

Einbeziehungssatzung „Hinzlbach“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Gemeinde Weng

vertreten durch
Johann Angstl, 1. Bürgermeister

Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d. Isar
Am Kellerberg 2a
84109 Wörth a.d. Isar

Tel. 08702 – 9401-0
Fax 08702 – 9401-25

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 14. März 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	4
5. Wesentliche Planungsinhalte	5
6. Anwendung der Eingriffsregelung – Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB	7
6.1 Bestandserfassung und –bewertung in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter	7
6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen	8
6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %).....	8
6.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept.....	9
6.5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen	9
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	10
8. Immissionsschutz	10
9. Nachrichtliche Übernahmen	10
10. Flächenbilanz	11
■ Rechtsgrundlagen	12

ANLAGEN

■ Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Einbeziehungssatzung „Hinzlbach“, Gemeinde Weng..... (21 Seiten) mit Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
--	-------------

1. Anlass

Die Gemeinde Weng beabsichtigt die Aufstellung einer sog. „Einbeziehungssatzung“ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Landkreis Landshut, Ortsteil Weng. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt 0,48 ha (siehe. Kapitel 2). Eine **Gebietskategorie** als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO wird aufgrund der Kleinflächigkeit **nicht** festgesetzt. Allerdings werden umfangreiche Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen zum Erhalt wertvoller Bestände im Planungsgebiet vorgegeben, um den naturschutzfachlichen Anforderungen (vgl. ABSP, Artenschutz) Rechnung zu tragen. Der benötigte naturschutzfachliche Ausgleich wird intern erbracht, näheres hierzu siehe hierzu Kapitel 6.5.

2. Lage, Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Weng. Der Ort bildet den Hauptort der Gemeinde Weng und liegt im Gemeindegebiet Weng, Landkreis Landshut, Regierungsbezirk Niederbayern. Der Geltungsbereich (4.753 m²) befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070, Gemarkung Weng, und wird von folgenden Flurstücken der Gemarkung Weng umgrenzt:

im Norden: Privatfläche mit Bewuchs (Fl. Nr. 1078/4),

im Osten: Straße „Wildtonigaßl“ (Fl. Nr. 1074), östlich davon landwirtschaftliche Nutzflächen,

im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl. Nr. 1076)

im Westen: Einfamilienhaus (Fl. Nr. 1069) mit großem eingewachsenen Gartenbereich, landwirtschaftliche Hofstellen (Fl. Nr. 1071 und 1075).

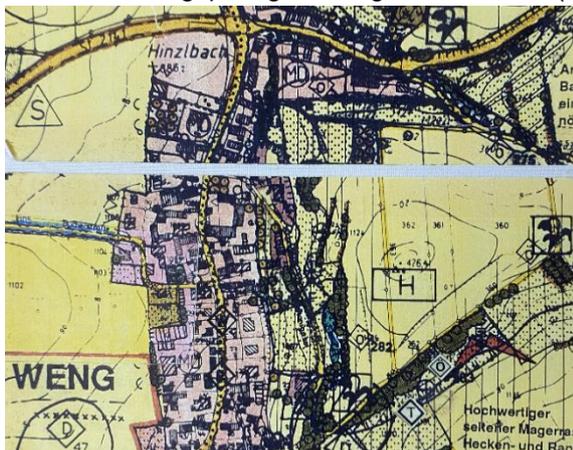
Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes enthalten die Belange des Umweltschutzes auf den Seiten 2-3.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

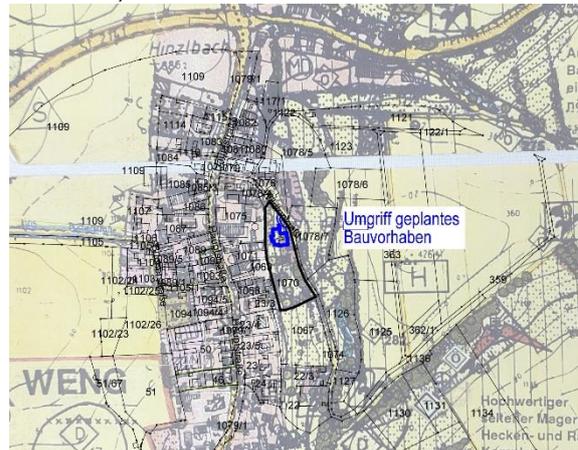
Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubaufächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) weist die Stadt Landshut **als Oberzentrum** aus. Das Gemeindegebiet gehört dem **allgemeinen ländlichen Raum** an. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 05.07.2021) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen. Nach dem Regionalplan der Region Landshut, Stand 29.12.2006, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ beginnt knapp 400 m östlich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 „Südliche Randzone des Donau-Isar-Hügellandes“. Der Regionale Grünzug Nr. 8 „Nördliches Isartal zwischen Essenbach und Pilsting (S) (K);“ verläuft südlich von Weng auf der nördlichen Hangleite.

Der wirksame **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** der Gemeinde Weng von Schober & Partner, Büro für Landschaftsarchitektur, Obere Hauptstraße 45, 85354 Freising, stellt den Geltungsbereich am östlichen Rand als „Allgemein bebautes Gebiet bzw. bereits durch Deckblätter im Flächennutzungsplan genehmigte Bauflächen (WA, MD, GEMB)“ dar.



Ausschnitt Landschaftsplan Weng, ohne Maßstab



Ausschnitt Landschaftsplan Weng mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Westlich grenzt ein Dorfgebiet (MD) an. Im Norden angrenzend stehen auch Gebäude. Der Rest des Gebiets ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt mit verschiedenen Gehölzen. Vor allem in den Randbereichen werden „Einzelbäume, Gehölzgruppe“ sowie „Hecke baumreich/artenreich“ verzeichnet. Im Süden liegt ein „Ranken, Raine, magere Ausprägung“. Das im Osten angrenzende Wildtonigaßl ist als „Straßen und Wege“ dargestellt. Im Osten außerhalb werden „Magerrasen geschützt nach Art. 6(d)1 BayNatSchG“ und ein Stück weiter östlich „Magerrasen- und Heckengebiete“ dargestellt.

■ Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Das Verfahren nach **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** kann von der Gemeinde Weng angewandt werden. Der Satz 1 Nr. 3 des § 34 Abs. 4 lautet wie folgt: „(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. [...]

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Somit wird der Umgriff der Satzung zum **Innenbereich**. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Auszüge aus der **Kommentierung von Gänslmayer/Hauth zum § 34 BauGB** aus Rixner/Biedermann/Stegner zum BauGB aus Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO (2010):

„Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne **Außenbereichsgrundstücke** in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile **einbeziehen**, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Außenbereichsflächen werden so zu Bauland gewidmet. [...] Vorausgesetzt wird stets, dass die angrenzende Bebauung zu einem **Ortsteil** i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehört und dass das **einbezogene Außenbereichsgrundstück** in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich liegt. [...]

Weiterhin darf die einbezogene Fläche nicht so groß sein, dass bereits deswegen auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich werden. [...]

Darüber hinaus müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des **angrenzenden (bebauten) Bereichs** geprägt sein. Das setzt voraus, dass der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs ein Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann.“

Es wird im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren angewandt. Der Hinweis hierzu lautet:

„Alle **Innenbereichssatzungen** sind entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB wie **Bebauungspläne bekannt zu machen**, § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB. [...] Für die **Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) ist bei ihrer Aufstellung eine **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** entsprechend der des **vereinfachten Bauleitplanverfahrens** durchzuführen, § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB.“ (Rixner/Biedermann/Stegner, 2010).

Allerdings sieht die Stadt Mainburg hier freiwillig die Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Quelle: Rixner/Biedermann/Stegner (Hrsg.) – Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlags.mbH, Köln, 2010.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter. Somit ist der § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gewährleistet.

Allerdings ist ein **Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten**. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden. Die Anwendung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ (München, 12/2021) und wird in Kapitel 6 dargelegt.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Planung ist ein moderates Wachstum sowie die kleinflächige Schaffung neuer Bauflächen für die örtliche Bevölkerung von Weng unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des städtebaulichen Gesamtgefüges. Ziel der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist es, den dringend benötigten Wohnraum im Hauptort zu schaffen. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Dichte, Wandhöhen, etc.) werden nicht festgesetzt, lediglich Vorgaben zur Dachform.

Die **Vorgaben zur Bebauung orientieren sich** bei der sog. Einbeziehungssatzung an **der bestehenden angrenzenden Baustruktur**, nachstehend wiederum zitiert nach Gänslmayer/Hauth: „Das setzt voraus, dass der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs ein Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann. Dem angrenzenden (Innen-) Bereich müssen daher im Hinblick auf Art (gegebenenfalls nach Abs. 2) und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden können.“

(Rixner/Biedermann/Stegner, 2010)

Eine **weitere Entwicklung in Zukunft** nach Süden wird nicht angestrebt.

■ **Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Ein Baulückenkataster liegt in der Gemeinde Weng nicht vor.

Die Bodenschätzungsübersichtskarte zeigt für den Geltungsbereich eine **Grünlandzahl von 36** dar. Das Grünland liegt damit **deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt** von 49.

Von den 0,48 ha Geltungsbereich wird auf 0,34 ha der Erhaltung und die Förderung bestehender Grünland- und Gehölzbestände festgesetzt, vgl. auch Flächenbilanz Kapitel 10. Die sehr kleinflächige Inanspruchnahme von 0,14 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche wird von der Gemeinde als vertretbar angesehen. Durch die Synergie der Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße über das Wildtonigaßl als Zufahrt wird ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

5. **Wesentliche Planungsinhalte**

■ **Art der baulichen Nutzung**

Auf die Festsetzung der Gebietskategorie „MD“ wird im Plan bewusst verzichtet. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planungsgebiets erscheint die Festlegung eines Dorfgebiets nicht zielführend, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft hier schwer umzusetzen sind. Die späteren Bauanträge werden dann nach § 34 BauGB beantragt und beurteilt, entsprechend der umgebenden Bebauung, wie bereits in Kapitel 4 erläutert. Im vorliegenden Fall ist dies ein Dorfgebiet (MD). Die Bebauung ist in Anpassung an das Ortsbild unter besonderer Berücksichtigung der Ostrandlage vorzusehen. Der Geltungsbereich liegt bisher im Außenbereich.

Auf der Fl.Nr. 1070 stehen derzeit ein altes Bienenhaus und ein Stall. Diese werden im Zuge der Bebauung abgebrochen (siehe Planzeichen 15.3).

Die Baugrenze liegt mit 367 m² im nördlichen Bereich des Grundstücks. So werden die naturschutzfachlich wertvollen Flächen erhalten bzw. verbessert (siehe übernächster Punkt). Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen ohne ausgebauten Dachgeschoss. Zulässige Dachformen sind Pultdach, Flach- und Satteldach.

■ **Erschließung**

Die Erschließung ist über das bestehende öffentliche Straßennetz sichergestellt. Der Geltungsbereich wird über das etwa 4 m breite Wildtonigaßl an die Hauptstraße angeschlossen. Diese führt zur Staatsstraße St 2141 nach Mengkofen. Über Postau im Westen ist die A 92 schnell zu erreichen.

Durch die bestehende Erschließung wird den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Minimierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen.

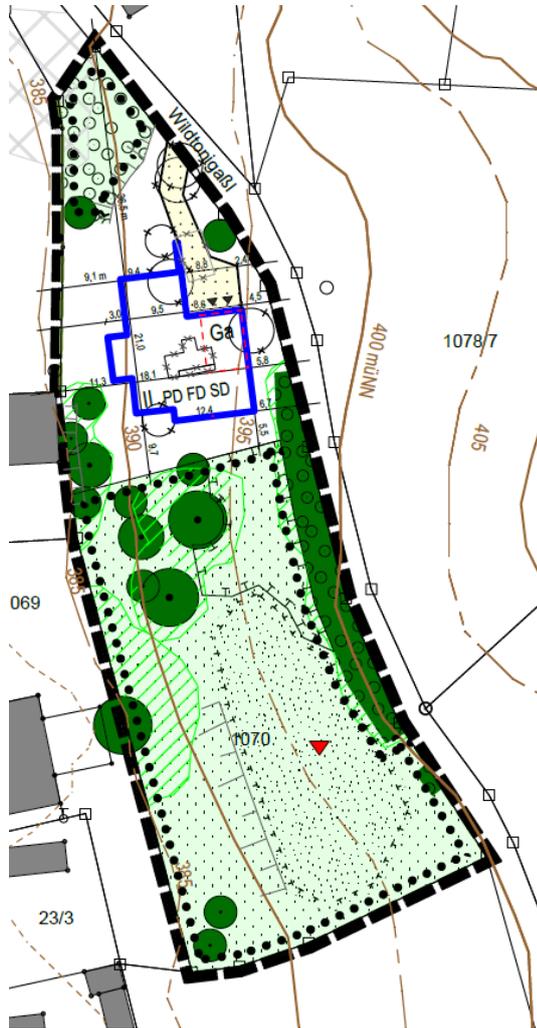
Die Festgesetzten Erschließungsflächen gemäß Planzeichen 15.2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

■ **Grünordnerische Aspekte**

Im Geltungsbereich ist in verschiedenen Teilbereichen ein wertvoller Vegetations-Bestand vorhanden, der zu erhalten ist und entwickelt und weiter gefördert werden soll. Eine Flächenbilanz in Kapitel 10 veranschaulicht, dass große Teilbereiche des Geltungsbereiches dem Erhalt wertvoller Flächen dienen.

Es liegen amtlich kartierte Biotope im Nahbereich vor, v. a. im Südosten, siehe Planlicher Hinweis 16.3.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) weist das Gebiet als überregional bedeutsamen Lebensraum aus und ist auch Teil des Schwerpunktgebiets „Südliche Hangkante des Donau-Isar-Hügellandes“, siehe hierzu S. 5 der Belange des Umweltschutzes.



Ausschnitt Bebauungs- und Grünordnungsplan, o. M.

Ein **alter Bestand an Obstbäumen** wird mit Planzeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier im Einzelnen:“ [...] Wiese mit Obstbäumen, steil (B 433)“ als zu erhalten festgesetzt. Der Bestand umfasst 266 m². Ein Teilbereich dieser Obstbäume steht auf einem Bodendenkmal, das so zeitgleich auch erhalten wird.

Das Grundstück wird derzeit durch Alpakas beweidet. Im südlichen Bereich liegen die weniger intensiv beweideten Flächen, die auch wertvoller sind. Diese ist als „**beweidetes Grünland** (G 11, G 212) Übergang von intensiv zu extensiv“ zu erhalten festgesetzt auf gesamt 1.913 m². Ein Teilbereich darin stellt eine „**Salbei Glatthawiese** (G 214) geschützt nach § 30 BNatSchG“ dar, die auf 942 m² ebenfalls zu erhalten ist. Diese gesetzlich geschützte Fläche ist nochmals mit Planzeichen 15.4 „arten- und strukturreiches Dauergrünland, gesetzlich geschützt nach Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG, zu erhalten“ dargestellt. Unter Punkt 0.5 des Satzungstextes wird folgende Aussage für die Pflege getroffen: „Das Grünland ist weiterhin extensiv zu beweiden. Mindestens 10% der Fläche sind pro Jahr stehen zu lassen (Streifen, wechselnde Flächen).“

Am **östlichen Rand** des Grundstücks, zum Wildtonigaßl hin, wird ein **flächiger Gehölzbestand** auf gesamt 269 m² erhalten. Weiterhin werden 13 Einzelbäume und zwei solitär stehende Sträucher als zu erhalten festgesetzt. Diese sind in den beiliegenden Belangen des Umweltschutzes, Tabelle 1, genauer beschrieben. Es müssen insgesamt sechs Bäume im nördlichen Bereich gerodet werden. Ein kürzlich gepflanzter Baum hiervon soll lt. Aussage des Eigentümers verpflanzt werden.

Aufgrund der sehr umfangreichen Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Flächen und Gehölze wird auf die Festsetzung von zu pflanzenden Gehölzen verzichtet.

■ spezieller Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben können eventuelle Beeinträchtigungen für saP-relevante Tierarten im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hinzlbach“, Gemeinde Weng, nicht vollkommen ausgeschlossen werden bzw. deren Vorkommen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, siehe Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf den Seiten 6-17 in den als Anlage der Begründung beiliegenden Belangen des Umweltschutzes.

Ein Vorkommen von **Fledermausarten mit Quartieren in Baumhöhlen und/oder -spalten** – Aufzählung der Arten siehe Belange des Umweltschutzes – kann aufgrund der zwei zu entfernenden Obstbäume mit Höhlen und Spalten nicht ausgeschlossen werden. Es werden im **Sommer vor den Rodungsarbeiten insgesamt sechs Fledermausrundkästen** in einem Mindestabstand von 10 m auf der Fl.Nrn. 1070, Gemarkung Weng angebracht. Die Sicherung der Kästen von mindestens 15 Jahren ist zwingend durch den Eigentümer der Fl.Nr. 1070, Gemarkung Weng zu sichern.

Die **Rodung dieser zwei Obstbäume** darf nur ab **Oktober bis Ende Februar** erfolgen. **Vor der Rodung** sind etwaig vorhandene **Höhlen mit einer Folie abzuhängen**. Die Folie (durchsichtig, ca. 1 mm dick) sollte dazu etwa bis zur Mitte des Einschlupfs befestigt, aber nicht zu straff gespannt sein und dann locker herabhängen, so dass diese Fledermäuse das Verlassen des Quartiers gestattet, aber gleichzeitig eine erneute Besiedlung der Höhle verhindert (siehe Abbildung 1 in den Belangen des Umweltschutzes). Außerdem sollte die Folie mindestens 40 cm ab der Unterkante des Einschlupfs herabhängen (Hammer, Zahn, 2011).

Wenn die **sechs Fledermauskästen (drei Rund- und drei Flachkästen)** mit zeitlichem Vorlauf, möglichst frühzeitig (zwei bis drei Jahre), allerdings spätestens ein Jahr vor Fällung der zwei Obstbäume angebracht und die **Zeitfenster zur Rodung inkl. Verschließen der Einflugöffnung**, wie beschrieben, beachtet werden, können **nachhaltige Beeinträchtigungen auf die aufgeführten Fledermausarten ausgeschlossen** werden.

Die Durchführung muss von einem Fledermausexperten bzw. der Umweltbaubegleitung begleitet werden. Sofern eine Höhle als Quartier ausgeschlossen werden kann, z. B. wenn es sich nur um einen flachgründigen Astansatz handelt oder die Höhle nach oben hin geöffnet ist, ist diese als Winterquartier nicht geeignet und muss nicht abgehängt werden.

Da ein Bienenhaus und Alpakastall durch das Vorhaben entfernt werden müssen kann ein **Vorkommen von Fledermausarten mit Winterquartieren in Gebäuden** – Aufzählung der Arten siehe Belange des Umweltschutzes – nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die gebäudebrütenden Vogelarten **Mauersegler, Mehlschwalben und Rauchschnalben**.

Vor dem **Abriss der beiden Bestandsgebäude** ist dementsprechend eine **Begehung durch einen Experten**, i.d.R. einen Tierökologen, durchzuführen, um ein Vorkommen von Fledermausarten und gebäudebrütenden Vogelarten ausschließen zu können. Dies ist zu dokumentieren. Evtl. erforderliche Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nachzuweisen. Dem Rechnung tragend wird die Vorgabe in das Planzeichen 13.3 aufgenommen.

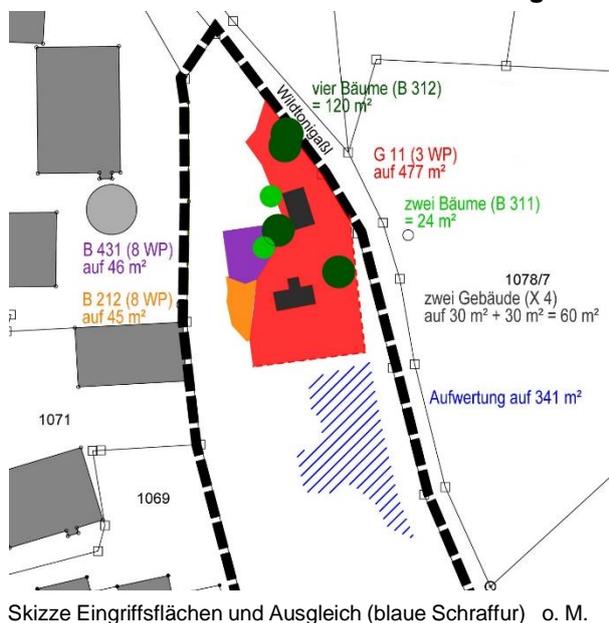
Durch die Entfernung von insgesamt sechs Obstbäumen, zwei davon relevant, könnten **freibrütenden Vogelarten** – Aufzählung der Arten siehe Belange des Umweltschutzes – bzw. deren Nistplätze möglicherweise beeinträchtigt werden. Darum hat die **Fällung der Bäume** über den Winter von **Anfang Oktober bis Ende Februar** zu erfolgen.

6. Anwendung der Eingriffsregelung – Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB

Nachfolgend ist die Übersicht der fünf Arbeitsschritte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021, aufgeführt. Diese werden im Abschluss behandelt:

- **Bestandserfassung und -bewertung** in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter
- Ermittlung der **Eingriffsschwere**, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen
- Ermittlung des erforderlichen **Ausgleichsbedarfs** (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %)
- Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept** und Bestimmung des **Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

6.1 Bestandserfassung und -bewertung in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter



Die Eingriffsfläche ist in der Abbildung links farbig dargestellt. Hierbei handelt es sich um das Baufenster, die Zuwegungen sowie den Nahbereich angrenzend (Baufeld insgesamt über 700 m²).

Der Geltungsbereich umfasst 4.753 m². Der Flächenansatz für die Eingriffsfläche berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich **abzüglich** der 5.031 m², in denen kein Eingriff stattfindet. Im Großteil des Planungsgebiets erfolgt demnach kein Eingriff. Es werden dagegen umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Der nötige Ausgleich – Berechnung siehe folgende Punkte – wird intern erbracht, vgl. dunkelblaue Schraffur links.

Der Eingriff erfolgt in folgende Bestände: bestehende Gebäude, zwei Stück (60 m², 0 WP, graue Darstellung links), Intensiv-Grünland (477 m², 3 WP, rote Darstellung links), Obstwiese (46 m², 8 WP, lila Darstellung), Extensiv-Grünland (45 m², 8 WP, orange Darstellung), Obst- oder Laubbaum

jung (zwei Stück, 24 m² Flächenansatz, 3 WP, hellgrüne Darstellung links), Obst- oder Laubbaum mittelalt (vier Stück, 120 m² Flächenansatz, 8 WP, dunkelgrüne Darstellung links). Die oben ausführlich erläuterten Ergebnisse werden in nachstehender Tabelle 1 nochmals zusammengefasst.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ (12/2021)

Eingriffsfläche	Fläche m ²	Wertpunkte Bestand je m ²	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
Gebäude	60	---	0
Intensiv-Grünland (Code G 11)	477	3	1.431
Obstwiese (Code B 431)	46	8	368
Extensiv-Grünland (G 212)	45	8	360
Obst- oder Laubbaum (B 311) ¹	24	3	72
Obst- oder Laubbaum (B 312) ²	120	8	960
Summe	772		3.191

¹ Ansatz je Baum: 12 m² (= Durchmesser Krone Baum ca. 4 m), hier 2 Stück

² Ansatz je Baum: 30 m² (= Durchmesser Krone Baum ca. 6 m), hier 4 Stück

Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BayKompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume**.

6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen

Der im Westen angrenzende Bereich des Flächennutzungsplans ist ein Dorfgebiet (MD), d. h. es ist zunächst von einer GRZ bis 0,6 auszugehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit (772 m²) der zu bebauenden Flächen inkl. Bauraum im Vergleich zur Grundstücksfläche (4.753 m²) entsprechend einer GRZ von 0,16 wird bei der Ermittlung der Eingriffsschwere abweichend eine **GRZ von 0,4** angesetzt. Eine GRZ von 0,6 ist aufgrund der vielfältigen als zu erhalten festgesetzten Vegetationsbestände (ges. 3.390 m² bzw. 71 %, siehe Planzeichen 13.1, 13.2 und 15.4) nicht verwirklichtbar.

6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %)

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Höchstwert 20 % für die zukunftsfähige und flächensparende Planung (zuzüglich der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) angesetzt wird

Somit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von $3.191 \text{ WP} \times 0,40 = 1.276 \text{ WP}$
 abzüglich **Planungsfaktor** $- 20 \%$ $- 255 \text{ WP}$

Ausgleichsbedarf **1.021 WP**

Im Zuge der Einbeziehungssatzung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier Höchstwert – rechtfertigen:

- das im Vergleich zum Planungsgebiet kleine Baufenster (Baugrenze 367 m²) liegt im Bereich der weniger wertvollen Bestände im Norden, nahe vorhandener Zuwegungen,
- Festsetzung wasserdurchlässigen Belags der privaten Erschließungsfläche (vgl. Planzeichen 15.2),
- Festsetzung zum Erhalt des beweideten Grünlands im Süden auf 1.913 m² mit Vorgaben zur Pflege (vgl. Planzeichen 13.1 und Textliche Festsetzung 0.5),
- Festsetzung zum Erhalt der Wiese mit Obstbäumen auf 266 m² im Norden (vgl. Planzeichen 13.1), hierdurch auch Vermeidung von Eingriffen in das vorhandene Bodendenkmal,
- Festsetzung zum Erhalt flächiger Gehölzbestände auf 269 m² (vgl. Planzeichen 13.2),
- Festsetzung zum Erhalt von insgesamt 13 Stück Laub- und Obstbäumen sowie zwei Einzelsträuchern (vgl. Planzeichen 13.2),
- Festsetzung zum Erhalt der gesetzlich geschützten Salbei-Glatthaferwiese im Süden auf 942 m² (vgl. Planzeichen 15.4),
- Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB vollständig im Geltungsbereich gelegen (vgl. Planzeichen 15.5, Extensiv-Grünland (G 211), hierdurch gezielte Erweiterung der bestehenden Salbei-Glatthaferwiese,
- nötige CEF-Maßnahmen für Fledermäuse im Geltungsbereich (vgl. und textliche Festsetzung 0.6).

6.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen



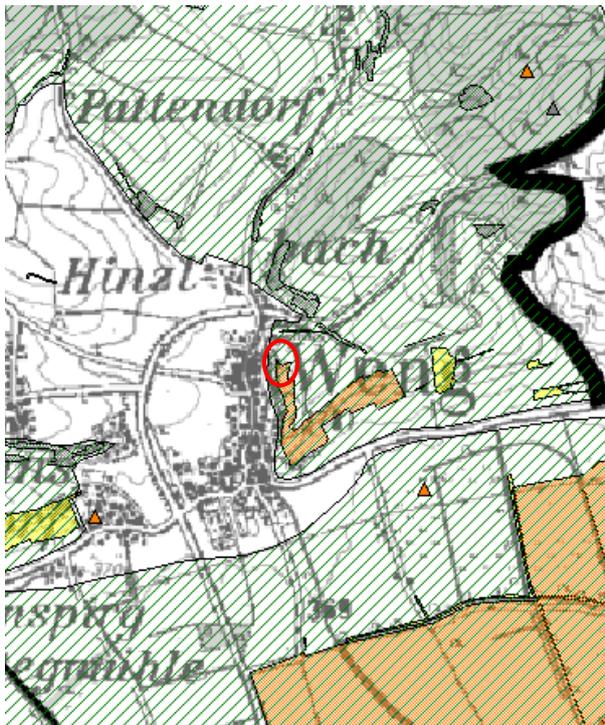
Intensiv-Grünland unter Bäumen, Blick nach Nordosten

Der Ausgleich wird **intern auf Fl.Nr. 1070**, Gemarkung Weng, erbracht. Das Intensiv-Grünland (Code G 11) nördlich der bestehenden Salbeiglatthaferwiese (geschützt nach § 30 BNatSchG) wird hierzu aufgewertet. Eine Beschreibung des Bestands findet sich in den beiliegenden Belangen des Umweltschutzes auf den Seiten 2 bis 3. Einzelne Bäume stehen darauf, siehe Tabelle 1 Seite 4 in den Belangen des Umweltschutzes. Dieser werden erhalten. Aufgrund seiner Giftigkeit für Nutztiere ist das Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) nicht erwünscht und daher zu entfernen, sollte es verstärkt in der Fläche aufwachsen.

In diesem Bereich wird der nötige Ausgleich von 341 m² zugeordnet. Hier wird das Intensiv-Grünland (Code G 11, 3 WP) zu Extensiv-Grünland (Code G 211, 6 WP) aufgewertet.

Somit errechnet sich die **Ausgleichsfläche:** $341 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP je m}^2 = 1.023 \text{ WP}$

Somit ist der nötige Ausgleich von 1.021 WP im Planungsgebiet erbracht. Einen sog. „timelag“ gilt es nicht zu berücksichtigen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände und zur Flächensicherung ist es empfehlenswert im Rahmen der Herstellung eine dauerhafte und **gut erkennbare Markierung der Ausgleichsfläche** herzustellen, z. B. mit Eichen-Pfosten.



Auszug ABSP, ohne Maßstab

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) weist das Gebiet als Teil des Schwerpunktgebiets (grüne Schraffur links) „Südliche Hangkante des Donau-Isar-Hügellandes“ sowie als **überregional bedeutsamen Lebensraum** (orange Darstellung links) mit den Lebensraumtypen „Basenreicher Trocken- und Halbtrockenrasen; Hecke, Feldgehölz, Baumreihe, Trockene Altgras- und Ruderalflur, Ranken“ aus. In der Bemerkung wird ein „sehr artenreicher Mager- und Trockenstandort in wichtiger Verbundachse [...]“ beschrieben.

Das Gebiet um Hinzlbach wird als Gebiet für die Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums, hier die „Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturärmeren Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen von Mager- und Trockenstandorten“ aufgezeigt. Mit der Aufwertung des Grünlands zusätzlich zu den Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Bestände im Gebiet wird auch der Lage im Schwerpunktgebiet und den Zielen des ABSP Rechnung getragen.

Entwicklungsziel ist ein Extensiv-Grünland (G 211). Dies erfolgt durch Schlitzsaat (Aufreißen der Grasnarbe) und Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland Hu 18).

Die Entwicklungsdauer bzw. der Unterhaltungszeitraum beträgt 20 Jahre.

Das Extensiv-Grünland ist ein- bis zweimal jährlich ab dem 24. Juni zu mähen oder extensiv zu beweiden. Mindestens 10% der Fläche sind im Falle einer Mahd pro Jahr stehen zu lassen (Streifenmahd auf wechselnden Flächen). Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd, aus den Flächen zu entfernen. Jegliche Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich weder Wasserschutzgebiete (WSG), Gewässer noch amtliche Überschwemmungsgebiete. Es ist ein **Grundwasser-Flurabstand** von mind. 13 m zu erwarten (vgl. Belange des Umweltschutzes, Seite 18).

Der BayernAtlas plus zeigt für das Planungsgebiet, das der Geltungsbereich außerhalb des wassersensiblen Bereiches liegt, jedoch sehr nahe daran. Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sowie das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet befinden sich in ca. 4,3 km südlich an der Isar.

Das **Gelände fällt laut Höhenlinien stark nach Westen hin** ab, von 400 müNN im Osten zu 385 müNN m Westen um **gesamt 15 m** über eine Distanz von etwa 50 m. Die Gefahr von Wild abfließendem Wasser ist daher gegeben.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auswirkungen auf das angrenzende Dorfgebiet sind durch die Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten.

Es bestehen **Tierhaltungen** in Weng: Eine Bullenmast auf Fl.Nr. 50 und eine Milchviehhaltung auf Fl.Nr. 24. Diese liegen mindestens 65 m vom Geltungsbereich bzw. mindestens ca. 100 m vom Baufenster der Satzung entfernt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen, Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind keine Leitungen bekannt. Im Wildtonigaßl liegt eine Leitung der Telekom. Stromleitungen sind hier bisher nicht vorhanden. Ein Kanal liegt im Wildtonigaßl von Norden her bis etwa zur Hausnummer 10, ebenso eine Wasserleitung.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Die Mülltonnen künftiger Bewohner müssen zur Hauptstraße vorgebracht werden.

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

■ Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Baudenkmal. Das nächstgelegene Baudenkmal, die Kirche St. Peter, befindet sich ca. 85 m im Nordwesten des Geltungsbereichs. Vom Planungsgebiet aus ist diese teilweise zu sehen.

Das **Bodendenkmal** „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen Kirche St. Peter in Hinzlbach und ihrer Vorgängerbauten“ (D-2-7340-0316) **ragt im Nordwesten minimal in den Geltungsbereich** hinein.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zu Tage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

10. Flächenbilanz

Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Umgriff der Baugrenze (Planzeichen Nr. 3)	367	7,7
Erschließungsfläche , privat	134	2,8
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier Salbei-Glatthaferwiese (G 214), (Planzeichen 13.1 und 15.4)	942	19,8
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier beweidetes Grünland (G 11, G 212), (Planzeichen 13.1)	1.913	40,3
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – hier Wiese mit Obstbäumen, steil (B 433), (Planzeichen 13.1)	266	5,6
Laubbäume und Obstbäume, zu erhalten, Baum-Strauchhecken und Sträucher zu erhalten – hier flächige Bestände am Ostrand , (Planzeichen 13.2)	269	5,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche (weiße Darstellung im Plan)	862	18,1
Geltungsbereich gesamt	4.753	100,0

■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 2007, S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.