 433 (TF), 434 (TF), 434/1 und 421 (TF) der Gemarkung Bruckbergerau. Der Änderungsbereich der Flurnummer 434 ist in zwei Bereiche (A und B) geteilt. Bei dem Änderungsbereich A sollen drei Bebauungen möglich sein, beim Änderungsbereich B ist eine Bebauung angedacht. Der Änderungsbereich der Flurnummern 421 (Änderung C) ist ebenfalls für die Erweiterung mit einem Anwesen gedacht.



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 BauGB 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.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist zudem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine derzeit als Acker- bzw. Intensivgrünland genutzte Fläche, die jedoch unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt und von dieser bereits räumlich eingefasst wird. Die geplante Bebauung stellt somit eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dar und führt nicht zu einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Alternative Flächen der Innenentwicklung stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Fläche ist daher zur Deckung des örtlichen Bedarfs erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße sowie der Lage zwischen bestehender Bebauung wird der Eingriff als vertretbar angesehen. Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt und mit den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB vereinbar.

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Bruckberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderungsbereiche der vorliegenden Einbeziehungssatzung werden größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Östlich befindet sich eine Obstwiese.



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 Bruckbergerau nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 13 – Landshut** liegt der Ortsteil Bruckbergerau in einem allgemein ländlichen Raum. Es liegen keine Vorgaben der Landes- und Regionalplanung für die Geltungsbereiche vor. Südlich an die Änderungsbereiche grenzt ein regionaler Grünzug sowie ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.

3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich nachfolgend beschriebene Strukturen als nächstgelegene Biotope:

BIOTOPNUMMER	ÜBERSCHRIFT	BIOTOPTYP
7438-0105-002	Klötzlmühlbach bei Bruckbergerau	Gewässer-Begleitgehölze, linear, Vegetationsfreie Wasserflächen
7438-0104-001	Gehölzbestand südwestlich Bruckbergerau	Hecken, naturnah Feldgehölz, naturnah

3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen zu den Änderungsbereichen der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) hinsichtlich des ABSP-Naturraumziel „274-061 Unteres Isartal“ getroffen. Nächstgelegene ABSP-Fläche mit der Nummer B105 befindet sich ca. 120 m südwestlich der Änderungsbereiche. Das ABSP-Schwerpunktgebiet „274F Isaraue“ befindet sich nur ca. 60 m südwestlich der Planungen. In beide Gebiete findet kein Eingriff statt.

3.2.5 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00384.01 „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG I“ befindet sich ca. 3,9 km südwestlich der Ortschaft Bruckbergerau.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung NSG-00170.01 „Vogelfreistätte Mittlere Isarstauseen“ liegt ca. 1,1 km südlich der Ortschaft Bruckbergerau.

3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro NATURGUTACHTER untersucht. Die Ergebnisse sind in Kapitel 12. Artenschutzrechtliche Aussage der Begründung sowie im vollständigen Fachbeitrag zur saP (NATURGUTACHTER 2025) dargestellt.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenregelung gemäß M1) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten liegen überwiegend außerhalb des Eingriffsbereichs.

Eine erhöhte Sensibilität besteht lediglich während der Brutzeit häufiger Gebäudebrüter sowie potenzieller Bodenbrüter im Umfeld, weshalb Rodungen und erschütterungsintensive Arbeiten ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig sind.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Vorhaben artenschutzrechtlich zulässig; eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Die Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ befinden sich auf einem Niveau von ca. 404 m NHN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt der Änderungsbereich in einem *fast ausschließlich kalkhaltigen Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über Carbonatsandkies (Schotter)*.

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. Flussschotter, mittelholozän ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) im Bereich des Ortes Bruckbergerau angegeben. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in den Änderungsbereichen der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ 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 einzelnen Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Klötzlmühlbach, welcher aus der Amper abgeleitet wird und Richtung Osten fließt, dar.

3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen die gesamte Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Zudem liegt der Planungsbereich außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ 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 befinden sich die Änderungsbereiche in einem 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 der Änderungsbereiche sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in ihrer Umgebung folgende registrierte Bodendenkmäler:

BODENDENKMÄLER		
DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7438-0170	Bruckbergerau	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7438-0167	Bruckbergerau	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7438-0168	Bruckbergerau	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bei allen Denkmälern ist das Benehmen hergestellt und nachqualifiziert.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt 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:

Art. 7 Abs. 1 DSchG

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 der Änderungsbereiche befinden sich keine registrierten Baudenkmäler.

4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen 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 CO₂-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 BauGB 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 18.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 16.12.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2025 bis 17.02.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Öffentlichkeit wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung i. d. F. vom Februar 2026, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.03.2026 bis zum 13.04.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf der „Einbeziehungssatzung Isarstraße Süd 2025“ in der Fassung vom Februar 2026 erfolgte durch Schreiben vom 04.03.2026 unter Fristsetzung bis zum 21.03.2026

Eine dritte öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in i. d. F. vom April 2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2026 bis 10.06.2026 durchgeführt.

Die nochmalige Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf der „Einbeziehungssatzung Isarstraße Süd 2025“ in der Fassung vom April 2026 erfolgte durch Schreiben vom 30.04.2026 unter Fristsetzung bis zum 31.05.2026

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.06.2026.

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung soll das Ziel erreicht werden, eine gezielte, dem Bedarf angepasste Entwicklung der betreffenden Ortschaft Bruckbergerau 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 Haupteerschließungsachsen der Isarstraße 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 insgesamt fünf potentielle Bauplätze/ Standorte vorgesehen. Für diese Bereiche wird somit über den Einbezug von einzelnen Außenbereichsflächen (Änderungsbereiche A bis C) zusätzlich eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Änderungsbereich A

An diesem Standort ist eine bauliche Entwicklung, südöstlich anschließend an bestehende Dorfgebietsflächen geplant. Es handelt sich hier um eine Ackerfläche entlang der Isarstraße. Die Geländehöhen liegen im Änderungsbereich bei ca. 404 m NHN. Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Isarstraße aus. Eine private Zufahrt ist derzeit noch nicht vorhanden.

Vorgesehen ist hier die Schaffung von Bauflächen für drei zusätzliche Wohngebäude.

Änderungsbereich B

Hier plant die Gemeinde eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, angrenzend an die südliche, östliche und westliche Bebauung zur Schaffung von zusätzlichen Bauflächen. Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Isarstraße aus. Eine private Zufahrt ist derzeit noch nicht vorhanden. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche verwendet und befindet sich auf einer Höhe von ca. 404 m NHN.

Vorgesehen ist hier die Schaffung von Bauflächen für ein zusätzliches Wohngebäude.

Änderungsbereich C

Vorgesehen ist eine Erweiterung unmittelbar anschließend an einer bestehenden Hoffläche im Westen. Im südlichen Teil der Erweiterung grenzt eine Obstreihe an, welche zu erhalten ist. Die restliche Fläche besteht aus einem extensiv genutzten, artenarmen Grünland mit zwei Obstbäumen, welche ebenfalls zu erhalten sind.

Das Gelände befindet sich auch hier auf einer Höhe von ca. 404 m NHN.

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Isarstraße aus. Eine private Zufahrt ist derzeit noch nicht vorhanden.

Es soll im Ergebnis eine Entwicklung für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück ermöglicht werden.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

Je Baufeld wird eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen von 260 m² festgesetzt. Zudem sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Straßenverkehr

Die Ortschaft Bruckbergerau ist über Gemeindeverbindungsstraßen, welche zur Staatsstraße 2045 führen, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu den geplanten Neuausweisungen erfolgt jeweils direkt von den örtlichen Straßen aus über private Zufahrten.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Bruckbergerau ist durch den Landshuter Verkehrsverbund (LAVV) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen Feuerwehrhaus, Eberl-Wirt, Plantagenstraße und Kapelle werden durch die Linien 318, 301 und 620 bedient.

8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ verläuft kein Rad- oder Wanderweg. Der nächste Radweg „Landkreis Landshut - Wegenetz des Landkreises“ befindet sich südlich des Geltungsbereiches.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für Bruckbergerau 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 Flächen sind entsprechende Anschlussleitungen zu verlegen. Dies ist eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber zu veranlassen.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossenen Änderungsbereiche können jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. 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 Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Kläranlage Bruckberg. Für die Neuausweisungen sind neue Kanalhausanschlussstrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu puffern und entweder einer geeigneten Vorflut zuzuleiten oder alternativ in die örtliche Kanalisation abzuleiten. 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 den Erweiterungsbereichen 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.

Die Erweiterungsbereiche befinden sich in einem 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.

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-Altendorf@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 Erschließungsstraßen und privaten Zugewegungen 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 der Straße 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 nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

10.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsgebiet selbst sowie in dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Ca. 220 m westlich des Änderungsbereiches A befindet sich ein Verpackungsunternehmen, negative Auswirkungen sind jedoch in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen aufgrund der Entfernung und Landschaftsausstattung nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeidlärm

Im näheren Umfeld der Änderungsbereiche 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.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Änderungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ÄNDERUNGSBEREICH	FL.-NR.	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
A	434 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	2.001 m ²
B	434 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	558 m ²
C	421 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	546 m ²

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Für das Plangebiet wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet (Naturgutachter, Freising, 2025). Auf Grundlage der Auswertung vorhandener Daten sowie eigener Erhebungen im Jahr 2025 wurden insgesamt 26 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, davon 14 prüfungsrelevante Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Weitere potenziell relevante Arten (Fledermäuse, Biber, Amphibien, Reptilien, Insekten) wurden betrachtet.

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich weder Quartiere noch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten. Für Fledermäuse konnten mangels geeigneter Strukturen keine Quartiere im Gebiet festgestellt werden; ein mögliches Sommerquartier befindet sich in einer Scheune östlich des Plangebietes. Die genutzten Bereiche der nachgewiesenen Vogelarten liegen überwiegend außerhalb des Eingriffsbereichs. Empfindlichere Arten wie Feldsperling, Haussperling und Kuckuck treten im Umfeld auf, jedoch werden deren Brutplätze durch die u.g. Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ergibt sich, dass bei Einhaltung der gutachterlich empfohlenen Vorkehrungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Weder ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), noch kommt es zu einer erheblichen Störung während sensibler Zeiträume (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) oder zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen werden insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt:

— **M1 - Bauzeitenregelung:**

Rodungen sowie erschütterungsintensive Arbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel bzw. der Sommerquartierszeit der Fledermäuse (01. Oktober bis 28./29. Februar).

— **M2 - Nachtbauverbot:**

Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis November).

— **M3 - Lichtschutz:**

Reduzierung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß, Einsatz insektenfreundlicher, warmweißer Leuchtmittel und Vermeidung von Streulicht.

— **M4 - Vogelschlagschutz:**

Vermeidung großer transparenter oder stark spiegelnder Glasflächen bzw. Einsatz strukturierter oder mattierter Verglasung.

— **M5 - Baukontrolle:**

Bei Bauunterbrechungen von mehr als vier Wochen während der Brutzeit erfolgt eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung auf mögliche Brutaktivitäten.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt der Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Die Gemeinde Bruckberg hat beschlossen, für den Ort Bruckbergerau eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen. Im 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 Erweiterungsflächen sind 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 Bruckbergerau in der naturräumlichen Haupteinheit D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte (nach Ssymank) und darin in der Untereinheit 061 – Unteres Isartal (nach ABSP).

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der geplanten Änderung ein Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald.

14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Mai 2025 gesichtet. Der westliche Bereich der Änderung A und B stellt einen intensiv genutzten Acker dar. Der Bereich der Änderung C schließt im Süden an eine Obstbaumreihe entlang der „Isarstraße“ an. Der Änderungsbereich selbst wird als extensiv genutztes, artenarmes Grünland genutzt. Zwei weitere Obstbäume befinden sich auf der Fläche.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Angrenzende Biotope, die unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallen, sind der Ziffer 3.2.3 Biotopkartierung zu entnehmen.

Im Norden des Änderungsbereiches C befindet sich angrenzend an die „Isarstraße“ eine Reihe aus Obstbäumen, in welche nur durch die Zufahrt eingegriffen wird. Hier soll die Einfahrt jedoch zwischen den Bäumen platziert werden, wodurch alle Bäume erhalten werden.

14.5 Boden

Geologie

Der Ortsteil Bruckbergerau befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Paar-Isar-Region. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich anzutreffen.

Boden

Die Bodenkarte (M 1:200.000) beschreibt den Boden in den Änderungsbereichen als einen *fast ausschließlich kalkhaltigen Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über Carbonatsandkies (Schotter)*.

Die Änderungsbereiche verfügen über eine Bodenwertzahl zwischen 50 und 54. Im westlichen Bereich (Fl.-Nr. 429) beträgt die Bodenwertzahl 42. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Klötzlmühlbach, der durch den Ort Bruckbergerau verläuft.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen die Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ 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 befinden sich die Änderungsbereiche in einem 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.

Der Ort Bruckbergerau liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

Der Ort Bruckbergerau 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.

Die Änderungsbereiche haben zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion inne, spielen aber keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Die Erweiterungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Isarstraße Süd 2025“ stellen überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Extensivgrünland), ein linearer Streuobstbestand entlang der Isarstraße oder ein Gebüsch im Privatgarten dar. Nennenswerte sonstige Naturlandschaften mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Ausgleichsflächen / -Maßnahmen

Es wird für die Ausgleichsmaßnahmen eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Folgende Ausgleichsflächen werden angelegt:

- Erweiterungsbereich A
Fl.-Nr. 434 (TF), Gmkg. Bruckbergerau: Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116 nach BayKompV),
- Erweiterungsbereich B
Fl.-Nr. 434 (TF), Gmkg. Bruckbergerau: Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116 nach BayKompV),
- Erweiterungsbereich C
Fl.-Nr. 421 (TF), Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432 nach BayKompV).

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 nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der jeweiligen Gesamtfläche des Eingriffs dargestellt:

Erweiterungsbereich A

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	2.001
Gesamteingriffsfläche	2.001

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **2.001 m²**.

Erweiterungsbereich B

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	558
Gesamteingriffsfläche	558

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **558 m²**.

Erweiterungsbereich C

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	546
Gesamteingriffsfläche	546

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **546 m²**.

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 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 Begründung 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 „Isarstraße Süd 2025“ wird eine GRZ von 0,35 gewählt.

16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTI- GUNGSAKTOR (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 Wasser-rückhaltungen bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.
- Es ist nur eine Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel (natriumb-dampf oder LED mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 K) zulässig.

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsbedarfs für die einzelnen Erweiterungsbereiche dargestellt:

Änderungsbereich A

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE (BNT)	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
2.001	x	2 (A11*)	x	0,35	=	1.401
Abschlag Planungsfaktor 5%						70
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.331

Änderungsbereich B

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
558	x	2 (A11*)	x	0,35	=	391
Abschlag Planungsfaktor 5%						20
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						371

Änderungsbereich C

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
546	x	6 (G211*)	x	0,35	=	1.147
Abschlag Planungsfaktor 5%						57
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.090

*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 Ausgleichsflächen ist den folgenden Tabellen zu entnehmen:

Ausgleichsumfang für die Änderung A

Ausgleich auf Fl.-Nr. 434 (TF), Gemarkung Bruckbergerau

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichs- fläche (m ²)	Ausgleichs- umfang (WP)
Intensiv genutzter Acker (A11)	2	Hecken stickstoffrei- cher, ruderaler Standorte (B116)	7	5	336	1.680
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					336	1.680

Aufgrund des stickstoffreichen Bodens, bedingt durch die bisherige Ackernutzung, wird für diese Fläche der Prognosezustand einer Hecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116) zugrunde gelegt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.680 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.331 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 336 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung B

Ausgleich auf Fl.-Nr. 434 (TF), Gemarkung Bruckbergerau

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichs- fläche (m ²)	Ausgleichs- umfang (WP)
Intensiv genutzter Acker (A11)	2	Hecken stickstoffrei- cher, ruderaler Standorte (B116)	7	5	82	410
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					82	410

Ebenso wie bei Änderung A wird hier aufgrund des stickstoffreichen Bodens der Entwicklungstyp Hecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116) gewählt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **410 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 371 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 82 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung C

Ausgleich auf Fl.-Nr. 421 (TF), Gemarkung Bruckbergerau

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m ²)	Ausgleichsumfang (WP)
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	10	4	276	1.104
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					276	1.104

Aufgrund der aktuellen Nutzung als extensive Wiesenfläche sowie der vorgesehenen breite der Fläche wird hier ein Streuobstbestand (B432) angestrebt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.104 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.090 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 276 m².

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung auf privaten Grundstücksflächen 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 der Änderungsbereiche zur angrenzenden freien Landschaft. Im Folgenden werden der Ausgangszustand, die angestrebten Entwicklungsziele samt Zeitrahmen sowie Maßnahmen zur Erstgestaltung und Pflege beschrieben.

Änderungsbereich A und B

Flurstück	434 (TF), Gmkg Bruckbergerau
Bestand:	Acker (A11)
Entwicklungsziel:	Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116)
Entwicklungszeit:	10 Jahre
Erstgestaltungsmaßnahme:	Pflanzung von 10% Bäumen und 90% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbisschutz (Rückbau nach 7 Jahren) anzubringen. Pflanzqualität Bäume: VHei, o.B., 200-250 Pflanzqualität Sträucher: vStr., mind. 4 Tr., 60-100
Pflegemaßnahmen:	Die Pflege hat arttypisch und je nach Bedarf zu erfolgen.

Änderungsbereich C

Flurstück	421 (TF), Gmkg Bruckbergerau
Bestand:	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)
Entwicklungsziel:	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)
Entwicklungszeit:	15 Jahre
Erstgestaltungsmaßnahme:	<i>Umwandlung von artenarmen Extensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland:</i> Schlitzsaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%). 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. <i>Pflanzung von Streuobst:</i> Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 5 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 Baumstübing und ein Verbisschutz sind anzubringen.
Pflegemaßnahmen:	Die Pflege hat arttypisch und je nach Bedarf zu erfolgen.

Lageplan der Ausgleichsflächen



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich [verändert]

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 gebiets eigenem (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 Stadt 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).

Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen jeweils außerhalb der Änderungsbereiche erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

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.

Leuchtmittel

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

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.

Gehölzpflanzungen zur Eingrünung

Zur Einbindung der Erweiterungsbereiche ins Orts- und Landschaftsbild sind diese jeweils im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch Gehölzpflanzungen (heimische Laubsträucher und -bäume, Obstbäume) optisch wirksam einzugrünen.

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

Bäume der Wuchsklasse 2

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

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

Sträucher

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

und vergleichbare Arten.

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel
	Engelsberger
	Große Kasseler Renette
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
Birnen:	Kaiser Wilhelm
	Bayerische Weinbirne
	Doppelte Philipps
Zwetschgen:	Neue Poiteau
	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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

STADTORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 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. 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/landesentwicklungsprogramm-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/>