

# BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## MAIERHOFEN DECKBLATT NR. 01

MARKT

PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Painten  
Marktplatz 24  
93351 Painten

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 14.05.2024- Entwurf

\_\_\_\_\_  
Projekt Nr.: 24-1581\_OAS







# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Baurechtliche Situation	6
3.2	Planungsvorgaben	6
3.2.1	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 Planungsvorhaben	8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse	8
3.4	Wasserhaushalt	8
3.4.1	Grundwasser	8
3.4.2	Oberflächengewässer	9
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	11
6	HINWEISE ZUR PLANUNG	12
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
8.1.4	Abfallentsorgung	13
8.2	Wasserwirtschaft	13
8.2.1	Wasserversorgung	13
8.2.2	Abwasserbeseitigung	13
8.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.2.4	Hochwasserschutz	14
8.3	Energieversorgung	14
8.3.1	Elektrische Versorgung	14
8.3.2	Telekommunikation	15
9	BRANDSCHUTZ	15
10	IMMISSIONSSCHUTZ	16
10.1	Verkehrslärm	16
10.2	Gewerbelärm	16
10.3	Sport- und Freizeitlärm	16
10.4	Sonstige Immissionen	16
11	FLÄCHENBILANZ	16
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN	17

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

13	ANLASS.....	18
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG .....	18
14.1	Naturräumliche Gliederung .....	18
14.2	Potentiell natürliche Vegetation .....	18
14.3	Vorhandene Vegetation.....	18
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume .....	18
14.5	Boden.....	19
14.6	Wasser .....	19
14.7	Klima und Luft .....	19
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	20
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	20
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	20
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	20
16.1.2	Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume .....	20
16.1.3	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter .....	21
16.1.4	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	21
16.1.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	21
16.1.6	Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten.....	22
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....	23
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....	24
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG .....	25
17.1	Hinweise.....	25
17.2	Artenlisten .....	26
18	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	28



## TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

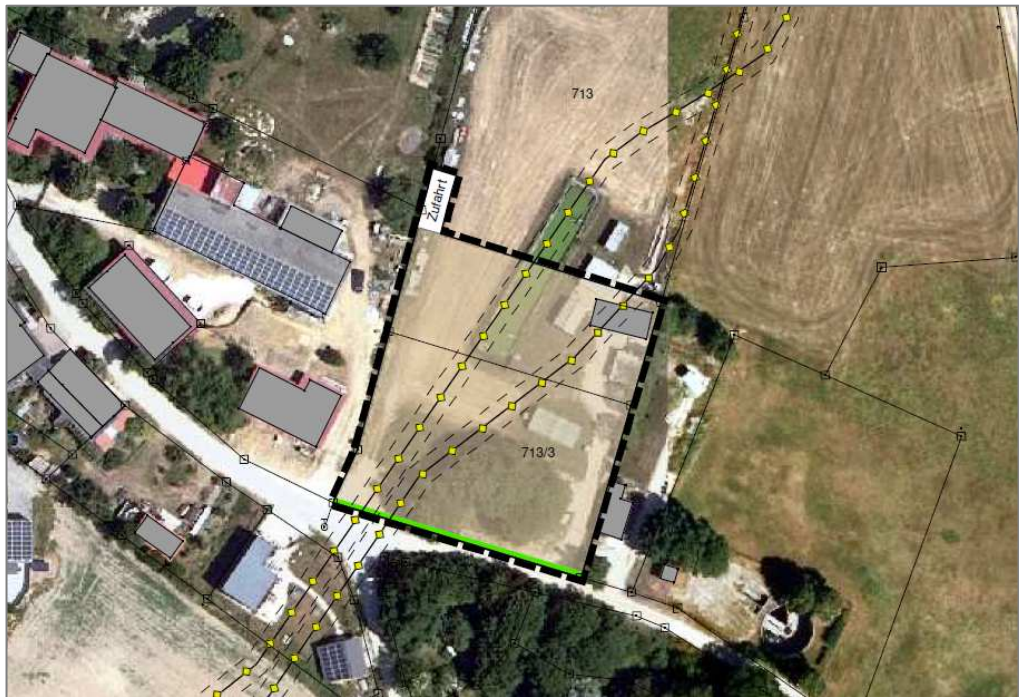
Der Markt Painten hat beschlossen, für einen Teilbereiche in der Ortschaft Maierhofen eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung einer Baufläche zu ermöglichen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch den Markt Painten am 09.04.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, eine Grundstücksfläche im Außenbereich, die im Zusammenhang zu den bebauten Ortsteilen steht und durch dessen bauliche Nutzung geprägt ist, einzubeziehen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der mit einbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 3.192m<sup>2</sup> und befindet sich auf den Flurnummern 713 (TF = Teilfläche) und 713/3 der Gemarkung Neulohe.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.  
Darstellung unmaßstäblich (verändert)

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 3 BauGB, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfung abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

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

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

#### 3.2 Planungsvorgaben

##### 3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Markt Painten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Der Änderungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist derzeit im Süden als Dorfgebiet und im Norden als Grünland dargestellt.

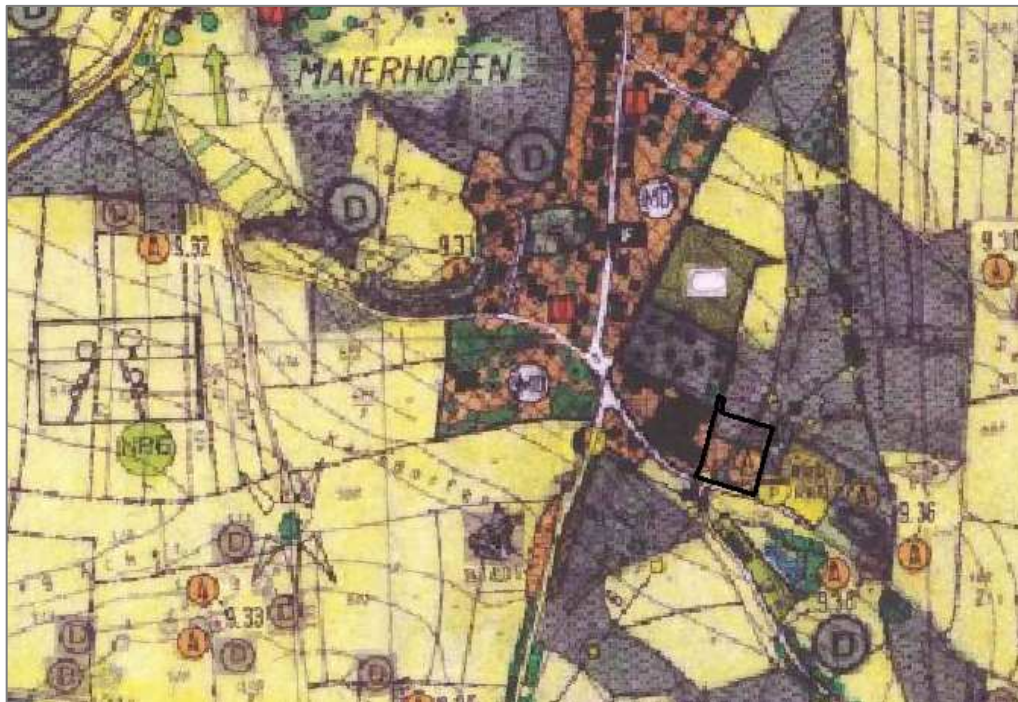


Abbildung: FNP Painten, Bestand (Quelle: Markt Painten), verändert KomPlan, Darstellung unmaßstäblich

Nach dem Erlass der vorliegenden Einbeziehungssatzung sollte die nachrichtliche Anpassung sowie die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Painten 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 Markt Painten und dem Ortsteil Maierhofen nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Nach Aussagen des Regionalplans der Region 11 – Regensburg liegt der Ortsteil Maierhofen in einem allgemein ländlichen Raum über den keine weiteren Aussagen getroffen werden.

### 3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb des Änderungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nachfolgend beschriebene Biotopstrukturen befinden sich in der Umgebung:

BIOTOPNUMMER	ÜBERSCHRIFT	BIOTOPTYP
7036-0078-001 7036-0078-002	Hecken südlich von Maierhofen	Hecken, naturnah

### 3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für den Änderungsbereich der *Einbeziehungssatzung Maierhofen Deckblatt Nr. 01* werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), bis auf das ABSP Naturraumziel *273-082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb*, nicht getroffen. Nächstgelegene ABSP-Flächen mit den Nummern A407 und B77 befinden sich ca. 400 m nordwestlich und südlich des Änderungsbereiches. Diese sind als regional und lokal bedeutsame Lebensräume bezeichnet und bewertet.

### 3.2.5 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00565.01 *Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"* befindet sich ca. 325m südlich des Änderungsbereiches.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung NSG-00075.01 *Schloß Prunn* liegt ca. 4,5 km und südwestlich der Ortschaft Maierhofen.

### 3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

### 3.2.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsbereichen selbst, die teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt sind, sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lagen, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

### 3.2.8 Sonstige Planungsvorhaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

## 3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* befindet sich auf einem Niveau von ca. 504 m ü. NHN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt in dem Änderungsbereich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) vor.

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. Im Bereich des Änderungsbereiches liegt nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) die Hydrogeologische Einheit *Malm* vor.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in dem Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* 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 des Änderungsbereiches und in seiner näheren Umgebung sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

### 3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Änderungsbereich der Einbeziehungssatzung *Maierhofen D01* außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb von Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100e}$  bzw.  $HQ_{extrem}$ . Dennoch können hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich in 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.

Weiterhin sind Bodenverunreinigungen dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

## 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 Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

## 3.6 Denkmalschutz

### 3.6.1 Bodendenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befindet sich in der Umgebung folgendes, registriertes Bodendenkmal:

BODENDENKMÄLER		
DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7036-0272	Neulohe	Siedlung der Vorgeschichte und Kohlenmeiler des Mittelalters

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Nachfolgende Vorgaben sind zu beachten:

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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

### 3.6.2 Baudenkmäler

In dem Änderungsbereich der Satzung sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler registriert.

## 4 KLIMASCHUTZ

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

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

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Der Markt Painten ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher aktiv am Klimaschutz.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Markt Painten hat am 09.04.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 14.05.2024, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Telefonica Germany GmbH & OHG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauordnungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Feuerwehrwesen-Kreisbrandrat
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallrecht kommunal
  - Abteilung Abfallrecht staatlich
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
  - Abteilung Wasserrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Staatliches Bauamt - - LANDSHUT
- Wasserwirtschaftsamt - LANDSHUT
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raume KEH
- Zweckverband Wassergruppe Jachenhausen

## 6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte, dem Bedarf angepasste Entwicklung der Ortschaft Maierhofen, 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 vorhandene Forststraße und ist als gesichert zu betrachten.

Die geplante Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll gemäß der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt werden.

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

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich zeigt in seinem gesamten Umgriff den Bereich der Einbeziehungssatzung auf und beinhaltet im Ergebnis ein zusätzliches Baugrundstück.

Die Grundstücksfläche ist für die baulichen Maßnahmen sowie die verbleibende Hausgartennutzung vorgesehen. Ebenso ist die Zufahrt zu dem dahinter liegenden Flächen aufgezeigt.

Im Ergebnis soll durch diese Satzung eine bauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung ermöglicht werden.

Das städtebauliche Anbindegebot ist gleichzeitig vollumfänglich gewahrt, ebenso stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen..

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Straßenverkehr

Die Ortschaft Maierhofen ist über die Kreisstraße KEH 16 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von den örtlichen Straßen aus über private Zufahrten.

#### 8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Maierhofen ist durch die VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) und den RBO (Regional-Bus-Ostbayern) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltstelle *Maierhofen Hauptstraße* wird durch die VLK-Linien 2 (RBO 6036) sowie 37 (RBO 6037) bedient.

#### 8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* sind keine Geh- und Radwege vorhanden.

Der örtliche Wanderweg *Markt Painten - Paintner Schwammerllehrpfad* verläuft auf der *Forststraße*, direkt am Änderungsbereich vorbei.

#### 8.1.4 Abfallentsorgung

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

### 8.2 Wasserwirtschaft

#### 8.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wassergruppe Jachenhausen, und ist insgesamt als gesichert zu betrachten.

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

#### 8.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation und ist als gesichert zu betrachten. Für die Neuausweisung sind neue Kanalhausanschlussstrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

#### 8.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf der Grundstücksfläche 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.

## 8.2.4 Hochwasserschutz

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt für den Geltungsbereich keine Hochwassergefahr im Falle eines HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub> vor. Dennoch sollen hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich 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.

## 8.3 Energieversorgung

### 8.3.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk AG  
Netzcenter Parsberg  
Lupburger Straße 19  
92331 Parsberg

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

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

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG einzuholen.

#### 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 (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.



### 8.3.2 Telekommunikation

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg  
Tel. 0941-7070

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden. Eine Detailabstimmung mit dem Leitungsträger erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind. Eine Überbauung bestehender Telekommunikationsleitungen ist unzulässig. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt.

#### Hinweise

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

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

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

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrten der Neuausweisungen müssen jederzeit gewährleistet sein.

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.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb des Änderungsbereiches 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 in dem Änderungsbereich selbst sowie in deren unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

### 10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind für die jeweiligen Änderungsbereiche zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. 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 des Erweiterungsbereich stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
geplante Erweiterungsfläche	3.193
Ausgleichsfläche	580

## 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsbereiche selbst, die intensiv landwirtschaftlich genutzt sind, sowie der unmittelbar an die Wohnnutzungen angrenzenden Lagen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 13 ANLASS

Der Markt Painten hat beschlossen für den Ortsteil Maierhofen eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine Erweiterung einer Baufläche zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung sind die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

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 Ortsteil Maierhofen in der naturräumlichen Haupteinheit D61 – Fränkische Alb (nach Ssymank) und darin in der Untereinheit 082 A – Hochflächen der Südlichen Frankenalb (nach ABSP).

#### 14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* ein Hexenkraut- oder Rasenschielens- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielens- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

#### 14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Januar 2024 gesichtet. Der Änderungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland, mit einer Gruppe aus Einzelbäumen im Süden, genutzt.

Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen in dem Änderungsbereich nicht vor.

#### 14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb des Änderungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden. Angrenzende Biotop, die unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallen, sind der Ziffer 3.2.3 Biotopkartierung zu entnehmen.

## 14.5 Boden

### Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Südlichen Frankenalb. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *Alblehm (Rückstandslehm mit Lößlehm)*, *tertiär bis pleistozän* innerhalb der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* anzutreffen.

Im Planungsbereich sind Georisiken (Dolinen) bekannt, die in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollten. Die Vorflutfunktion der Dolinen muss erhalten bleiben.

### Boden

Die Bodenkarte (M 1:25.000) beschreibt den Boden im Änderungsbereich als *vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)*.

Der Änderungsbereich weist eine Bodenwertzahl von 41 auf. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

## 14.6 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$  bzw.  $HQ_{\text{extrem}}$ . Dennoch sollen 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 der Änderungsbereich 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 Maierhofen liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## 14.7 Klima und Luft

Der Ortsteil Maierhofen 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 bis 8 °C.

Der Änderungsbereich hat zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion inne, spielt aber keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes.

## 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:

- Fl.-Nr. 713 (TF), Gmkg. Neulohe: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere 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 nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Erweiterungsbereichs des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	3.193
Gesamteingriffsfläche	3.193

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt 3.193 m<sup>2</sup>.

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

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert sich die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf den jeweiligen Grundwert der betroffenen BNT.

### 16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen mit weiteren technischen Bauwerken (Wohnhäuser) bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an die bestehenden baulichen Anlagen wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten. Die geringfügigen verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut werden mit der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 15) abgedeckt.

### 16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Für die Neuausweisung der Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* wird eine GRZ von 0,35 gewählt.

### 16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS-FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
------------------------------------	---	----------------	---	-------------------------------	---	-----------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

- Der Rückhalt des Niederschlagswassers hat in naturnah gestalteten Wasser-rückhaltungen bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.
- Es ist nur eine Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel (natriumbelastet oder LED mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 K) zulässig.

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf dargestellt:

EINGRIFFS-FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
2.824	x	3	x	0,35	=	2.965
369	x	9	x	0,35	=	1.162
Abschlag Planungsfaktor 5%						206
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						3.921

### 16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

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

FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)
--------------------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

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

#### Ausgleichsumfang

Ausgleich auf Fl.-Nr. 713 (TF), Gemarkung Neuulohe

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichs- fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichs- umfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Streuobstbestand im Komplex mit artenrei- chen Extensivgrün- land, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	10	7	580	4.060
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					580	4.060

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von 4.060 Wertpunkten. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 3.921 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 580 m<sup>2</sup>.



## 16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderliche Kompensationsfläche wird außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 713 (TF), Gmkg. Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (580m<sup>2</sup>) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland genutzt.

### Entwicklungsziele

- Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKompV)

### Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 15 Jahren.

### Maßnahmenplanung

- 1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in artenreiches Extensivgrünland durch Ansaat mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" auf vorbereitetem Saatbett (z.B. grubbern).  
Die Mahd der Extensivwiese erfolgt im ersten Jahr dreischürig im Zeitraum Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September. Danach kann das Mahdregime auf eine zweischürige Sommer- und Herbstmahd (Ende Juni und Oktober) reduziert werden. Generell ist ein Abtransport des Mähgutes sicherzustellen sowie dessen ordnungsgemäße Verwertung. Düngungen, Kalkungen und Pflanzenschutzmittelausbringung sind nicht gestattet.
- 2) Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 8 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 Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.



Lageplan der Ausgleichsfläche

### 16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.:
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, 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 Kompensationsfläche erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim, rechtlich abzusichern.

Diese Dienstbarkeit ist vor Satzungsbeschluss bei der Gemeinde einzureichen.

## 17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

### 17.1 Hinweise

#### Schutz des Oberbodens

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

#### Nachbarschaftsrecht

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

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

#### Grundwasserschutz

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

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

#### Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

#### Leuchtmittel

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

#### Immissionen durch die Landwirtschaft

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

## 17.2 Artenlisten

### Pflanzqualitäten

Die Begrünung 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

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

und vergleichbare Arten.

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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 Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

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

## 18 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) 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 09. 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 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

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

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/

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

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

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG:

<http://www.region11.de>

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