

ERWEITERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG „GEISELSDORF“

**BEGRÜNDUNG**  
**Satzung vom 25.03.2024**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Lage .....	3
2.	Aufstellungsanlass und Planungsziele .....	5
3.	Verfahrensart .....	5
4.	Planungsvoraussetzungen .....	6
5.	Begründung zur Erweiterung der Einziehungssatzung .....	7
6.	Erschließung .....	7
7.	Wasserversorgung .....	7
8.	Abwehrender Brandschutz .....	8
9.	Abwasserbeseitigung .....	8
10.	Stromversorgung .....	9
11.	Telekommunikation .....	9
12.	Abfallentsorgung .....	9
13.	Altlasten / Schadensfälle .....	10
14.	Denkmalschutz .....	10
15.	Umweltbelange .....	12
16.	Abhandlung der Eingriffsregelung .....	13
17.	Eingriffsberechnung .....	22
18.	Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt .....	25
19.	Planunterlagen .....	26

## 1. Lage

Die Planungsfläche innerhalb des Ortsteils Geiselsdorf liegt im Markt Arnstorf, im Landkreis Rottal-Inn. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Arnstorf in der Region 13–Landshut. Der Verfahrensbe-  
reich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße ge-  
stärkt werden soll, dargestellt. Arnstorf ist als Mittelzentrum eingestuft.<sup>1</sup>

Der Ortsteil Geiselsdorf liegt ca. 1,2 km südwestlich von Arnstorf. Die Gemarkungsgrenze der Gemarkungen Hainberg und Jägerndorf führt durch die Ortschaft. Die geplante Erweiterungsfläche schließt am südlichen Ortsrand an bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich wird im Westen von einer Gemeindeverbindungsstraße begrenzt.

Das Gelände steigt von Nordwesten bei ca. 422 m ü. NHN nach Südosten bei ca. 428 m ü. NHN, wobei der östliche Geltungsbereich relativ eben ist. Entlang des bestehenden Gehölzes ist ein Bruchkante ablesbar.

Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“ beinhaltet eine Abrundung des südlichen Ortsrandes in einer Größe von ca. 3.466 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird im Osten derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches, entlang der Bruchkante befindet sich ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße und im westlichen Geltungsbereich befinden sich auch Flächen mit Extensivgrünland, Ruderalflur und einzelnen Bäumen und Sträuchern.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

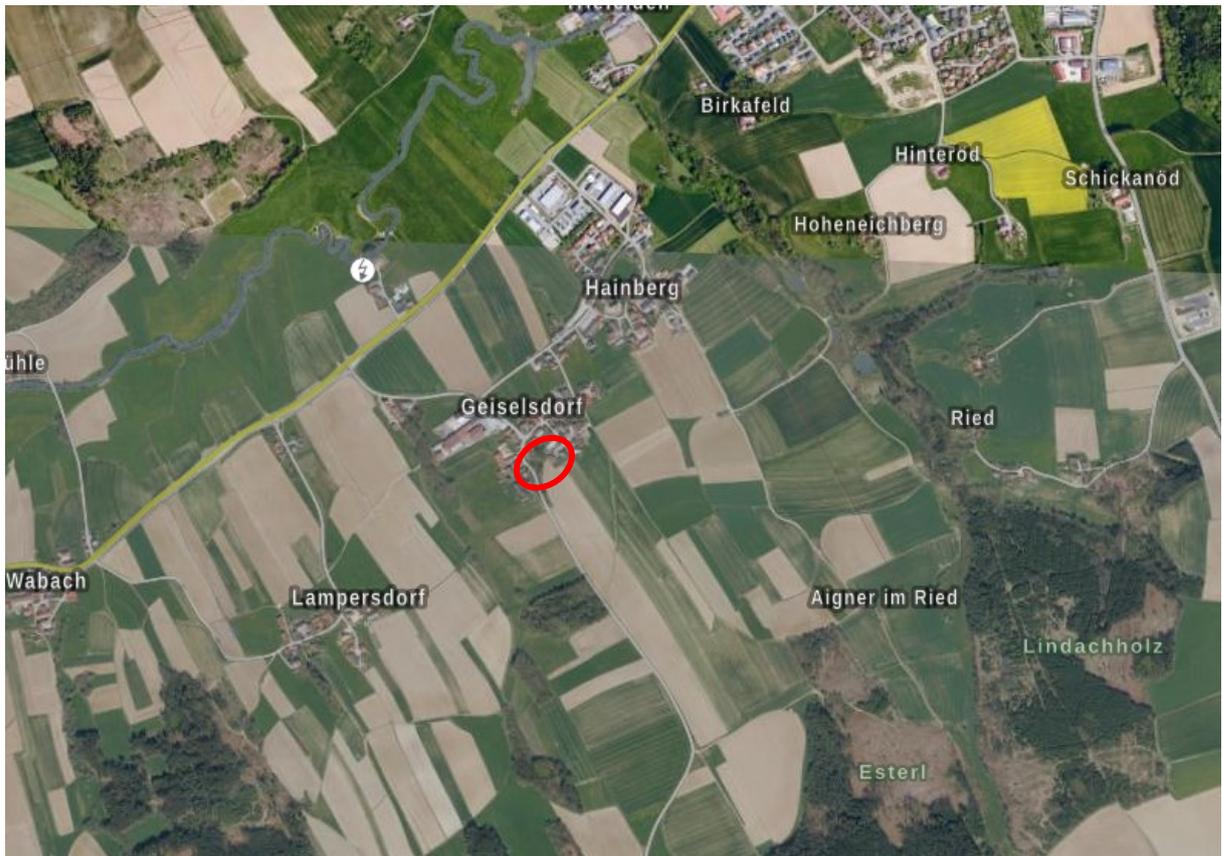


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Marktgemeindegbiet Arnstorf (roter Kreis);  
(BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

## 2. Aufstellungsanlass und Planungsziele

Der Marktrat hat von Arnstorf hat am 30.01.2023 beschlossen, für den Ortsteil Geiselsdorf eine Erweiterung der Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie § 13 BauGB aufzustellen.

Durch die Erweiterung der Einziehungssatzung wird eine Fläche am südlichen Ortsrand des Siedlungskörpers in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Die Satzung ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines Ortsrandes. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die gekennzeichneten Außenbereichsteilgrundstücke zur Abrundung des Gebiets einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Erweiterung der Einziehungssatzung „Geiselsdorf“.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bzw. für andere Nutzungen, die der Gebietsart entsprechen
- Ortsabrundung
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden

## 3. Verfahrensart

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine Fläche am südlichen Ortsrand des Siedlungskörpers einbezogen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB<sup>2</sup> sind die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

---

<sup>2</sup> (BauGB, 2020)

#### 4. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf zeigt auf den Flächen der Erweiterung der Ergänzungssatzung Geiselsdorf Grünfläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft auf.

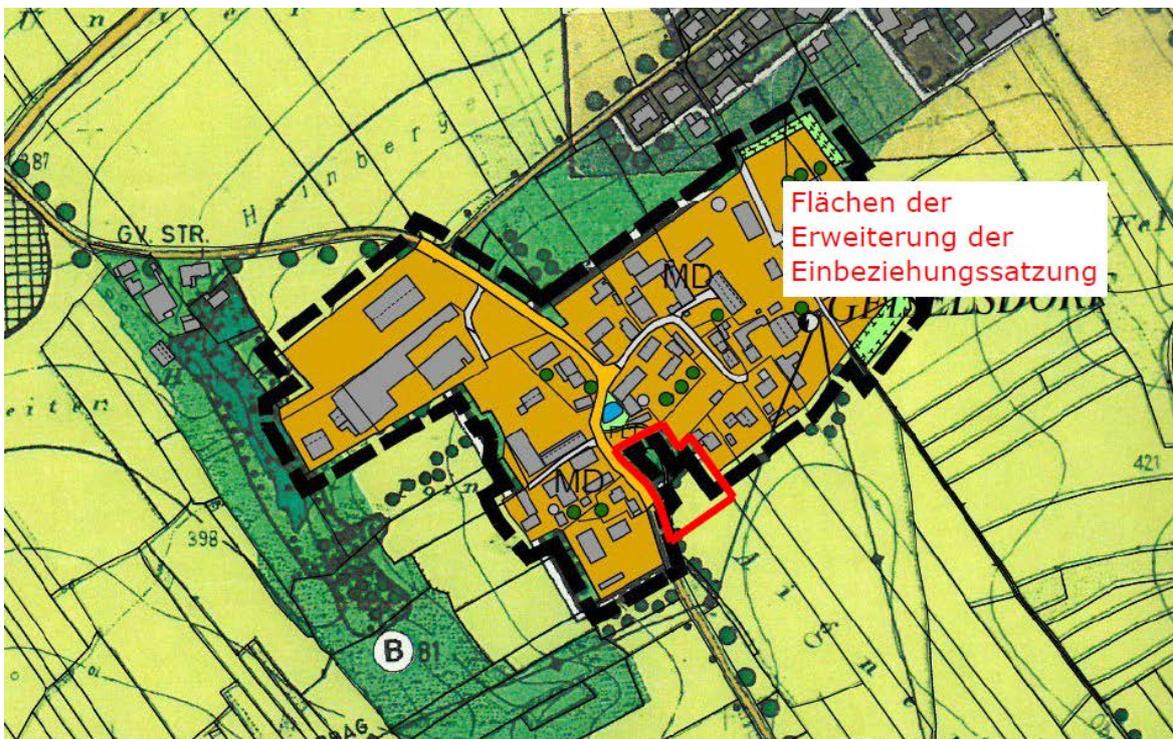


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 44 zum Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit Lage der Erweiterung der Einbeziehungssatzung (roter Umgriff), unmaßstäblich

## **5. Begründung zur Erweiterung der Einbeziehungssatzung**

Der Markt Arnstorf ist gehalten für die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs, bzw. für die Unterbringung aller im Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat der Markt gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsfläche der Einbeziehungssatzung wurde behutsam ausgewählt. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage, Erschließungsstraße und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden bzw. die nötigen Anschlussleitungen können in der privaten Zuwegung verlegt werden.

Die vorgesehene Bebauung bedingt zwar eine Abrundung der Baufläche in die freie Landschaft, was zwar grundsätzlich den städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die sparsame Bodennutzung widerspricht, diese Erweiterung ist aber aufgrund der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar. Der Markt ist auch gehalten, die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer Neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Gerade die Ausweisung von Bauland im Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

## **6. Erschließung**

### **Verkehr**

Die Planungsfläche wird über die Ortsstraße (Gemeindeverbindungsstraße) und einer privaten Zufahrt erschlossen. Ein Ausbau dieser privaten Zufahrt ist im Rahmen der Objektplanung zu regeln.

### **Wirtschaftswege**

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Erweiterung unberührt. Die Bewirtschaftung der umliegenden Felder wird nicht beeinträchtigt.

## **7. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über den Markt Arnstorf.

## 8. Abwehrender Brandschutz

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Bereich der Satzung durch den bestehenden Löschwasserteich nördlich des Geltungsbereiches im ausreichenden Maß sichergestellt werden.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

## 9. Abwasserbeseitigung

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird in die bestehende Kläranlage der Marktgemeinde zugeführt. Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

### Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen. Sollte die Versickerungsfähigkeit gegeben sein, darf das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

### Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15- bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

## **10. Stromversorgung**

Die Stromversorgung der Gebiete ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sind nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.

Schutzstreifen müssen zur Ausübung der Leitungswartung sowie bei der Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben.

## **11. Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, müssen die Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Telekom Deutschland abgestimmt werden.

## **12. Abfallentsorgung**

Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Die Mülltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße (Gemeindeverbindungsstraße) bereitzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

### 13. Altlasten / Schadensfälle

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

### 14. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>3</sup> keine Bodendenkmäler. Das kartierte Bodendenkmal D-2-7442-0034 („Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.“) liegt ca. 440 m westlich der Planungsfläche und das Bodendenkmal D-2-7442-0087 („Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä. von Hainberg und ihres Vorgängerbaus.“) ca. 440 m nordöstlich im Ortsteil Hainberg. Diese Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld.

---

<sup>3</sup> (BayernAtlas, 2021)

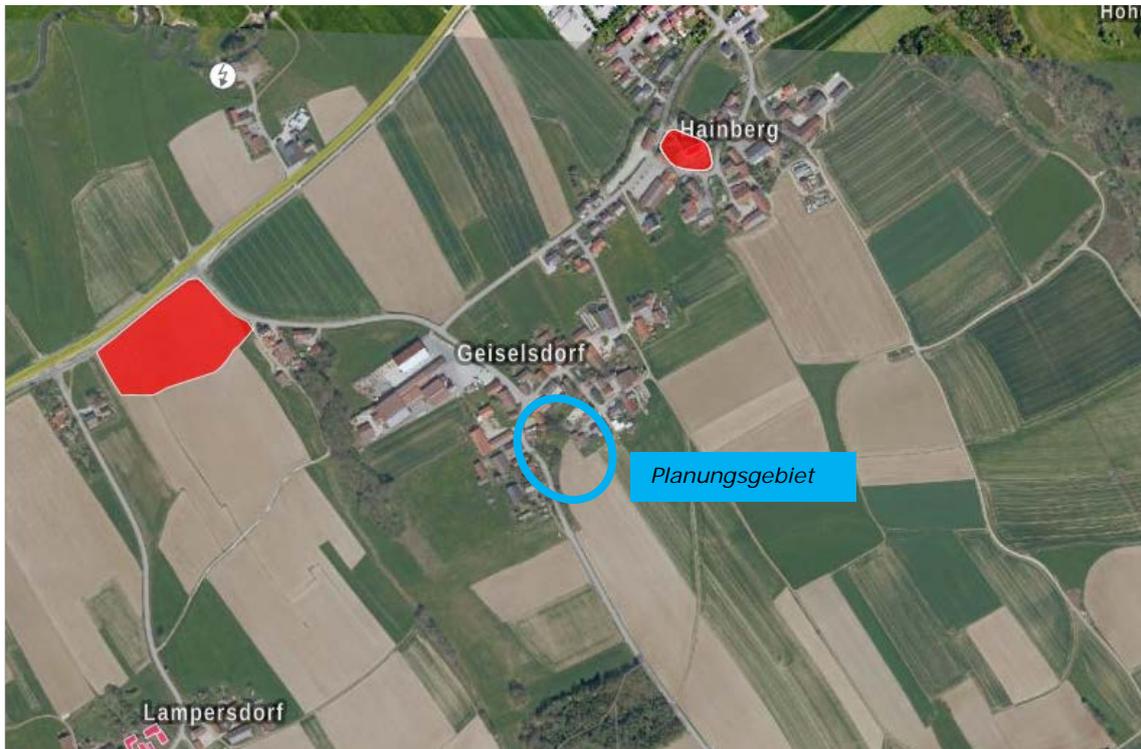


Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021),  
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Rosa: Baudenkmäler

## 15. Umweltbelange

### Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Erweiterung der Einbeziehungssatzung befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.

### Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotope.<sup>4</sup> Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021);  
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

---

<sup>4</sup> (FINWeb, 2021)

## Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern<sup>5</sup> ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Kollbachs das Planungsgebiet nicht berühren. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

## **16. Abhandlung der Eingriffsregelung**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die durch die Einbeziehung betroffenen Grundstücke befinden sich am südlichen Siedlungsrand im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Diese Flächen werden durch eine Einbeziehungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche abzuhandeln.

### **Bestandteile und Integration der Planung**

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> (UmweltAtlas, 2021)

<sup>6</sup> (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

## **Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG<sup>7</sup> ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Erweiterung der Einziehungssatzung „Geiselsdorf“ und der Ausgleichsflächenregelung berücksichtigt.

Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsberechnung.

## **Bestandsaufnahme**

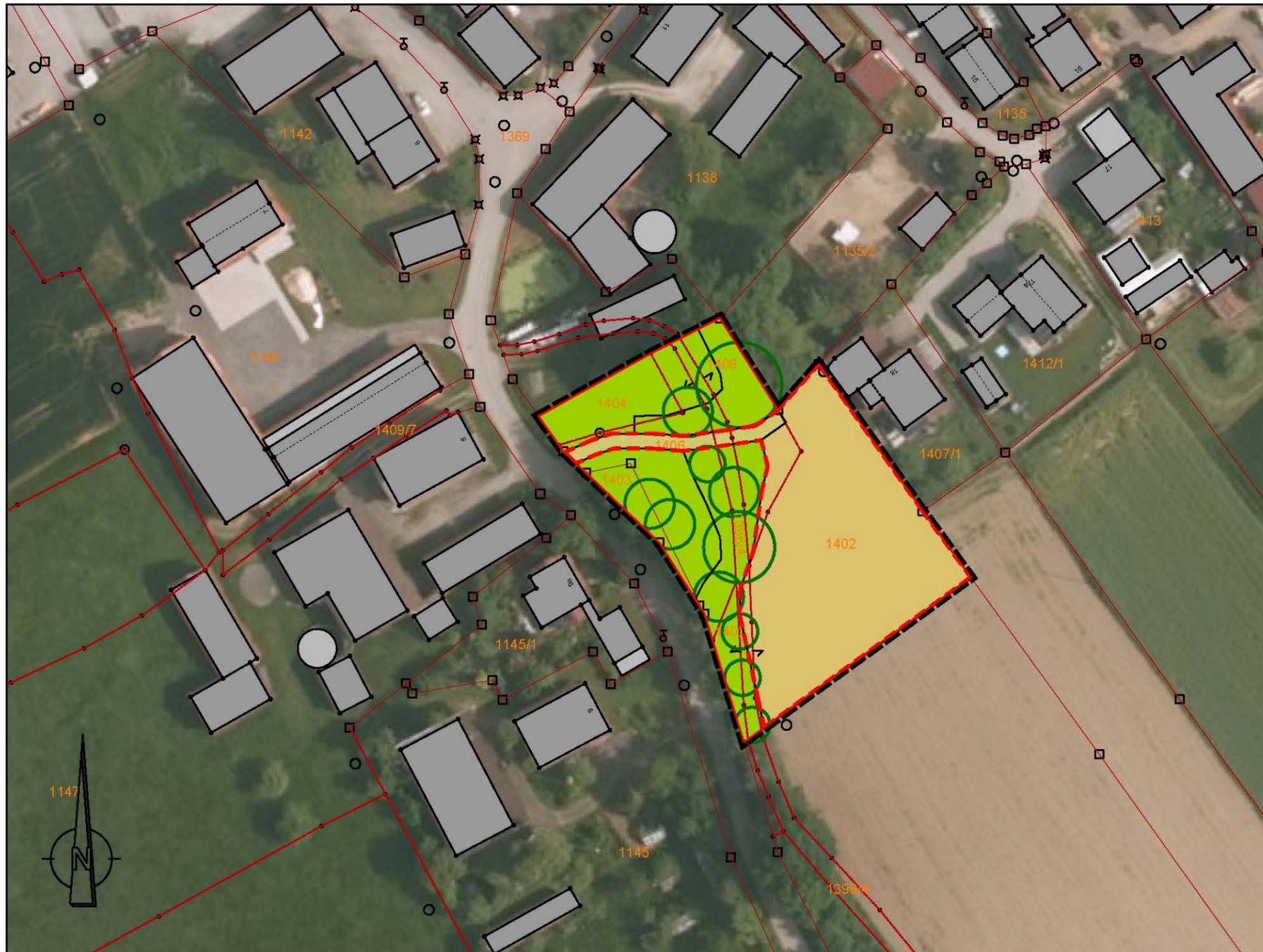
Der Geltungsbereich der Erweiterung der Einziehungssatzung „Geiselsdorf“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.466 m<sup>2</sup>.

Die Fläche der Erweiterung der Einziehungssatzung wird im Osten derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches, entlang der Bruchkante befindet sich ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße und im westlichen Geltungsbereich befinden sich auch Flächen mit Extensivgrünland, Ruderalflur und einzelnen Bäumen und Sträuchern. Die Gehölz- und Grünflächen werden zum Erhalt festgesetzt.

Auf dem unbefestigten Wirtschaftsweg (Grünweg) und dem intensiv genutzten Acker, der zukünftigen Baufläche entsteht ein Eingriff, so dass ca. 1.863 m<sup>2</sup> aus dem Geltungsbereich als Einriffsfläche zu bewerten sind.

---

<sup>7</sup> (BayNatSchG, 2020)



### Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Erweiterung der Einbeziehungssatzung
- Eingriffsfläche
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Baum, Bestand
- Erhalt Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - mittlere Ausprägung
- geplante interne Ausgleichsfläche

### Ermittlung des Eingriffsfaktors:

Gem. Leitfaden ergibt sich die Eingriffsschwere, wenn keine GRZ festgesetzt ist, aus der zulässigen Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

bebaubare Fläche (=Ackerfläche)	1.791 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße (=Geltungsbereich der Satzung)	3.466 m <sup>2</sup> = 0,52

### Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	1.791 m <sup>2</sup>	0,52	1.863 WP
	V332	Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)	3	133 m <sup>2</sup>	0,52	207 WP
Summe				2.091 m <sup>2</sup>		2.070 WP
<b>abzgl. 10 % Planungsfaktor</b>						- 207 WP
<b>errechneter Kompensationsbedarf</b>						1.863 WP

**Plan: Bestand + Eingriff**  
M 1 : 1.000

Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Markt Arnstorf  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

### **Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem vorhergehenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

### **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)**



*Abb. 5: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung);  
(BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich*

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche

als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß BayKompV wird die oben dargestellte Eingriffsfläche des Planungsbereiches als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

### **Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen) (V332)**



Abb. 6: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Weg (rote Umrandung);  
(BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein bewachsener Grünweg. Auf Grund der Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Gemäß BayKompV wird die oben dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasser-durchlässig) und somit als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Eingriffsbereiches der Erweiterung verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten, sowie Pflanzaufgaben zur Eingrünung nach Süden hin.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **Schutzgut Boden**

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend Schluff (tonig, sandig, Frostbodenbildung) und Hang- oder Schwemmlehm vorherrschen.<sup>8</sup>

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Durch die überwiegende intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt werden wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser nicht in optimaler Weise wahrgenommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder

---

<sup>8</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **Schutzgut Wasser**

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Geiselsdorf. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft. Durch die bereits bestehende Bebauung und die angrenzende Straße besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Osten anschließenden Bebauung eine Erweiterung des Ortes dar, nach Süden hin wird die Erweiterungsfläche im Zuge der vorgesehenen Pflanzbindung und den festgesetzten Obstbäumen (interne Ausgleichsfläche) eingegrünt, so dass der Ortsrandsituation Rechnung getragen wird. Durch den räumlichen Zusammenhang stellt diese Erweiterung eine nur sehr geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen anhand der Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter wie folgt bewertet:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbewertung</b>
<b>intensiv bewirtschaftete Äcker</b>	intensiv bewirtschaftete Äcker  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>
<b>Wirtschaftsweg, unbefestigt</b>	Verkehrsfläche wasserdurchlässig  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>

## 17. Eingriffsberechnung

### Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen ( $\geq 11$ WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m<sup>2</sup>], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:  
Fläche [m<sup>2</sup>] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

## Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

### Wertpunkte Bestand

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	<b>2 WP</b>
V332	Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)	<b>3 WP</b>

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

### Beeinträchtigungsfaktor

Gem. Leitfaden ergibt sich die Eingriffsschwere, wenn keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt ist, aus der zulässigen Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

<u>bebaubare Fläche</u>	1.791 m <sup>2</sup>
= Geltungsbereich der Satzung	3.466 m <sup>2</sup> = 0,52

## Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	1.791 m <sup>2</sup>	0,52	1.863 WP
V332	Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)	3	133 m <sup>2</sup>	0,52	207 WP
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>			<b>1.924 m<sup>2</sup></b>		<b>2.070 WP</b>

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **10 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Pflanzung von 4-reihigen Gehölzpflanzungen für Ortsrand - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Festsetzung im Bebauungsplan auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen	Erhalt der eingrünenden Gehölze nach Norden und Westen	Festsetzung im Bebauungsplan auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten	Festsetzung im Bebauungsplan auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Summe Abzug (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>
Abzug		- 207 WP
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>1.863 WP</b>

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für die Erweiterungsfläche die o.a. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes durch die Erweiterung in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **1.863 Wertpunkten** erforderlich.

### Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 1.924 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Kompensation von 1.863 Wertpunkten zu erbringen.

## Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 1.863 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 1.863 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.863 Wertpunkten wird vom privaten Öko-konto Rott ÖFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Gemeinde Hebertsfelden, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 28.11.2023, sh. Anlage) abgebucht.

## 18. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Pflanzgebot für Freiflächen, Aufbau mehrreihiger Gehölzhecken als Ortsrandeingrünung im Süden und Osten
- Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland
- Verwendung heimischer Gehölze
- Erhalt der Bestandsgehölze
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise im Anschluss an bestehende Bebauung
- Erhalt der Bestandsgehölze
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Versickerung des Niederschlagswassers

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer mehrreihigen Gehölzpflanzung als Ortsrand
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Anlage der Ausgleichsflächen am südlichen Ortsrand

Durch das Festlegen der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausweisung der Ausgleichsflächen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

## 19. Planunterlagen

- 1) Lageplan Erweiterung der Einziehungssatzung „Geiselsdorf“  
M 1:500 / 1:2.000
- 2) Anlagen:  
Anlage 1.1: Landschaftspflegerischer Begleitplan - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug) - Privates Ökokonto Rott ÖFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Gemeinde Hebertsfelden, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 28.11.2023)  
Anlage 1.2: Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV - Abbuchung Wertpunkte - Privates Ökokonto Rott ÖFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Gemeinde Hebertsfelden, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 22.11.2023)

Altötting, den 12.12.2023, 25.03.2024



Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2021). BayernAtlas. Von <https://geoportal.bayern.de>:  
[www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung).  
11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas. (2021). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>:  
<https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Marktgemeindegebiet Arnstorf (roter Kreis);  
(BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 4
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 44 zum Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit  
Lage der Erweiterung der Einziehungssatzung (roter Umgriff), unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 6
- Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021),  
Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 11
- Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021); Darstellung  
unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 12
- Abb. 5: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas  
2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 16
- Abb. 6: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Weg (rote Umrandung); (BayernAtlas  
2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 17