

- 1 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 713 (Teilfläche), Gemarkung Neulohle, bereitgestellt.
Gepflante Maßnahmen:
 - Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432 nach BayKompV)
 - Gehölzpflanzungen sind nur außerhalb der Gasleitungen mit Schutzzone erlaubt. Die Maßnahmenbeschreibung ist in der Begründung enthalten.
- 2 **LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung von LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.400 Kelvin ist zum Schutz der Fauna zu berücksichtigen.
- 3 **VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE**
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehens sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.
- 4 **DENKMALSCHUTZ**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 5 **ARTENSCHUTZ**
Sollten Rodungen erforderlich werden, sind diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeitperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
Vor der Rodung müssen die Bäume auf Sonderstrukturen, beispielsweise Höhlen und Risse, untersucht werden. Sollten Sonderstrukturen vorhanden sein, muss, um Verbotstatbestände nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 zu vermeiden, untersucht werden, ob diese bewohnt sind.
Vorhandene Laubgehölze sind nach Möglichkeit grundsätzlich zu erhalten.

BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben 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 bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusehen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

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

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

3 GRUNDWASSERSCHUTZ

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

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

- 5 **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 Bauträgern 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.
- 6 **IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Unmittelbar an den Änderungsbereichen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 7 **DIN-NORMEN**
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Marktgemeinde Painten zugänglich.
- 8 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 713 (TF), 713/3 der Gemarkung Neulohe mit einer Fläche von ca. 0,31 ha.
- 9 **INKRAFTTRETEN**
Die Einbeziehungssatzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

	Geltungsbereich der Satzung
	Einbezug von Grundstücksflächen in den Innenbereich
	Zufahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Gasleitung mit Schutzzone
	Bodendenkmal [nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege]

	Flurstücksgrenze mit Flurnummer
	Gebäudebestand

Die Satzung erfolgt gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der gleichzeitig von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Marktgemeinde hat in der Sitzung vom 09.04.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Painten, den

2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung i.d.F. vom 14.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 öffentlich ausgelegt.

Painten, den

3 Satzungsbeschluss

Die Einbeziehungssatzung "Maierhofen Deckblatt Nr. 01" i.d.F. vom ____ wurde mit Beschluss vom ____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Malen, den

4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Malen, den

5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Maierhofen Deckblatt Nr. 01" i. d. F. vom ____ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Malen, den

MARKT	PAINTEN
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Marktgemeinde Painten

erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 550), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2000-1-14) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) folgende Ergänzungssatzung:

§ 1

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Maierhofen werden gemäß des vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung vom _____. i. d. F. vom _____ im Maßstab 1:500 festgelegt. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung „Mairhofen Deckblatt Nr. 01“ richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im weiteren nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

Die Einbeziehungssatzung „Maierhofen Deckblatt Nr. 01“ mit Begründung vom _____.
i. d. F. vom _____ tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski _____ Landschaftsarchitektin F. Bauer _____ Stadtplaner
Planungsträger	Markt Painten Marktplatz 24 93351 Painten 
Maßstab	Planzeichnungen M 1:1.000
Stand	16.10.2025 - Entwurf II



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: 16.10.2025- Entwurf II

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	Sonstige Planungsvorhaben	7
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse	8
3.4	Wasserhaushalt	8
3.4.1	Grundwasser	8
3.4.2	Oberflächengewässer	8
3.4.3	Hochwassergefahren	8
3.5	Altlasten	9
3.6	Denkmalschutz	9
3.6.1	Bodendenkmäler	9
3.6.2	Baudenkmäler	10
4	KLIMASCHUTZ	11
5	VERFAHRENSHINWEISE	11
6	HINWEISE ZUR PLANUNG	11
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	12
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
8.1	Verkehr	12
8.1.1	Straßenverkehr	12
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
8.1.3	Geh- und Radwege	12
8.1.4	Abfallentsorgung	12
8.2	Wasserwirtschaft	13
8.2.1	Wasserversorgung	13
8.2.2	Abwasserbeseitigung	13
8.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.2.4	Hochwasserschutz	13
8.3	Energieversorgung	14
8.3.1	Elektrische Versorgung	14
8.3.2	Sonstige Energieversorgung	15
8.4	Telekommunikation	15
9	BRANDSCHUTZ	16
10	IMMISSIONSSCHUTZ	17
10.1	Verkehrslärm	17
10.2	Gewerbelärm	17
10.3	Sport- und Freizeitlärm	17
10.4	Sonstige Immissionen	17
11	FLÄCHENBILANZ	17
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN	18

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13	ANLASS	19
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG	19
14.1	Naturräumliche Gliederung	19
14.2	Potentiell natürliche Vegetation	19
14.3	Vorhandene Vegetation	19
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume	19
14.5	Boden	20
14.6	Wasser	20
14.7	Klima und Luft	20
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	21
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	21
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	21
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	21
16.1.2	Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	21
16.1.3	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	22
16.1.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	22
16.1.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	22
16.1.6	Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten	23
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

Anhang 1

Altlastenverdachtsprüfung des Fachbüros für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach, vom 06.10.2025

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 3.192m² 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. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 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

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 "Altmühlta"* 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 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 HQ₁₀₀ e 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

Das Grundstück Fl.-Nr. 713/3, Gemarkung Neulohe, ist nach Aussagen des Landratsamtes Kelheim als Altlastverdachtsfläche unter der Katasternummer 273 00 197, Kurzbezeichnung PAIN 9.37 erfasst.

Die Fläche wird als Altablagerung mit den Abfallarten Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub geführt. Diese Altablagerung wurde wohl 1979 stillgelegt und rekultiviert.

Da zu dieser Fläche bislang keinerlei Untersuchungsergebnisse nach dem Bodenschutzrecht vorliegen, kann die Auswirkung der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung nicht abgeschätzt werden. In Folge sind hier Untersuchungen in Anlehnung an die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich.

Zwischenzeitlich liegt mit Datum vom 06.10.2025 eine Altlastenverdachtsprüfung des Fachbüros für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach, für den Ausweisungsbereich vor.

Im Ergebnis zeigt sich, dass auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus historischer Erkundung und orientierender Untersuchung durch Baggerschürfe der bestehende Altlastenverdacht nicht bestätigt werden konnte. Hinweise auf Hausmüllablagerungen wurden nicht festgestellt. Die angetroffenen Auffüllungen bestehen aus unverdächtigen, schluffig-sandigen Bodenmaterialien mit nur geringfügigen Fremdstoffanteilen (vereinzelt Ziegelbruch). Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Hausmüllablagerung im untersuchten Bereich.

Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich nur um punktförmige Aufschlüsse, weshalb Abweichungen im flächenhaften Anschnitt nicht auszuschließen sind.

Auf Anhang 1 wird verwiesen.

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, dessen Ausdehnung auch der Plankarte zu entnehmen ist:

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

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind nach Aussagen des BLfD im Geltungsbereich des Satzungsgebietes weitere Bodendenkmäler vorgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLFD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen.

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art .7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind unter

ht ps:// [www.blfd.bayern.de/mam/information und sevice/fachanwender/ dokuvorgabenapril 2020.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgabenapril2020.pdf) ersichtlich.

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.

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

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

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

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung *Maierhofen Deckblatt Nr. 01* erfolgt das Planaufstellungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 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 Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 16.10.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____.

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

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 Haltestelle *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.

Es wird darauf verwiesen, dass Privatstraßen ohne öffentliche Widmung grundsätzlich nicht von Müllfahrzeugen, die im Landkreis Kelheim eingesetzt werden, befahren werden. In dem Fall muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz/ Ort gebracht werden.

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.

Die Erschließung muss über eine Sondervereinbarung geregelt werden, da eine Verlängerung der bestehenden Hauptleistung im Straßengrund erfolgen muss, die Kostenübernahme hierfür ist vorab zu klären.

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_{häufig}, HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

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

Auskünfte zur tatsächlichen Lage der vom Energieversorger betriebenen Versorgungsanlagen können online über dessen Planauskunftsportal eingeholt werden unter www.bayernwerk-netz.de/de/energie.service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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 Sonstige Energieversorgung

Gasversorgung

Den Planungsbereich queren Gasleitungen der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, die einschließlich der Schutzstreifen auf der Planungskarte dargestellt sind.

Es handelt sich hierbei um zwei Ferngasleitungen auf:

FINr. 26/1: DN800 in einem 14 m breitem Schutzstreifen und

FINr. 26/401: DN1000 in einem 10 m breiten Schutzstreifen.

Die Außengrenzen des Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitungen.

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Der Schutzstreifen der Versorgungsanlagen muss jederzeit zugänglich und begehbar bleiben sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen aufweisen, die bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Die Anforderungen und Vorkehrungen sind gern. DVGW Merkblatt GW 125 einzuhalten.

Bei den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Schutzstreifen keinesfalls tangiert werden und dass sich bei diesen Maßnahmen keinerlei Nachteile für Bestand und Betrieb der Ferngasleitung sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung Wartung, Reparatur usw. ergeben dürfen. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Dieses gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb der Leitungsschutzstreifen. Zum Schutz der Leitungen führt der Instandhalter im regelmäßigen Abstand eine Pflege (Mahd) der Schutzstreifen durch, um Beschädigungen durch Baum- und Gehölzbewuchs vorzubeugen.

Um eine ungehinderte Entwicklung der Flächen für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, werden diese nur außerhalb der Schutzstreifenflächen angelegt.

Auf das Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ wird dringend verwiesen.

8.4 Telekommunikation

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der

Deutsche Telekom Technik GmbH

Bajuwarenstr. 4

93053 Regensburg

Mail: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden und auch nicht geplant. Geräuschimmissionen der benachbarten Schreinerei sind nicht relevant, solange auf der einzubeziehenden Fläche keine schutzbedürftigen Nutzungen errichtet werden. Somit sind negative Auswirkungen 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 ²
geplante Erweiterungsfläche	3.193
Ausgleichsfläche	654

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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.

Sollten Rodungen erforderlich werden, wovon zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird, sind diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeitperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor der Rodung müssen die Bäume auf Sonderstrukturen, beispielsweise Höhlen und Risse, untersucht werden. Sollten Sonderstrukturen vorhanden sein, muss, um Verbotstatbestände nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 zu vermeiden, untersucht werden, ob diese bewohnt sind.

Vorhandene Laubgehölze sind nach Möglichkeit grundsätzlich zu erhalten.

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 Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB 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 Rasenschieren- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- 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 Biotope vorhanden. Angrenzende Biotope, 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 HQ₁₀₀ bzw. HQ_{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 ²)
Bau- und Erschließungsflächen	3.193
Gesamteingriffsfläche	3.193

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt 3.193 m².

16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert 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 (M²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTI- GUNGSAKTOR (GRZ)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
---------------------------	---	-------------------	---	--------------------------------------	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

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

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf darge-stellt:

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	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 ²)	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)
--------------------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

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

Ausgleichsumfang

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

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichs- fläche (m ²)	Ausgleichs- umfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Streuobstbestand im Komplex mit artenrei- chen Extensivgrün- land, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	6	654	3.924
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					654	3.924

*1WP Abzug aufgrund Timelag

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von 3.924 Wertpunkten. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 3.921 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 654 m².

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 (654m²) 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 Baumstübe und ein Verbißschutz 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 BGAB 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 (NWFriV) 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 Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

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

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

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

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

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/>

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

MAIERHOFEN DECKBLATT NR. 01

MARKT

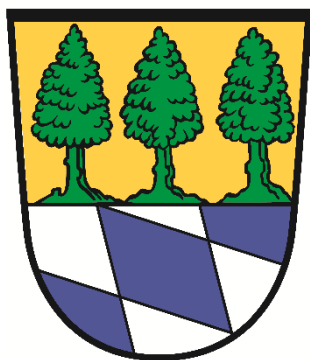
PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



— Anhang 1 Altlastenverdachtsprüfung des
Fachbüros für Angewandte Geologie
Dr. Holzhauser, Bad Abbach, vom 06.10.2025



Altlastenverdachtsprüfung

Historische Recherche und orientierende Untersuchung

06.10.2025

Maßnahme	Maierhofen, Fl.Nr. 713/3 - Altlastenverdachtsprüfung	
Auftraggeber	Herr Bachmeier, Rosental 17, 93351 Maierhofen	
Verteiler	Herr Bachmeier (Auftraggeber)	
Anlagen	Anlage 1	Uraufnahmeblätter & Luftbilder
	Anlage 2	Schichtenprofile Baggerschürfe
	Anlage 3	Fotodokumentation Baggerschürfe

Maierhofen, Fl.Nr. 713/3 - Altlastenverdachtsprüfung

Historische Recherche und orientierende Untersuchung Sohlabnahme

Vorgang

Das Grundstück Flurstück Nr. 713/3, Gemarkung Neulohe, soll im Rahmen einer geplanten Ortsabrundung von Maierhofen einbezogen werden. In diesem Zusammenhang ist ein für das Grundstück bestehender Altlastenverdacht zu klären. Der Grundstückseigentümer, Herr Bachmeier, beauftragte das *FAG Dr. Holzhauser* mit der Durchführung geeigneter Untersuchungen zur Altlastenverdachtsprüfung auf diesem Grundstück.

Ausgangssituation

Die Lage des Grundstücks ist den Plänen in Anlage 1 zu entnehmen. Es handelt sich um ein ca. 2.000 m² großes Flurstück am südöstlichen Ortsrand von Maierhofen. Im Westen grenzt die bestehende Bebauung des Ortes an, im Süden verläuft die sogenannte Forststraße. Östlich schließt durch ein Grundstück getrennt die Kläranlage Maierhofen an, nördlich folgen landwirtschaftlich sowie als Lagerflächen genutzte Grundstücke.

Das Flurstück selbst liegt auf einer Höhe von ca. 504 mNN, weitgehend eben und weist im mittleren und südlichen Bereich einen Bestand aus Bäumen und Büschen auf, während die Flächen im Westen, Norden und Osten überwiegend als Grünland mit Fahrspuren ausgebildet sind. Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich und in untergeordnetem Umfang als Lagerfläche genutzt.

In der westlichen Hälfte der Untersuchungsfläche verlaufen zwei Ferngasleitungen mit Begleitkabel der *Open Grid Europe GmbH (OGE)*. Es handelt sich um in Betrieb befindliche Pipelines mit einem Durchmesser von 0,8 m bzw. 1,0 m (Leistungsnummern RG026001000 & RG026401000). Die Lage der Leitungen ist in den Lageplänen in den Anlagen 1 dargestellt. Erdarbeiten zur Altlastenerkundung sind im Bereich der Schutzstreifen von 10 m (DN 1000) bzw. 14 m (DN 800) nur sehr eingeschränkt möglich, da in diesen Zonen u. a. Bohrungen und Rammsondierungen unzulässig sind und Maschinen nur nach Absprache unter Aufsicht eingesetzt werden dürfen.

Nach telefonischer Auskunft des Landratsamtes Kelheim besteht der Altlastenverdacht auf eine Hausmülldeponie, die sich auf den Flurgrundstücken 713/3 und/oder 713 befunden haben soll. Diese soll 1979 stillgelegt worden sein. Konkrete Untersuchungen zur Klärung des Verdachtes wurden nachrichtlich bislang nicht durchgeführt.

Geologie / Hydrogeologie

Nach der Digitalen Geologischen Karte von Bayern, Blatt 7036 Riedenburg (Maßstab 1 : 25.000), befindet sich das Untersuchungsgebiet in einer holozänen Trockentalfüllung aus humosen, sandigen Lehmen. Im tieferen Untergrund stehen Malmkalke des Juras an.

Die geowissenschaftliche Landesaufnahme der Planungsregion 11 Regensburg (Maßstab 1 : 100.000) weist den ersten durchgehenden Grundwasserspiegel im Kluft- und Karstgrundwasserleiter der Malmkalke bei etwa 390 mNN mit einer generellen Fließrichtung nach Südsüdwesten aus. Der Grundwasserflurabstand beträgt somit rund 115 m unter GOK.

Historische Erkundung

Der Auftraggeber führte im Vorfeld der Untersuchungen eine Zeitzeugenbefragung unter älteren Anwohnern Maierhofens durch. Nach deren Angaben befand sich bis in die 1950er/1960er Jahren auf dem Grundstück eine etwa 1 m bis 2 m tiefe, verbuschte Geländesenke, die von Kindern gerne zum Spielen genutzt wurde. Bei starken Regenfällen soll sich darin Wasser gesammelt haben. Die Senke soll eingeebnet, und die Fläche anschließend landwirtschaftlich genutzt worden sein. Hausmüllablagerungen waren den Befragten auf dem Grundstück nicht bekannt.

Durch das *FAG Dr. Holzhauser* wurden ergänzend historische Luftbilder sowie das Uraufnahmeblatt ausgewertet. Dabei konnte ein rund 20 m × 20 m großer Verdachtsbereich abgegrenzt werden, der sich vom umgebenden Gelände abhebt. Die Karte und relevante Luftbilder sind in Anlage 1 dargestellt; darin sind auch der Verlauf der Gaspipelines sowie die zugehörigen Schutzstreifen eingetragen.

Im Uraufnahmeblatt NO 41-7 aus dem Jahr 1830 sind in einem begrenzten Bereich Gebüsche verzeichnet – vermutlich eine damals nicht bewirtschaftete Niederung, die der von den älteren Anwohnern beschriebenen Senke entsprechen dürfte (siehe Anlage 1.1).

Das älteste verfügbare Luftbild stammt vom August 1945. Aufgrund der groben Auflösung sind keine Details erkennbar; jedoch hebt sich der im Uraufnahmeblatt markierte Bereich von den umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Auf dem Luftbild vom Mai 1959 mit besserer Auflösung ziehen sich die landwirtschaftlich genutzten Felder über die gesamte Untersuchungsfläche. Ein verbuschter Bereich ist nicht erkennbar, lediglich im Verdachtsbereich erscheint die Färbung des Feldes etwas dunkler.

Auf dem Luftbild vom Juli 1963 tritt der Verdachtsbereich am deutlichsten hervor (Anlage 1.2). Er zeigt sich als U-förmiger, heller Bereich innerhalb des Feldes. Auf dem nächsten verfügbaren Luftbild vom Mai 1979 ist eine Nutzungsänderung des Grundstücks 713/3 erkennbar: Es wird nicht mehr landwirtschaftlich, sondern als Lagerfläche genutzt. Ab diesem Zeitpunkt ist die Verdachtsfläche auch in den späteren Luftbildern nicht mehr erkennbar. In Anlage 1.3 ist die Situation auf einem aktuellen Luftbild überlagert dargestellt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass auf Grundlage der Zeitzeugenbefragung und der Luftbildauswertung auf dem Grundstück eine Verdachtsfläche für eine Altablagerung abgegrenzt werden konnte. Die Zeitzeugen berichteten von einer verfüllten Senke. Im Uraufnahmeblatt von 1830 ist ein verbuschter Bereich verzeichnet, der sich auch in den historischen Luftbildern vom landwirtschaftlich genutzten Umfeld abhebt. Hinweise auf Hausmüllablagerungen lagen den Befragten jedoch nicht vor. Für den restlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konnten auf der Grundlage der Luftbildauswertung keine Verdachtsmomente für eine Altablagerung ausgemacht werden.

Orientierende Untersuchung

Im Anschluss an die historische Erkundung wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt, um den Altlastenverdacht durch direkte Geländebefunde zu prüfen. Hierzu wurden im abgegrenzten Verdachtsbereich drei Baggerschürfe angelegt. Ziel war es festzustellen, ob im Untergrund Hinweise auf Hausmüllablagerungen oder sonstige Fremdstoffe vorhanden sind.

Bei der Anordnung der Aufschlusspunkte war der Verlauf der Pipelines zu berücksichtigen. Vor Beginn der Arbeiten wurden die Leitungen sowie die zugehörigen Schutzstreifen durch einen Vertreter der OGE im Gelände ausgesteckt. Das Anlegen von Schürfgruben war ausschließlich außerhalb der Schutzstreifen sowie im Randbereich und nur in Anwesenheit des OGE-Vertreters zulässig. Zudem war bei der Positionierung der Schürfgruben Rücksicht auf den vorhandenen Bewuchs zu nehmen.

Es wurden drei Baggerschürfe bis in eine maximale Tiefe von 2,1 m unter GOK bis in den augenscheinlich anstehenden Boden niedergebracht. Weitere Schürfe im Kernbereich der Verdachtsfläche waren aufgrund der Pipelines und der Vegetation nicht sinnvoll möglich. Die drei Ansätze decken den Verdachtsbereich unter diesen Randbedingungen möglichst repräsentativ ab. Die Lage der Schürfansatzpunkte ist in Anlage 1.3 dargestellt; die Schichtenprofile sind in Anlage 2 enthalten, die Baggerschürfe sowie das Aushubmaterial in Anlage 3 fotografisch dokumentiert.

Es konnten künstliche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,0 m nachgewiesen werden. Diese setzen sich aus organoleptisch unauffälligen, braunen, hellbraunen, graubraunen und rotbraunen, z. T. kiesigen, sandigen Schluffen zusammen, die nur vereinzelt Ziegelbruchstücke enthalten. Bereichsweise war oberflächennah eine Lage aus stark schluffigen Kiesen erkennbar, die mutmaßlich zur Oberflächenbefestigung aufgebracht wurde. Der anstehende Boden wurde in Form eines z. T. feinsandigen, tonigen, braunen bis hellbraunen Schluffs angetroffen. **In keinem der drei Baggerschürfe wurden Hausmüllablagerungen festgestellt.**

Schlussbemerkung

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus historischer Erkundung und orientierender Untersuchung durch Baggerschürfe konnte der bestehende Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Hinweise auf Hausmüllablagerungen wurden nicht festgestellt. Die angetroffenen Auffüllungen bestehen aus unverdächtigen, schluffig-sandigen Bodenmaterialien mit nur geringfügigen Fremdstoffanteilen (vereinzelt Ziegelbruch). Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Hausmüllablagerung im untersuchten Bereich.

Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich nur um punktförmige Aufschlüsse, weshalb Abweichungen im flächenhaften Anschnitt nicht auszuschließen sind.

Dieser Bericht ist nur in seiner Gesamtheit gültig.

Allen an der Maßnahme Beteiligten stehe ich für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

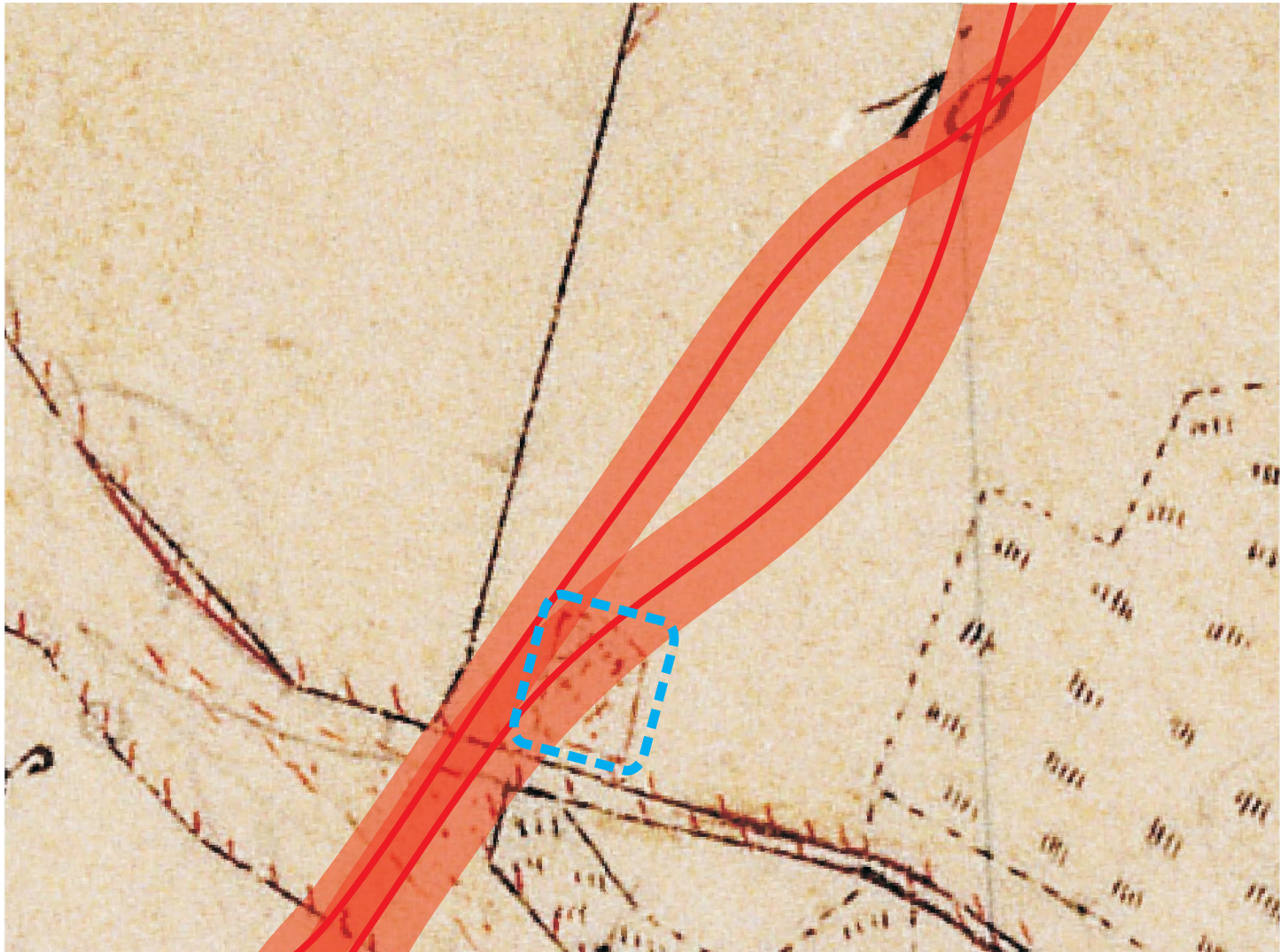


Dr. Philipp Holzhauser



Lageskizze

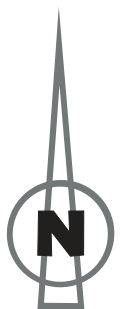
Uraufnahmeblatt (1830)



1 : 1000

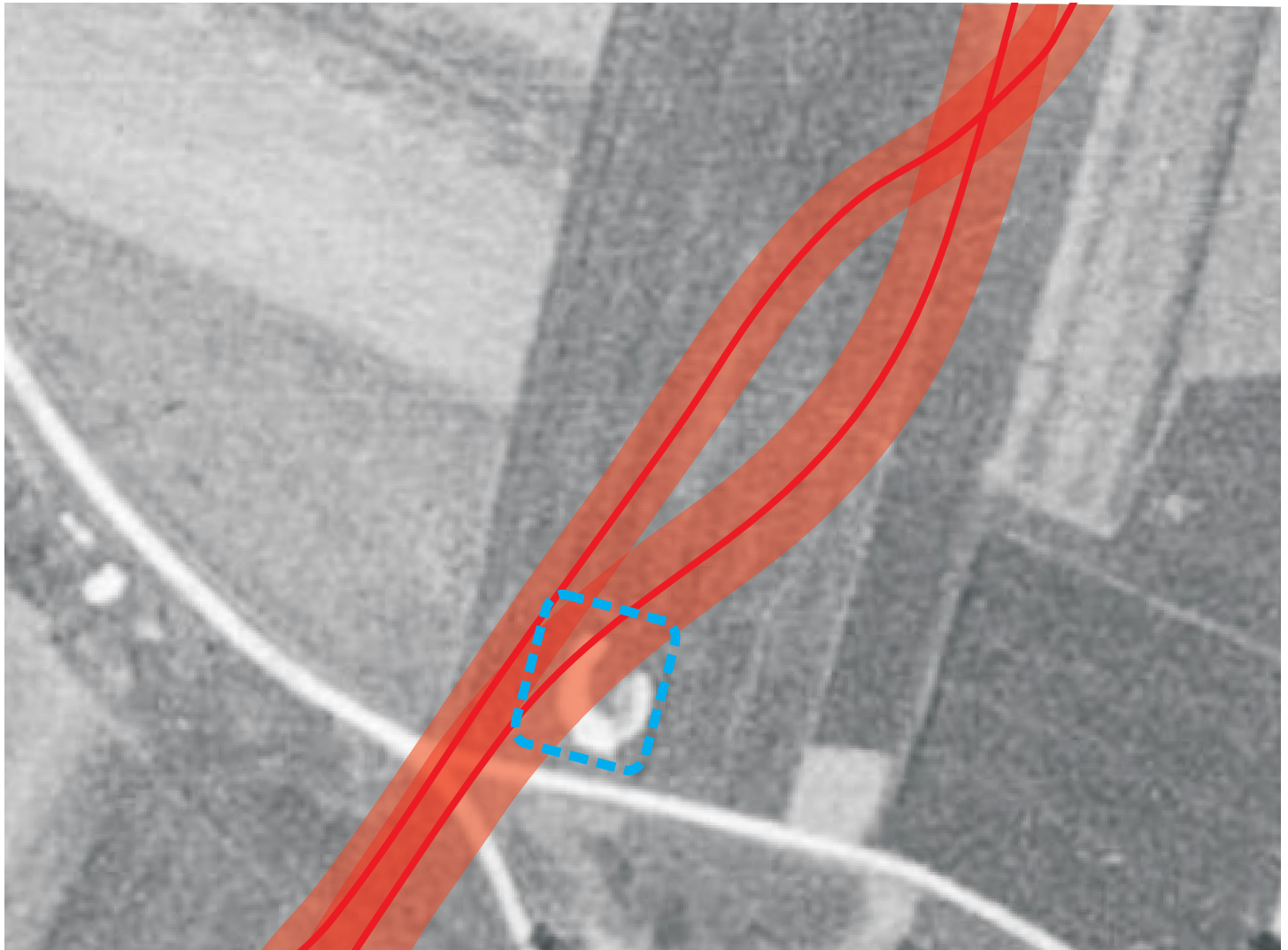
Legende

-  Verlauf Gaspipeline
-  Schutzstreifen Gaspipeline
-  Verdachtsbereich Hausmülldeponie



Lageskizze

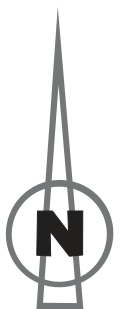
Luftbild 1963



1 : 1000

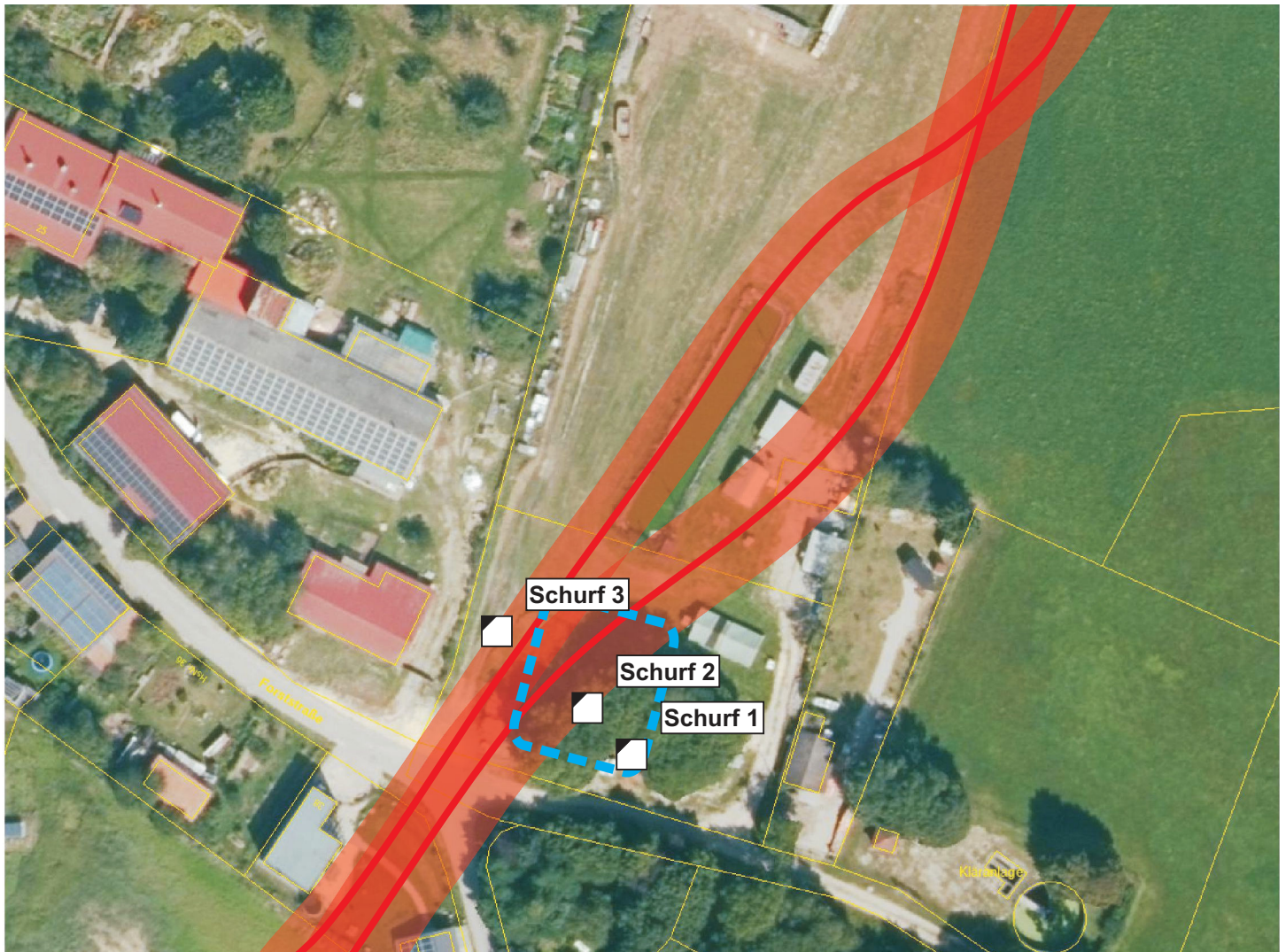
Legende

-  Verlauf Gaspipeline
-  Schutzstreifen Gaspipeline
-  Verdachtsbereich Hausmülldeponie



Lageskizze

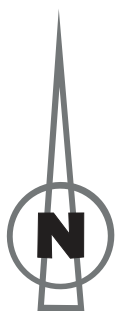
aktuelles Luftbild



1 : 1000

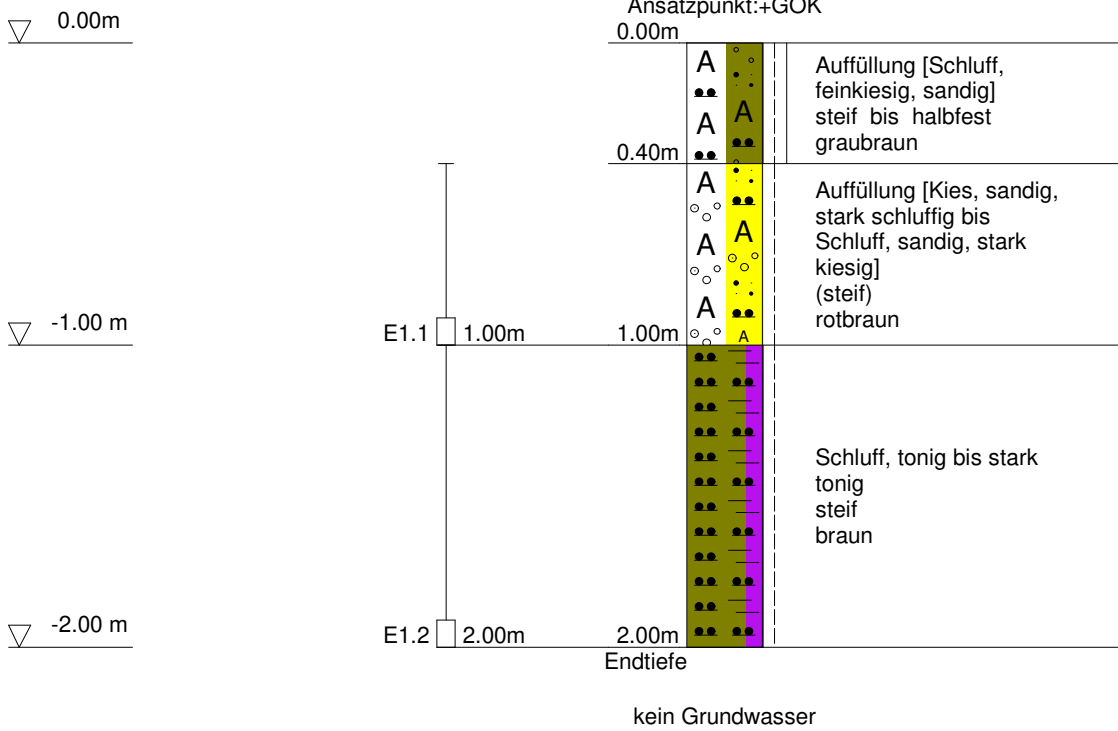
Legende

-  Verlauf Gaspipeline
-  Schutzstreifen Gaspipeline
-  Verdachtsbereich Hausmülldeponie
-  Baggerschurf



FAG Dr. Holzhauser	Projekt : Maierhofen, Fl.Nr. 713/3 - Altlastenverdachtsprüfung
Zur Steinballe 6, 93077 Bad Ab	Projektnr.: 038-A-25
Tel.: 0 94 05 / 95 65 34	Anlage : 2
mail@fag-holzhauser.de	Maßstab : 1: 25

Schurf 1

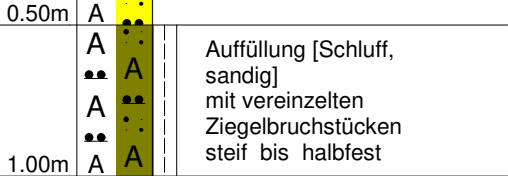
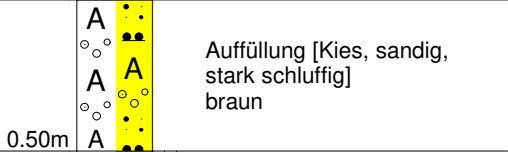


FAG Dr. Holzhauser	Projekt : Maierhofen, Fl.Nr. 713/3 - Altlastenverdachtsprüfung
Zur Steinballe 6, 93077 Bad Ab	Projektnr.: 038-A-25
Tel.: 0 94 05 / 95 65 34	Anlage : 2
mail@fag-holzhauser.de	Maßstab : 1: 25

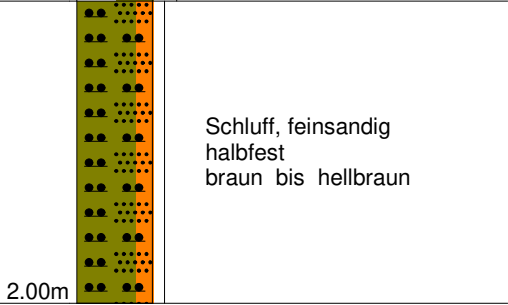
Schurf 2

Ansatzpunkt: +GOK
0.00m

▽ 0.00m



E2.1 1.00m



E2.2 2.00m

Endtiefe

kein Grundwasser

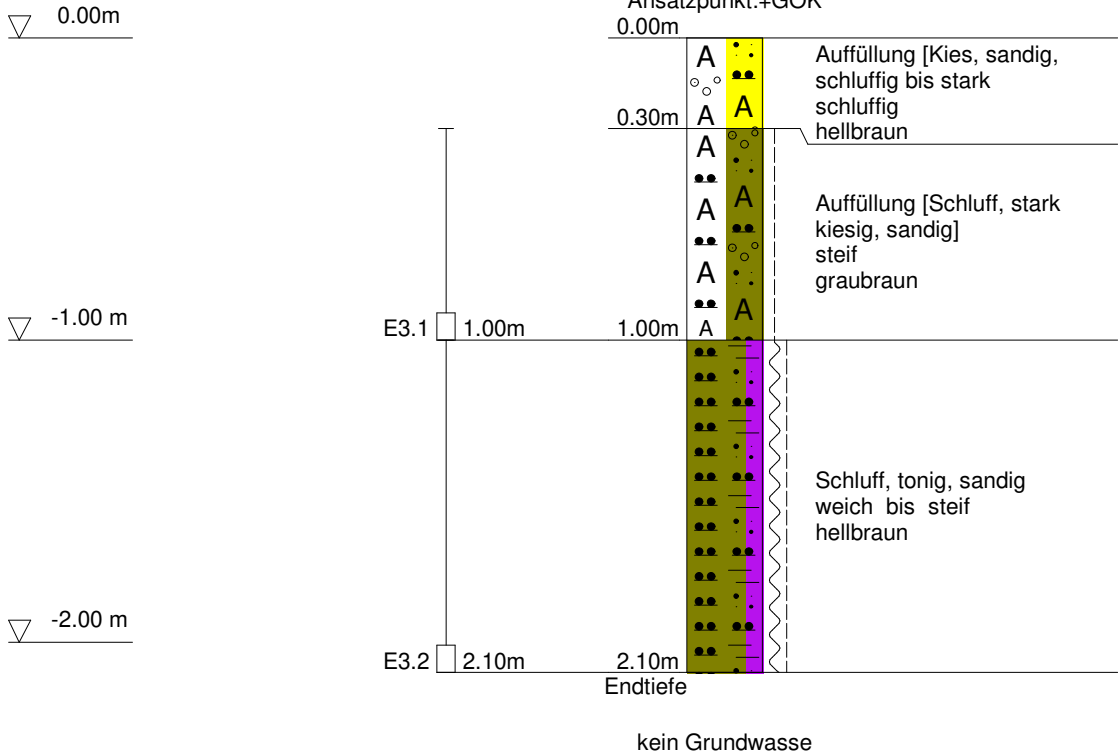
▽ -1.00 m

▽ -2.00 m

FAG Dr. Holzhauser	Projekt : Maierhofen, Fl.Nr. 713/3 - Altlastenverdachtsprüfung
Zur Steinballe 6, 93077 Bad Ab	Projektnr.: 038-A-25
Tel.: 0 94 05 / 95 65 34	Anlage : 2
mail@fag-holzhauser.de	Maßstab : 1: 25

Schurf 3

Ansatzpunkt: +GOK



Schurf 1



Schurf 2



Schurf 3



AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG

des Marktgemeinderates Painten am 16.10.2025

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 2

DB 01 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für Bereiche in Maierhofen;

a) Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung und Beschlussfassung)

a) Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Painten hat am 09.04.2024 beschlossen, die bestehende Einbeziehungssatzung im Ortsteil Maierhofen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch Deckblatt 01 zu ändern. Der Satzungsentwurf wurde am 14.05.2024 gebilligt und anschließend im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 öffentlich ausgelegt. Die Einwände der Träger öffentlicher Belange erforderten ebenfalls Klärungsbedarf wegen einer Altlastenverdachtsfläche, welche ein geologisches Gutachten auf Kosten des Grundstückseigentümers notwendig machte.

Zur Sitzung konnte 1. Bürgermeister Michael Raßhofer die Landschaftsarchitektin Doris Maroski begrüßen. Sie trug die eingegangenen und nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen vor und gab zu allen Fragen rechtliche und fachliche Auskunft.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 statt. Dabei wurden keine Einwände und Anregungen vorgebracht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 statt. Deren Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz -Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Telefonica Germany GmbH & OHG
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich
- Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht.

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.07.2024
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH vom 19.07.2024
- Staatliches Bauamt Landshut vom 02.07.2024
- Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 24.07.2024
- Landratsamt Kelheim – Abt.-Feuerwehrwesen Kreisbrandrat vom 24.07.2024
- Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen vom 24.07.2024
- Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht vom 24.07.2024
- Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht vom 24.07.2024
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 08.07.2024

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 02.07.2024

Stellungnahme:

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-2-7036-0269 „Verhüttungsplatz der Laténezeit.“

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich untern <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc/denkmal.cgi>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist davon auszugehen, dass Handwerksplätze zeitgleiche, ggf. längerfristig genutzte Siedlungen nach sich ziehen. Daher ist auch in der weiteren Umgebung des Bodendenkmals mit zeitgleichen Siedlungsresten zu rechnen, wie sie auch bei bauvorgreifenden Untersuchungen zum Bau einer Versorgungsleitung angetroffen wurden.

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind im ‚Geltungsbereich des Satzungsgebietes weitere Bodendenkmäler vorgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gern. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf (bayern.de).

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h.

Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgabenapril_2020.pdf

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die vom BLfD getroffenen Anmerkungen und Hinweise zu werden in der Begründung unter Ziffer 3.6.1 sowie in der Planungskarte ergänzt.

Dies betrifft für die Begründung die Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen, die fachlichen Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Denkmalpflege,

In der Planungskarte erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Ausdehnung des Bodendenkmals sowie die Festsetzung der denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Der Markt weist den Bauwerber auf diese Belange zudem gesondert hin.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 06.07.2024

Stellungnahme:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraße bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter www.bayernwerk-netz.de/de/energie.service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die vom Energieversorger aufgeführten Vorgaben sowie der beigelegte Lageplan der Leistungsverläufe werden unter Ziffer 8.3.1 der Begründung ergänzt, soweit sie nicht schon beinhaltet sind, und im Weiteren beachtet. Ein Hinweis an den Bauwerber erfolgt seitens des Marktes.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.06.20

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Einbeziehungssatzung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig mindestens doch 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die getroffenen Hinweise sind bereits Bestandteil der vorgelegten Planunterlagen und der Begründung unter Ziffer 8.4 zu entnehmen. Eine Ergänzung der genannten Mailadresse für die Koordination erfolgt unter o.g. Ziffer.

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 25.06.2024

Stellungnahme:

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich sind von uns keine Leitungen vorhanden.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung „Maierhofen Deckblatt Nr. 1 sind Erdgashochdruckleitungen der Open Grid Europe GmbH vorhanden. Bitte wenden Sie sich an die Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstraße 5 in 45141 Essen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Energieversorger Open Grid wurde am Verfahren beteiligt, auf die Abwägung an dieser Stelle wird verwiesen.

- Handwerkskammer vom 22.07.2024

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planung sprechen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und / oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Dem Markt Painten sind keine betrieblichen Belange oder Einwändungen bekannt, die die getroffenen Ausweisungen in Frage stellen. Ein Handlungsbedarf diesbezüglich ist somit nicht ableitbar.

- PLEdoc Essen vom 15.07.2024

Stellungnahme:

Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die auf der Homepage des Marktes Painten zur Verfügung gestellten Unterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir gesichtet und ausgewertet.

Den Unterlagen entnehmen wir das der Markt Painten beschlossen hat, für einen Teilbereich in der Ortschaft Maierhofen eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung einer Baufläche zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung verlaufen die eingangs aufgeführten Ferngasleitungen, FINr. 26/1, DN800 in einem 14 m breitem Schutzstreifen und die FINr. 26/401, DN1000 in einem 10 m breitem Schutzstreifen. Die Außengrenzen des Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitungen.

In der Planzeichnung haben wir die bereits eingetragenen Leitungsverläufe incl. Schutzstreifen anhand der Leitungsdokumentation überprüft und die Schutzstreifengrenzen angepasst. Wir bitten Sie, die korrigierte Darstellung der Schutzstreifenbereiche anhand der Dokumentation in das Originalplanwerk zu übernehmen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Beachten Sie bitte, dass sich die Höhenangaben in den Längenschnitten auf den Zeitpunkt der Leitungsverlegung beziehen und zwischenzeitliche Änderungen des Geländeniveaus nicht nachgetragen worden sind.

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Der Schutzstreifen der Versorgungsanlagen muss jederzeit zugänglich und begehbar bleiben sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen aufweisen, die bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Sie uns unter Punkt 16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen auf Seite 23 der Begründung mit, dass extern auf Grundstück Gemarkung Neulohe, Fl.-Nr.713TF, eine Kompensationsfläche bereitgestellt wird.

Innerhalb der Kompensationsfläche werden folgende Maßnahmentypen vorgesehen:

1. Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in artenreiches Extensivgrünland
2. Anpflanzungen von Obstbäumen

Ihren Ausführungen unter Punkt 1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der textlichen Festsetzung: Gehölzpflanzungen sind nur außerhalb der Gasleitung mit Schutzzone erlaubt" stimmen wir zu. Um eventuelle Fehlanpflanzungen zu vermeiden, sollte ein Pflanzplan eingereicht werden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse. Die Anforderungen und Vorkehrungen sind gern. DVGW Merkblatt GW 125 einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass sich bei diesen Maßnahmen keinerlei Nachteile für den Bestand und Betrieb der Ferngasleitung

sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung Wartung, Reparatur usw. ergeben dürfen. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Dieses gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb der Leitungsschutzstreifen. Zum Schutz der Leitungen führt der Instandhalter im regelmäßigen Abstand eine Pflege (Mahd) der Schutzstreifen durch, um Beschädigungen durch Baum- und Gehölzbewuchs vorzubeugen.

Um eine ungehinderte Entwicklung der Flächen für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, empfehlen wir daher, diese nur außerhalb der Schutzstreifenflächen anzulegen

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Beschluss:

Die Stellungnahme der PLEdoc Essen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt: Die vom Energieversorger angepassten Schutzstreifengrenzen werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Begründung wird unter Ziffer 8.3. um einen Unterpunkt für sonstige Energieversorgung ergänzt und die Anmerkungen und Hinweise des Energieversorgers zu einschlägigen Vorschriften und Schutzstreifen der Versorgungsanlagen aufgezeigt.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind so positioniert, dass keinerlei Behinderungen der Gasleitung samt Schutzstreifen bzw. deren Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und Unterhaltung entstehen. Insofern erübrigt sich die Erstellung eines Pflanzplanes, zumal auch auf das angesprochene DVGW Merkblatt GW 125 verwiesen wird.

Auf das beigelegte Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ wird ebenfalls verwiesen.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 10.07.2024

Stellungnahme:

Die Änderungsbereiche A bis E liegen in der weiteren Schutzzone W III A der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.01.2021.

Wie in der Begründung geschildert ist hier eine Ausnahme für die Verbote beim LRA zu beantragen.

Da die NWFreiV im WSG nicht anwendbar ist, ist auch ein Wasserrechtsverfahren für die Niederschlagswasserbehandlung beim LRA zu beantragen.

Ansonsten besteht Einvernehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die aufgeführten Belange beziehen sich auf ein anderes Verfahren und werden dort behandelt.

Weitere Handlungserfordernisse bestehen nicht.

- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim vom 20. und 24.06.2024

Stellungnahme 20.06.2024:

Die Bebauungspläne befinden sich außerhalb unseres Verbandsgebietes.

Stellungnahme 24.06.2024:

Die von Ihnen genannten Gebiete liegen außerhalb der Zuständigkeit des Abwasserzweckverbandes Kelheim. Ich bitte sie daher die zuständige Behörde hierzu zu informieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahmen des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung im Raume KEH werden zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein Handlungserfordernis ist aufgrund der fehlenden Zuständigkeiten nicht ableitbar.

- Zweckverband Wassergruppe Hohenschambach vom 04.07.2024

Stellungnahme:

Die Maßnahme Einbeziehungssatzung Maierhofen Deckblatt 1 richten Sie bitte an den ZV Jachenhausen, da diese nicht zu unserem Versorgungsgebiet gehört.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wassergruppe Hohenschambach wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Eine Beteiligung des Zweckverbandes Jachenhausen erfolgte, diese wird gesondert gewürdigt. Auf die Abwägung wird verwiesen.

- Zweckverband Wassergruppe Jachenhausen vom 20.06.2024

Stellungnahme:

Die Erschließung muss über eine Sondervereinbarung geregelt werden, da eine Verlängerung der bestehenden Hauptleistung im Straßengrund erfolgen muss, die Kostenübernahme hierfür ist vorab zu klären.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wassergruppe Jachenhausen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise werden beachtet und in der Begründung unter Ziffer 8.2.1 ergänzt. Der Bauwerber wird zudem gesondert vom Markt Painten über die Kostenübernahmeverpflichtungen hingewiesen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht vom 24.07.2024

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht bestehen bezüglich des Erlasses der Einbeziehungssatzung Maierhofen, Deckblatt Nr. 1 keine Bedenken. Folgende Anmerkungen sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

In der Bekanntmachung wird die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bekanntgemacht. In den Verfahrensunterlagen wird nur von einer Einbeziehungssatzung gesprochen. Hier sollte eine gleichlautende Beschreibung erfolgen.

In der Bekanntmachung, Satzung und Begründung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angegeben. Dies ist nicht richtig. Bei der Einbeziehungssatzung handelt es sich nicht um einen Bauleitplan. Der Erlass einer Einbeziehungssatzung beruht auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und verweist lediglich in Absatz 6 auf die Anwendbarkeit einzelner Verfahrensschritte aus dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Denkbar wäre evtl. als Angabe § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB.

Die in der Begründung Ziffer 5 angegebenen beteiligten Fachstellen des Landratsamtes sind falsch. Hier sollte eine Überarbeitung erfolgen.

In den Festsetzungen durch Planzeichen wird die einbezogene Fläche braun dargestellt, in der planlichen Darstellung jedoch nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim Abt. Bauordnungsrecht/Bauplanungsrecht wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

zu Nomenklatur

Die vorliegende Satzung wird erneut ausgelegt und in diesem Zusammenhang die Bekanntmachung auf den Erlass einer Einbeziehungssatzung angepasst, so dass keine widersprüchlichen Aussagen mehr vorliegen.

zu Rechtsgrundlage

Die rechtliche Grundlage wird entsprechend der Hinweise der Fachbehörde in der Begründung unter Ziffern 3.1, 5 und 13 angepasst, ebenso die Verfahrensvermerke auf der Plankarte. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB ist somit einschlägig.

zu Ziffer 5

Auf die Auflistung der beteiligten Fachstellen wird an dieser Stelle verzichtet.

zu Festsetzungen durch Planzeichen

Es erfolgt eine Anpassung der widersprüchlichen Darstellung.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 24.07.2024

Stellungnahme:

Seitens- der Fachstelle Immissionsschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Unter der Voraussetzung, dass auf der einzubeziehenden Fläche keine schutzbedürftigen Nutzungen realisiert werden, bestehen von Seiten der Fachstelle keine Bedenken.

Hinweis zur Begründung:

Die Begründung ist in Bezug auf Gewerbelärm zu überarbeiten. Es sollte auf den Umstand eingegangen werden, dass Geräuschemissionen der benachbarten Schreinerei nicht relevant sind, solange auf der einzubeziehenden Fläche keine schutzbedürftigen Nutzungen errichtet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Begründung wird unter Ziffer 10.2 ergänzt und aufgenommen, dass Geräuschemissionen der benachbarten Schreinerei nicht relevant sind, solange auf der einzubeziehenden Fläche keine schutzbedürftigen Nutzungen errichtet werden.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 24.07.2024

Stellungnahme:

Der Einbeziehungssatzung „Maierhofen“ kann hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzlich zugestimmt werden.

Ggf. notwendige Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeitperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor der Rodung müssen die Bäume auf Sonderstrukturen, beispielsweise Höhlen und Risse, untersucht werden. Sollten Sonderstrukturen vorhanden sein, muss, um Verbotstatbestände nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 zu vermeiden, untersucht werden, ob diese bewohnt sind. Aus fachlicher Sicht sind vorhandene Laubgehölze grundsätzlich nach Möglichkeit zu erhalten.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind die Bauvorhaben zur freien Landschaft hin wirksam einzugrünen, dies betrifft vor allem den nördlichen und östlichen Flurstücksbereich.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt.

zu Eingrünungen

Wirksame Eingrünungen sind bereits vorhanden, es besteht aus der Sicht des Marktes kein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen.

zu Gehölzrodungen

Die Hinweise auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden hinsichtlich von Rodungen in der Begründung unter Ziffer 12 auf die relevante Zeitspanne außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG) begrenzt, zudem die Aussagen zu den Sonderstrukturen.

Auch auf der Planungskarte werden diese Anforderungen zu Rodungszeiträumen und Sonderstrukturen bei den Festsetzungen durch Text aufgenommen.

- Landratsamt Kelheim - Abt.- Abfallrecht kommunal vom 24.07.2024

Stellungnahme:

In Punkt 6.1 der Begründungsschrift wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen nicht geplant sind und deshalb die Zufahrten zu den geplanten Neuausweisungen direkt von den jeweils örtlichen Straßen aus über eine private Zufahrt erfolgen. Hierzu ist anzumerken, dass Privatstraßen ohne öffentliche Widmung grundsätzlich nicht von Müllfahrzeugen, die im Landkreis Kelheim eingesetzt werden, befahren werden. In dem Fall muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz/ Ort gebracht werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim Abt.-Abfallrecht kommunal wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Ziffer 8.1.4 der Begründung wird um die angesprochenen Hinweise zu den Sammelplätzen ergänzt.

- Landratsamt Kelheim - Abt.- Bodenschutzrecht vom 24.07.2024

Stellungnahme:

Die Planung erstreckt sich auf die Fl.-Nr. 713 (Teilfläche) und die Fl.-Nr. 713/3 der Gemarkung Neulohe.

Lt. Punkt 3.5 der Begründung sind im Planungsbereich keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Diese Angabe ist nicht korrekt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 713/3, Gemarkung Neulohe, ist als Altlastverdachtsfläche unter der Katasternummer 273 00 197, Kurzbezeichnung PAIN 9.37 erfasst. Die Fläche wird als Altablagerung mit den Abfallarten Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub geführt. Diese Altablagerung wurde wohl 1979 stillgelegt und rekultiviert.

Untersuchungsergebnisse zu dieser Fläche nach dem Bodenschutzrecht liegen bislang nicht vor. Die Auswirkung der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Hierzu sind von der Gemeinde Untersuchungen in Anlehnung an die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich. Es wird empfohlen, diese vorab mit der Bodenschutzbehörde am Landratsamt (unter Einbeziehung der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt Landshut) abzustimmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim Abt.-Bodenschutzrecht wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

In mehreren telefonischen Abstimmungen zwischen Planverfasser und Bodenschutzabteilung wurde sowohl von rechtlicher Seite folgende Vorgehensweise vereinbart:

Auf Grundlage des LfU-Merkblattes 3.8/1 wird durch einen Sachverständigen eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die Auskunft gibt, ob vertiefende Untersuchungen erforderlich werden.

Zwischenzeitlich liegt mit Datum vom 06.10.2025 eine Altlastenverdachtsprüfung des Fachbüros für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, für den Ausweisungsbereich vor.

Im Ergebnis zeigt sich, dass auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus historischer Erkundung und orientierender Untersuchung durch Baggerschürfe der bestehende Altlastenverdacht nicht bestätigt werden konnte. Hinweise auf Hausmüllablagerungen wurden nicht festgestellt. Die angetroffenen Auffüllungen bestehen aus unverdächtigen,

schluffig-sandigen Bodenmaterialien mit nur geringfügigen Fremdstoffanteilen (vereinzelt Ziegelbruch). Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Hausmüllablagerung im untersuchten Bereich.

Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich nur um punktförmige Aufschlüsse, weshalb Abweichungen im flächenhaften Anschnitt nicht auszuschließen sind.

Ziffer 3.5 der Begründung wird entsprechend ergänzt, die o.g. Altlastenverdachtsprüfung als Anhang 1 den Unterlagen beigelegt.

Einheitliches Abstimmungsergebnis zu den vorstehenden 15 Beschlüssen

Beschlossen: Ja 13 Nein 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Markt Painten, den 21.10.25


Schweiker
Verwaltungsfachwirt



AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG

des Marktgemeinderates Painten am 16.10.2025

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 2

DB 01 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für Bereiche in Maierhofen;

b) Billigung des geänderten Entwurfes für eine evtl. notwendige erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Sachverhalt:

Aufgrund der notwendigen gravierenden Änderung der Planung ist eine erneute öffentliche Auslegung unumgänglich.

b) Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung des Planungsbüros Kom-Plan aus Landshut in der Fassung vom 16.10.2025. Der Entwurf bildet nun die Grundlage für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

beschlossen

Ja 13 Nein 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Markt Painten, den 22.10.25


Schweiker
Verwaltungsfachwirt

