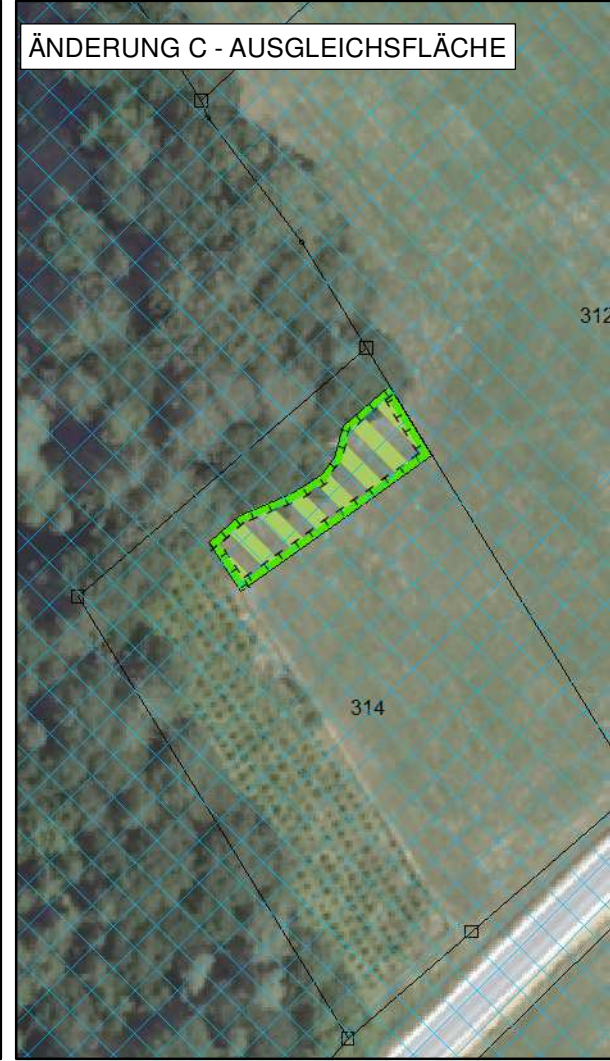
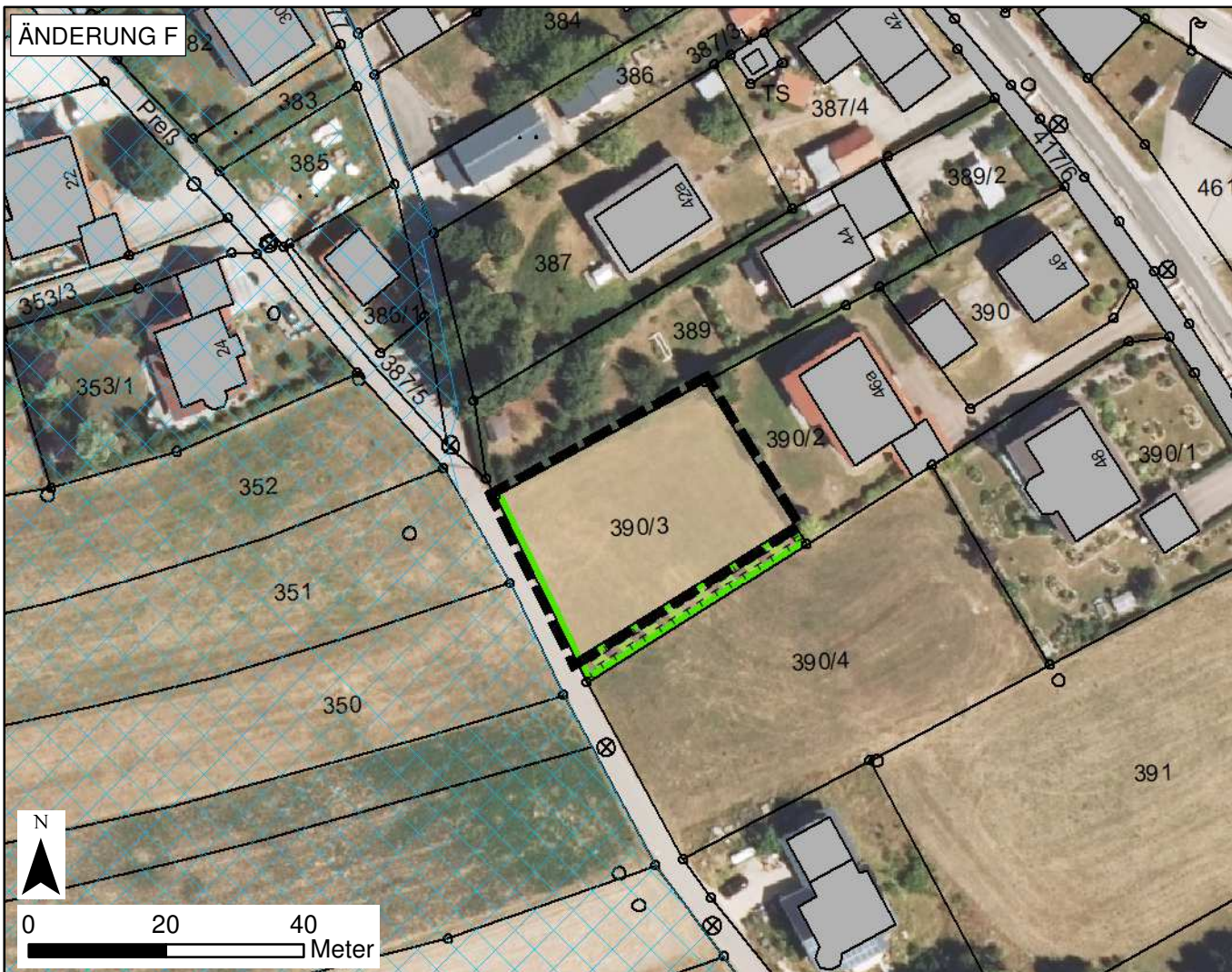
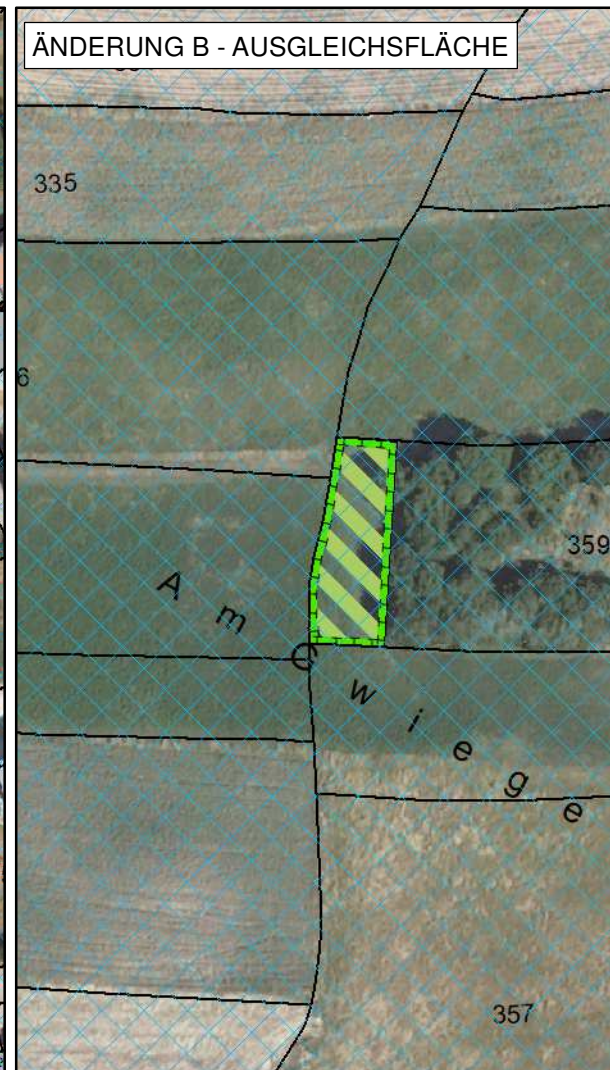
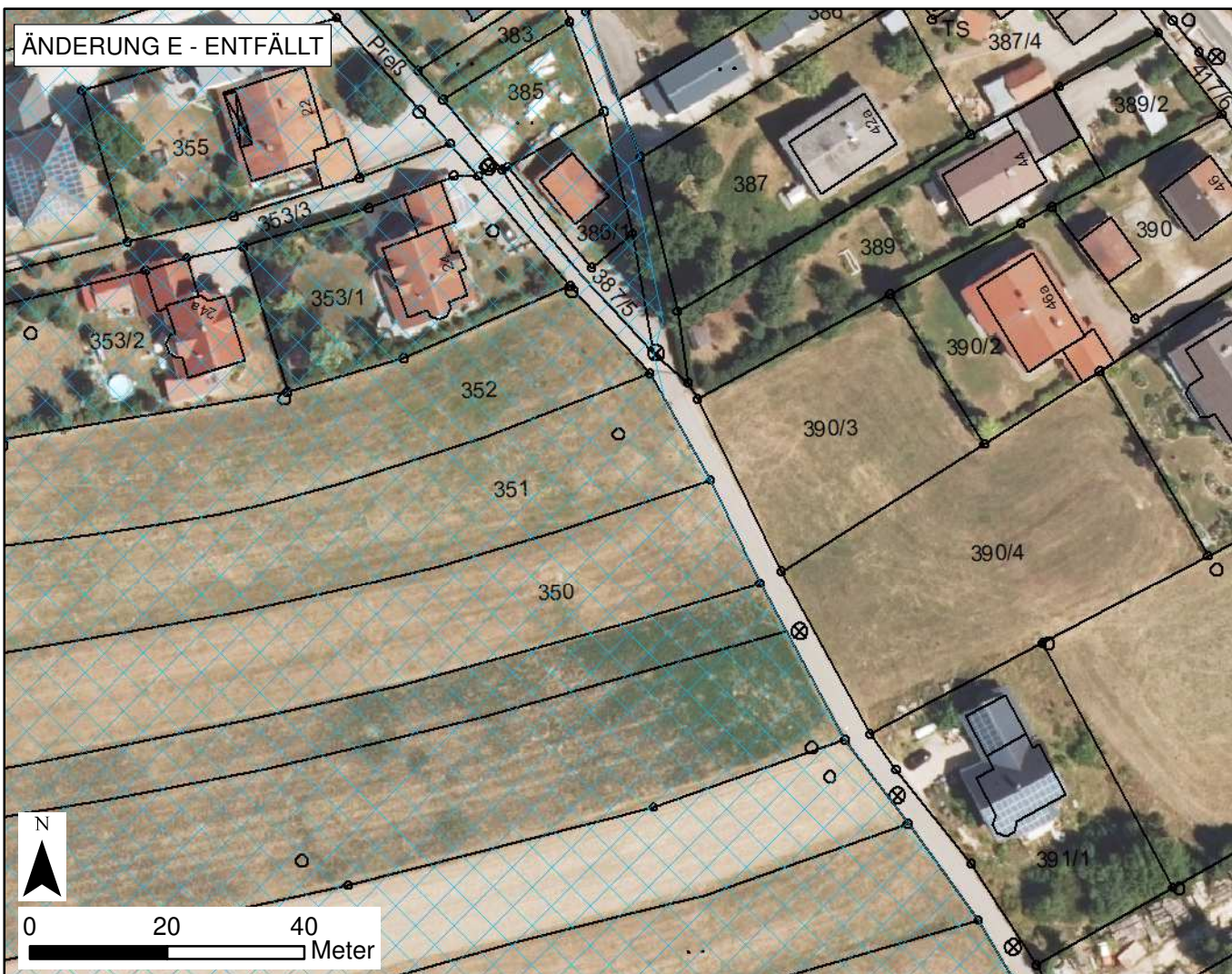


	Fl.-Nr.	Umgriff
ÄNDERUNG A	685/6	969 m²
ÄNDERUNG B	359 (TF)	1.661 m²
ÄNDERUNG C	239 (TF)	2.006 m²
ÄNDERUNG D	320 (TF)	3.191 m²
ÄNDERUNG E	350 (TF), 351 (TF), 352 (TF)	ENTFÄLLT
ÄNDERUNG F	390/3	918 m²
ÄNDERUNG G	566/2 (TF)	1.819 m²



	Geltungsbereich der Satzung
	Einbezug von Grundstücksflächen in den Innenbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung von Natur und Landschaft
	Gehölzgruppe (Baum-/Strauchgruppe) - geplant
	Trinkwasserschutzgebiet "Painten" (nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

	Flurstücksgrenze mit Flurnummer
	Zufahrten
	Planungsvorschlag Grundstücksaufteilung
	Gebäudebestand

1 FLÄCHEN UND MASSNÄHMEN ZUM AUSGLEICH

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich A auf der Fl.-Nr. 695/6 (TF), Gmkg. Painten
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKorn)
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich B auf der Fl.-Nr. 359 (TF), Gmkg. Painten
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Mesophile Hecke (B112 nach BayKornVp).
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich C auf der Fl.-Nr. 314 (TF), Gmkg. Neulohle
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Mesophile Hecke (B112 nach BayKornVp).
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich D auf der Fl.-Nr. 320 (TF), Gmkg. Painten
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Streuobst mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKornVp).
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich F auf der Fl.-Nr. 390/3 (TF), Gmkg. Painten
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Mesophile Hecke (B112 nach BayKornVp).
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.

Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich G auf der Fl.-Nr. 286/TF), Gmkg. Painten
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Streuobst mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKornVp).
Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.

3 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRTEN, ZUGÄNGE
 Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsfächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zu befestigen, zu belagern oder zu belegen sind. Mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilweise getarnten Belägen zu befestigen.
 Diese ist nur geringmögliche Befestigung ist zu achten.
 Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfächen und der anderen Rechtsvorschriften nicht entgegensteht, 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 Untergrundes anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rastergitterpflaster, Sandfüllpflaster und verglärbare Beläge.

1 **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 Metern (max. 3,00 m Basisteile, 0,50 m Krongeile, 1,50 m Wurzelstärken) bei Flächiegung (1,00 m Höhe) zu lagern. Oberflächentier sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tierfeindlichen, winterharten und stark wasserzerrendenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusetzen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 **DENMALKSCHUTZ**
Zu erledigen ist Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) sind umgehend dem Landratsamt Kelheim – Unter Denkmalschutzbehörde - 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 Unter Denkmalschutzbehörde anders anordnet oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 **NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGBG 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,
- 1,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflecken für Gehölze höher als 2,0 m.

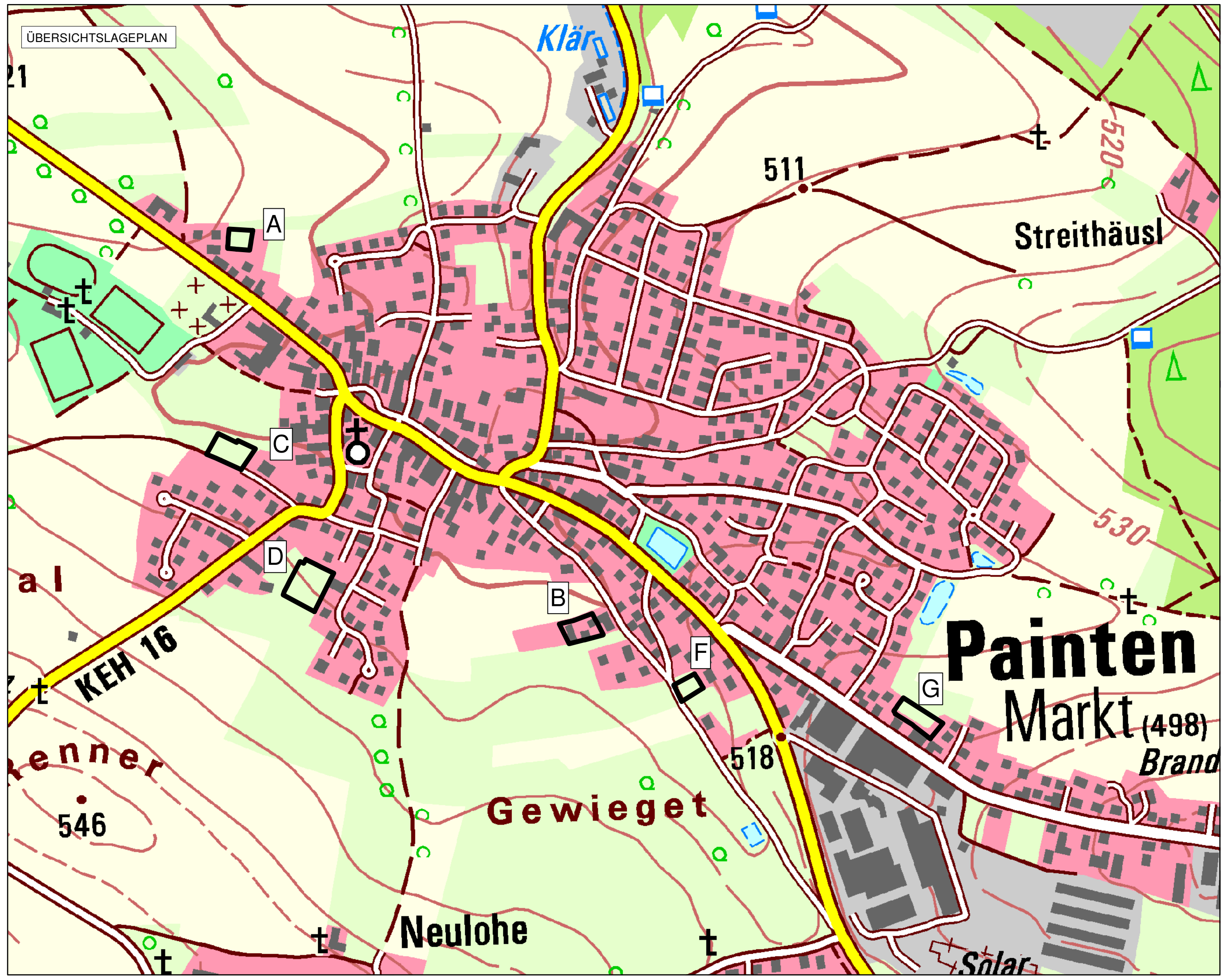
4 **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungspflicht nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Die schädliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFrVf) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“

das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versicherungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrshälfen, soweit es die Vorgaben erlauben, versicherungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bäufragern in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Mglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zum Wiederverwerten des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwassersystemen.

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

Anlieger mit teilweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

9 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 685/6, 359 (TF), 239 (TF), 320 (TF), 390/3, 566/2 (TF) der Gemarkung Painten mit einer Fläche von ca. 0,975 ha.



Die Satzung erfolgt im Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltschadungsprüfung 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 "Painten" i.d.F. vom ____ wurde mit
Beschluss vom ____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81
BayBO als Satzung beschlossen.

Painten, den

- 4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Painten, den

- 5 Inkrafttreten
Die Einbeziehungssatzung "Painten" 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.

Painten, den

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

PAINTEN
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Marktgemeinde Paiten wurde als 34. Absatz 1 Nr. 3 i. V. m. des § 3, 10 Abs. 2 und 3 und des § 3 Abs. 2 des Baugeschäftsgesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 39), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 588, BayRS 2352-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. Nr. 120, BayRS 2352-1-1) und durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. Nr. 120, BayRS 2352-1-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. Nr. 158, BayRS 2352-1-1) und durch das Gesetz vom 11.08.2023 (GVBl. Nr. 191, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) folgende Ergänzungssatzung:

itzung

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Painten werden gemäß des vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshtut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung vom i. d. F. vom im Maßstab 1:1.000 festgelegt. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

§ 2

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung Painten 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.

§ 3

Die Einbeziehungssatzung Painten mit Begründung vom ____ i. d. F. vom ____ tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Painten, de

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 Leinhardtstrasse 10 F. Bauer Stadtbüro
Planungsträger	Markt Painten Marktplatz 24 93351 Painten
Maßstab	Übersichtslageplan M 1:5.000 Planzeichnungen M 1:1.000
Stand	16.10.2025 - Entwurf II

KOM PLAN

Bearbeitung	Jan 2024	SW
Geändert Anlass:		
24-1582_OAS		

BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

PAINTEN

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

Projekt Nr.: 24-1582_OAS



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Baurechtliche Situation	5
3.2	Planungsvorgaben.....	6
3.2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
3.2.2	Übergeordnete Planungen	6
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	8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse	8
3.4	Wasserhaushalt.....	8
3.4.1	Grundwasser.....	8
3.4.2	Oberflächengewässer	10
3.4.3	Hochwassergefahren	10
3.5	Altlasten	10
3.6	Denkmalschutz	10
3.6.1	Bodendenkmäler.....	10
3.6.2	Baudenkmäler.....	11
4	KLIMASCHUTZ	11
5	VERFAHRENSHINWEISE	12
6	HINWEISE ZUR PLANUNG	12
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	14
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.1	Verkehr	14
8.1.1	Straßenverkehr	14
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	14
8.1.3	Geh- und Radwege	14
8.1.4	Abfallentsorgung.....	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	15
8.2.1	Wasserversorgung	15
8.2.2	Abwasserbeseitigung.....	15
8.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
8.2.4	Hochwasserschutz	16
8.3	Energieversorgung	16
8.3.1	Elektrische Versorgung	16
8.3.2	Sonstige Versorgungseinrichtungen	18
8.4	Telekommunikation	18
9	BRANDSCHUTZ	18
10	IMMISSIONSSCHUTZ	19
10.1	Verkehrslärm	19
10.2	Gewerbelärm.....	19
10.3	Sport- und Freizeitlärm	19
10.4	Sonstige Immissionen	19
11	FLÄCHENBILANZ	20
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN	20

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13	ANLASS	21
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG	21
14.1	Naturräumliche Gliederung	21
14.2	Potentiell natürliche Vegetation	21
14.3	Vorhandene Vegetation	21
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume	21
14.5	Boden	22
14.6	Wasser	22
14.7	Klima und Luft	22
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	23
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	23
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	23
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	23
16.1.2	Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	25
16.1.3	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	25
16.1.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	25
16.1.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	26
16.1.6	Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten	27
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	30
16.2.1	Änderungsbereich A	30
16.2.2	Änderungsbereich B	31
16.2.3	Änderungsbereich C	32
16.2.4	Änderungsbereich D	33
16.2.5	Änderungsbereich E	34
16.2.6	Änderungsbereich F	34
16.2.7	Änderungsbereich G	35
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	36
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	37
17.1	Hinweise	37
17.2	Artenlisten	38
18	VERWENDETE UNTERLAGEN	40

Anhang 1

Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemeinden Painten [Landkreis Kelheim] und Hemau [Landkreis Regensburg] für die öffentliche Wasserversorgung ZV WV Jachenhauser Gruppe, Obere Dorfstraße 11, 93339 Riedenburg. Amtsblatt für den Landkreis Kelheim – Nr. 3 vom 15.01.2021.

Anhang 2

Faunistische Untersuchungen „Einbeziehungssatzung Painten“ K2-KEH-2043, Flora + Fauna, Regensburg (Oktober 2025)

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Der Markt Painten hat beschlossen, für sieben Teilbereiche im Ort Painten eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen 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, sieben Grundstücksflächen im Außenbereich, die im Zusammenhang zu den bebauten Ortsteilen stehen und durch dessen bauliche Nutzung geprägt sind, einzubeziehen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf den mit einbezogenen Grundstücksflächen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Painten* befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Painten (TF = Teilfläche):

FLURNUMMER	ÄNDERUNGSBEREICH DER SATZUNG
685/6	ÄNDERUNG A
359 (TF)	ÄNDERUNG B
239 (TF)	ÄNDERUNG C
320 (TF)	ÄNDERUNG D
350 (TF), 351 (TF), 352 (TF)	ÄNDERUNG E**
390/3	ÄNDERUNG F
566/2 (TF)	ÄNDERUNG G

**

Die unter Änderung E erfassten Flurnummern 350 (TF), 351 (TF) und 352 (TF) liegen im Bereich des Trinkwasserschutzbereiches. Aufgrund der damit verbundenen Restriktionen wird dieser Änderungsbereich nicht weiterverfolgt. Zur Wahrung der Nachvollziehbarkeit der Unterlagen bleibt die Änderung im Verfahren jedoch benannt, findet inhaltlich aber keine Berücksichtigung mehr; die fortlaufende Nummerierung der Änderungen bleibt bestehen.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier die Einbeziehungssatzung im Verfahren 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 (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

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

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

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Markt Painten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Die Änderungsbereiche der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind wie folgt dargestellt:

- Änderungsbereich A: als allgemeines Wohngebiet;
- Änderungsbereich B: als Mischgebiet;
- Änderungsbereich C: als allgemeines Wohngebiet;
- Änderungsbereich D: als allgemeines Wohngebiet;
- Änderungsbereich E: entfällt
- Änderungsbereich F: als Mischgebiet;
- Änderungsbereich G: der nördliche Teil als Grünland, der südliche Teil als Acker.



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 nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Nach dem **Regionalplan der Region 11 – Regensburg** werden für alle Änderungsbereiche keine Aussagen bezüglich Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft, Rohstoffsicherung, Land- und Forstwirtschaft, Technische Infrastruktur, Windkraft, Kultur oder Siedlungsentwicklung getroffen.

3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche Einbeziehungssatzung *Painten* sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Nachfolgend beschriebene Biotopstrukturen befinden sich in der Umgebung:

BIOTOPNUMMER	ÜBERSCHRIFT	BIOTOPTYP
7036-0083-001 7036-0083-002 7036-0083-003 7036-0083-004 7036-0083-006	Hecken am Sportplatz von Painten	Hecken, naturnah
6936-0004-001 6936-0004-002 6936-0004-003 6936-0004-004	Gepflanzte Hecken am Sportplatz von Painten	Hecken, naturnah
7036-0084-001 7036-0084-002 7036-0084-006	Hecken und Gehölze zwischen Painten und Neulohe	Hecken, naturnah
7036-0085-001 7036-0085-002 7036-0085-003 7036-0085-006 7036-0085-007 7036-0085-008	Hecken am „Eichelberg“	Mesophiles Gebüsch, naturnah
6936-0006-001	Magerrasen am nördl. Ortsrand von Painten	Magerrasen, basenreich, Mesophiles Gebüsch, naturnah
6936-0005-013	Heckenstrukturen nördl. Painten	Hecken, naturnah

3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für die einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung *Painten* werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht getroffen.

3.2.5 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete mit der Nummer und Kennzeichnung *LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“* und *LSG-00204.01 Landschaftsschutzgebiet „Bachmühlbachtal und Paintner Forst“* befinden sich ca. ca. 200m östlich und südlich der Ortschaft Painten.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung *NSG-00356.01 Wuzenfelsen* liegt ca. 4,5 km nordöstlich der Ortschaft Painten.

3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung *Painten* 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

Die Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung *Painten* befinden sich auf einem Niveau von ca. 503 bis 526 m ü. NHN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegen folgende Böden in den Änderungsbereichen vor:

- Änderungsbereich A:
fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein);
- Änderungsbereich B / C / D / G:
fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
- Änderungsbereich F:
Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment).

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. Die Hydrogeologische Einheit ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) des UmweltAtlas Bayern in Painten als *Malm* angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in den Änderungsbereichen der Einbeziehungssatzung *Painten* 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.

Gesammeltes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden. Es wird eine Untersuchung der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B empfohlen, sofern keine ausreichenden Erkenntnisse aus dem Umfeld vorliegen.

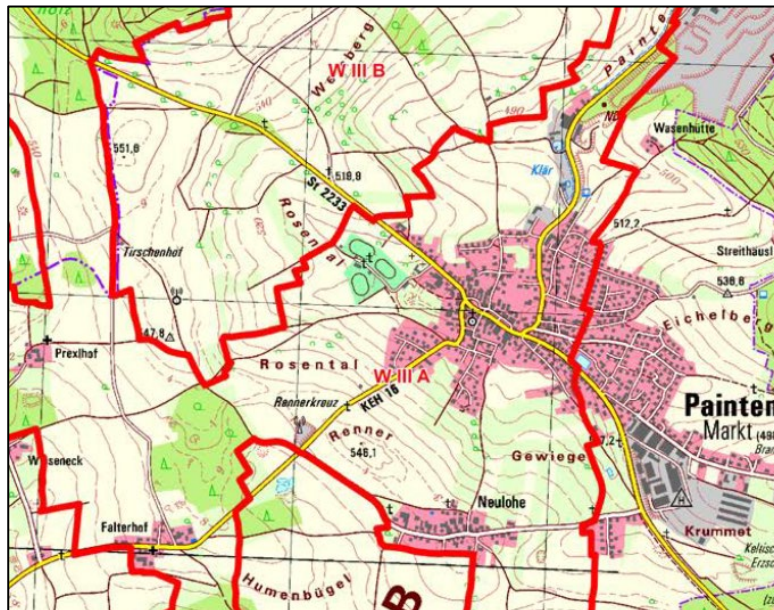
Die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung [NWFreiV] ist nicht anwendbar.

Wasserschutzgebiete

Die Änderungsbereiche A bis E liegen in der weiteren Schutzzone W III A innerhalb des Wasserschutzgebietes „Painten“ des Zweckverbands zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe mit der Gebietskennzahl 2210693660002.

Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 15.01.2021 festgesetzt. Eine Ausweisung neuer Baugebiete im Wasserschutzgebiet ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 5.4 der Wasserschutzgebietsverordnung in allen Schutzzonen verboten.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Ausdehnung des Wasserschutzgebietes mit der relevanten Zone W III A auf:



Quelle: Amtsblatt für den Landkreis Kelheim – Nr. 3 vom 15.01.2021

Unter anderem ist hier bei der Errichtung oder Erweiterung von Abwasserleitungen und zugehörigen Anlagen zu beachten, dass diese nur zulässig zum Ableiten von Abwasser sind, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird. Auf die Schutzgebietsverordnung im Anhang 1 wird bezüglich weiterer Vorgaben verwiesen.

Die Einbeziehungssatzung verfolgt den Zweck, eine Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen. Hierdurch soll neues Baurecht geschaffen werden. Damit tangiert die vorliegende Planung den Verbotstatbestand nach § 3 Abs. 1 Ziffer 5.4 der Wasserschutzgebietsverordnung.

Das Landratsamt Kelheim kann gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung hier Ausnahmen von den Verböten des § 3 zulassen.

Der Markt Painten hat bereits mit Schreiben vom 28.05.2024 die Befreiung von § 3 Abs. 1 Ziffer 5.4 und ggf. von § 3 Abs. 1 Ziffer 3.8 der WSG-VO beantragt.

Das Wasserrechtsverfahren zur Prüfung der Möglichkeit einer Befreiung von der WSG-VO lief unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut und dem Zweckverband zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe.

Mit Rückmeldung des Landratsamtes vom 28.05.2025 besteht für die Änderungen A bis D und F sowohl vom WWA als auch von der Jachenhausener Gruppe unter Einhaltung von Nebenbestimmungen Einverständnis. Für Änderung E (Fl.Nrn. 350, 351 und 352) trifft dies nicht zu, da der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes gefährdet werden könnte.

Durch Markierungsversuche konnte hier eine Schnellfließverbindung im Karst zu den Brunnen Neulohe nachgewiesen werden. Diese Schnellfließverbindung stellt sich im Karst als Hohlraum bzw. Höhle im Kalkstein dar. Diese Hohlräume im Karst sind stetigen Veränderungen durch Einbruch dieser Hohlräume oder Erweiterungen durch das Lösen des Kalksteins ausgesetzt. Um diese Hohlräume zu lokalisieren ist es notwendig, dass auf den genannten Flurstücken Erkundungsbohrungen von bis zu 40 m abgeteuft werden. Dies ist ebenfalls im Interesse der Eigentümer und Bauherren der genannten Grundstücke, da diese Hohlräume die Statik der Bebauung gefährden.

Da die erforderlichen Untersuchungen sehr aufwändig sind, wird diese Ausweisung E zurückgenommen, die Grenzen der Satzung entsprechend geändert.

3.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Fließgewässer.

3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen alle Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung *Painten* außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. 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.

Bis auf die östlichen Teile der Änderungsbereiche B und E und der gesamte Bereich der Änderung F, befinden sich keine Flächen in einem wassersensiblen Bereich. Die Gebiete der Änderungen B, E und F sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

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

3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb der Geltungsbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bodendenkmäler

In allen Änderungsbereichen der Einbeziehungssatzung *Painten* sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in ihrer Umgebung folgende, registrierte Bodendenkmäler:

BODENDENKMÄLER		
DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7036-0168	Painten	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Painten, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie der aufgelassene historische Ortsfriedhof.
D-2-7036-0154	Painten	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

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

Nachfolgende Vorgaben sind zu beachten:

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

3.6.2 Baudenkmäler

In allen Änderungsbereichen 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 *Painten* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Verfahren 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 Painten, 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 Staatstraße 223, der Kreisstraße KEH 16 sowie den abzweigenden Ortsstraßen und ist als gesichert zu betrachten. Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch allgemeine Wohnnutzungen in Form überwiegend wohnlich genutzten Grundstücken bzw. Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur allgemeinen Wohngebietes. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen.

Eine bauliche Entwicklung für den Ort Painten ist für sieben Änderungsbereiche vorgesehen. Für diese Bereiche wird über den Einbezug von einzelnen Außenbereichsflächen (Änderungsbereiche A bis G) zusätzlich eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Änderungsbereich A

Hier plant der Markt Painten eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, angrenzend an die südliche und westliche Bebauung. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Hemauer Straße über die Fl.-Nr. 685/5, Gemarkung Painten.

Die Fläche wird derzeit als Privatgarten genutzt und liegt auf einer Höhe von ca. 508 m ü. NHN.

Änderungsbereich B

Es ist eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, anschließend an bestehende Dorfgebietsflächen geplant. Es handelt sich hier um eine intensive Grünfläche mit Baubestand, die von Westen nach Osten hin leicht abfällt. Die Geländehöhen liegen im westlichen Änderungsbereich bei ca. 506 m ü.NHN. im östlichen Änderungsbereich bei ca. 503 m ü.NHN.

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Straße Preß aus über den Ausbau einer Privatzufahrt durch die Fl.-Nr. 359/1, Gmkg. Painten.

Änderungsbereich C

Hier plant der Markt Painten eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, angrenzend an die westlichste Bebauung. Der Änderungsbereich kann aufgrund seiner Größe aufgeteilt werden, wodurch bis zu zwei Baurechte entstehen könnten. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Maierhofer Straße aus über einen Wirtschaftsweg auf der Fl.-Nr. 292, Gemarkung Painten.

Der Änderungsbereich wird derzeit als intensives Grünland genutzt.

Das Gelände fällt von Süden von ca. 504 m ü.NHN nach Norden auf ca. 502 m ü.NHN leicht ab.

Änderungsbereich D

Hier ist eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, anschließend an bestehende Dorfgebietsflächen zu verwirklichen. Aufgrund der Größe und der geplanten Zufahrt wird eine Aufteilung des Änderungsbereiches in bis zu drei Parzellen vorgeschlagen.

Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Die Geländehöhen liegen im südlichen Änderungsbereich bei ca. 511 m ü.NHN im nördlichen Änderungsbereich bei ca. 509 m ü.NHN

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt durch den Schilchering aus über den Neubau einer Privatzufahrt.

Änderungsbereich E

entfällt

Änderungsbereich F

Hier plant der Markt Painten eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen, angrenzend an die nördliche und östliche Bebauung. Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen leicht ab. Die Geländehöhen liegen im östlichen Änderungsbereich bei ca. 506 m ü.NHN im westlichen Änderungsbereich bei ca. 504 m ü.NHN

Änderungsbereich G

Vorgesehen ist eine untergeordnete bauliche Erweiterung, anschließend an bestehende Wohnflächen. Durch die im Süden geplante Zufahrt, kann bei der Änderung G das Grundstück in bis zu zwei Parzellen aufgeteilt werden.

Der Änderungsbereich wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Das Gelände fällt von Südosten von ca. 527 m ü.NHN nach Nordwesten auf ca. 525 m ü.NHN leicht ab.

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt durch die Brandhofstraße über die Fl.-Nr. 123/20, Gmkg. Painten.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Hauptort Painten 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

Die vorliegende Satzung zeigt in ihrem gesamten Umgriff den Bereich der Einbeziehungen auf und beinhaltet im Ergebnis sieben Bereiche, die einbezogen werden

Durch die über die Satzung getroffenen Festsetzungen im Plan erfolgt für die weitere Zukunft eine verbindliche Regelung der Entwicklungsabsichten und zeigt die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsflächen auf.

Die Grundstücksflächen sind für die baulichen Maßnahmen sowie die zugeordnete Hausgartennutzung vorgesehen. Ebenso sind teilweise Zufahrten zu den Grundstücken aufgezeigt.

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

Für alle vorhandenen und neu ausgewiesenen Siedlungsflächen ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung sichergestellt.

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

Der Hauptort Painten ist über die bestehende Staatsstraße St 2233, die die Verbindung nach Kelheim darstellt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrten zu den geplanten Neuausweisungen erfolgen jeweils direkt von den örtlichen Straßen aus über private Zufahrten.

Da das Umfeld landwirtschaftlich geprägt ist, wird darauf verwiesen, dass die Erschließung und Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen während und nach Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Painten ist durch die VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) und den RBO (Regional-Bus-Ostbayern) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle *Painten Marktplatz/Zentrum* wird durch die VLK-Linien 2 (RBO 6036), 33 (RVV 66) sowie 37 (RBO 6037) bedient.

8.1.3 Geh- und Radwege

Der Rad-Erlebnisweg Himmel & Höllen-Tour (Nr. 24524) verläuft auf der Straße Preß an den Änderungsbereichen E und F entlang.

8.1.4 Abfallentsorgung

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

Hinweise

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

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgender Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärts-fahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zu-rückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter fest-frieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche von Sammelplätzen ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

8.2 Wasserwirtschaft

8.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für die Änderungsbereiche A bis F über die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wassergruppe Hohenschambach. Der Änderungsbereich G wird von der Wassergruppe Jachenhausen versorgt. Alle Änderungsbereiche sind als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossenen Änderungsbereiche können 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.

Eine mögliche Versorgung der Flurnummer 566/2 kann über die Flurnummern 123/20 und 554/8 erfolgen.

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Planungsbereiche erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation und ist als gesichert zu betrachten. Für die Neuausweisungen sind neue Kanalhausanschlussstrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

8.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu puffern und entweder einer geeigneten Vorflut zuzuleiten oder alternativ in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche, Sickermulden).

Die Bodenversiegelung der Neuausweisungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfügt 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

In den Erweiterungsbereichen sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen lt. Bayerischem Landesamt für Umwelt bestehen in keinem der Änderungsbereiche. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Die Erweiterungsbereiche B, E und F befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung der Geltungsbereiche erfolgt durch:

Bayernwerk AG
Netzcenter Parsberg
Lupburger Straße 19
92331 Parsberg

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

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

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

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

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

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation werden, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen 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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, 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.

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 sind zu beachten.

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.

8.3.2 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Keine weiteren Versorgungseinrichtungen für Energie bekannt.

8.4 Telekommunikation

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Mail: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

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

Hinweise

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

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

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

9 BRANDSCHUTZ

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der meisten geplanten Ausweisungen 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. Jedoch ist eine Lärmvorbelastung für die Änderungsbereiche A und G durch die unmittelbare Lage an der Staatsstraße 2233 gegeben. Da sich aber bereits jeweils eine Wohnnutzung angesiedelt hat und es sich bei den Neuausweisungen ebenfalls um eine bauliche Wohnnutzung handelt, werden keine neuen Anforderungen an einen besonderen Immissionsschutz generiert, was durch die Genehmigungsbehörde bestätigt wurde.

10.2 Gewerbelärm

Bei den Bereichen B und D sind störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen in den Änderungsbereichen selbst sowie in deren unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

Änderungen F und G werden ebenfalls als unkritisch betrachtet, da es sich nicht um heranrückende Nutzungen an den naheliegenden Gewerbebetrieb handelt.

Beim Änderungsbereich A befindet sich eine Gewerbenutzung auf Fl.-Nr. 685/2, deren Auswirkungen nicht abschließend beurteilt werden können.

Da es sich bei vorliegender Planung nicht um einen Bebauungsplan, sondern um eine städtebauliche Satzung zum Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den Innerortsbereich handelt, können ergänzende fachliche Belange, hier Gewerbelärmemissionen, im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung im Detail geprüft und untersucht werden. Hierbei kann dann festgestellt werden, ob bei einer Bebauung der betreffenden Grundstücksflächen mit Einwirkungen durch den Gewerbebetrieb zu rechnen ist.

Dies ist dann eigenverantwortlich und auf Kosten des jeweiligen Bauwerbers zu veranlassen. Eine Baugenehmigung für eine schutzwürdige Nutzung ist in Folge abhängig von Ergebnis dieser Untersuchung.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Im Umfeld des Änderungsbereichs C bestehen Sportanlagen, insbesondere eine Stockbahn, die eine Beurteilungsrelevanz auslösen könnte.

Da diese nördlich gelegene Sportanlage aber nicht innerhalb der Ruhezeiten betrieben wird, also nicht werktags vor 8.00 Uhr und sonn- / feiertags vor 9.00 Uhr, sind auch hier keine Bedenken aus immissionsschutzfachlicher Sicht 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 der jeweiligen Änderungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ÄNDERUNGSBEREICH	FL.-NR.	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
A	685/6	geplante Erweiterungsfläche	969
B	359 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	1.661
C	239 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	2.006
D	320 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	3.191
E	entfällt		
F	390/3	geplante Erweiterungsfläche	918
G	566/2 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	1.819

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Allgemein

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 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.

Änderung B

Die von der Naturschutzbehörde geforderte Beurteilung der Zauneidechsen erfolgte über Bestandserfassungen durch Flora + Fauna im Sommer 2024. Ein Vorkommen der Art konnte nicht festgestellt werden, CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die artenschutzfachlichen Aussagen werden als Anhang 2 Bestandteil der Begründung.

Änderung D

Die von der Naturschutzbehörde geforderte Beurteilung des Dunkeln Ameisen-Wiesenbläulings erfolgte über Bestandserfassungen durch Flora + Fauna im Sommer 2024 und 2025. Ein Vorkommen der Art konnte nicht festgestellt werden, CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die artenschutzfachlichen Aussagen werden als Anhang 2 Bestandteil der Begründung.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Der Markt Painten hat beschlossen, für den Hauptort Painten eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine Erweiterung von Bauflächen für Ortsansässige 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 Hauptort Painten 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 *Painten* ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald.

14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung Frühjahr 2024 gesichtet. Die Änderungsbereiche werden derzeit überwiegend als Intensivgrünland als auch als strukturarme Gärten genutzt.

Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen in den Änderungsbereichen A bis G nicht vor.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung *Painten* 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 Hauptort Painten befindet sich in der geologischen Raumeinheit der südlichen Frankenalb. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit der Änderungsbereiche A, B, C und D *Alblehm (Rückstandslehm mit Lößlehm)*, *tertiär bis pleistozän* und der Änderungsbereiche E, F und G *Malm (Weißer Jura)*.

Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegen folgende Böden in den Änderungsbereichen vor:

- Änderungsbereich A:
fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein);
- Änderungsbereich B / C / D / G:
fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
- Änderungsbereich F:
Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment).

Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Im Umfeld befinden sich keine Fließgewässer.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen alle Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung Painten 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 die Änderungsbereiche E (östlicher Bereich) und F 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 Painten liegt zur Hälfte innerhalb eines Wasserschutzgebietes, wodurch die Änderungen A bis E betroffen sind. Es wird auf Ziffer 3.4.1 verwiesen.

14.7 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt noch im Klimabezirk *Fränkische Alb* an der Grenze zum Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland. Er liegt weder innerhalb einer überregional wirkenden Ventilationsbahn (Frischluftschneise), noch hat er eine übergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet inne. Nur die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche inne spielen jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

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. 685/6 (TF), Gmkg. Painten: Streuobst mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 359 (TF), Gmkg. Painten: Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 314 (TF), Gmkg. Neulohe: Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 320 (TF), Gmkg. Painten: Streuobst mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), Gmkg. Painten: entfällt
- Fl.-Nr. 390/3 (TF), Gmkg. Painten: Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 286 (TF), Gmkg. Painten: Streuobst mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432 nach BayKompV).

Diese Maßnahmen dienen der Förderung des Artenschutzes sowie der Verbesserung der Strukturvielfalt am Standort.

Eingrünungsmaßnahmen

Zur Einbindung relevanter Flächen in die umgebende Landschaft sowie zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt die Anlage eingrünender Heckenstrukturen.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach der neuen *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

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

Erweiterungsbereich A

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	969
Gesamteingriffsfläche	969

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **969 m²**.

Erweiterungsbereich B

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.661
abzg, Eingrünung	218
Gesamteingriffsfläche	1.443

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.443 m²**.

Erweiterungsbereich C

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	2.006
abzg, Eingrünung	232
Gesamteingriffsfläche	1.774

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.774 m²**.

Erweiterungsbereich D

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	3.191
Gesamteingriffsfläche	3.191

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **3.191 m²**.

Erweiterungsbereich E

entfällt

Erweiterungsbereich F

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	918
Gesamteingriffsfläche	918

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **918 m²**.

Erweiterungsbereich G

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.819
Gesamteingriffsfläche	1.819

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.819 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. Hier werden durch Obstbäume und mehrreihige Hecken das Landschaftsbild gewahrt.

16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Für alle Neuausweisungen der Einbeziehungssatzung *Painten* wird eine GRZ von 0,35 gewählt.

16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTI- GUNGSFAKTOR (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 (natriumbeladung oder LED mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 K) zulässig.

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

Änderungsbereich A

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
969	x	5 (P21*)	x	0,35	=	1.696
Abschlag Planungsfaktor 5%						85
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.611

Änderungsbereich B

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1.339	x	3 (G11*)	x	0,35	=	1.396
104	x	9 (B312*)	x	0,35	=	311
Abschlag Planungsfaktor 5%						90
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.707

Änderungsbereich C

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1.774	x	3 (G11*)	x	0,35	=	1.863
Abschlag Planungsfaktor 5%						93
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.770

Änderungsbereich D

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
3.191	x	6 (G211*)	x	0,35	=	6.701
Abschlag Planungsfaktor 5%						335
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						6.366

Änderungsbereich E entfällt

Änderungsbereich F

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	x	WERTPUNKTE BNT	x	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
918	x	3 (G11*)	x	0,35	=	964
Abschlag Planungsfaktor 5%						48
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						916

Änderungsbereich G

EINGRIFFS- FLÄCHE (M²)	x	WERTPUNKTE BNT	x	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1.127	x	8 (G212*)	x	0,35	=	3.156
692	x	3 (G11*)	x	0,35	=	727
Abschlag Planungsfaktor 5%						194
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						3.688

*Einstufung nach BayKompV

16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

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

FLÄCHE (M²)	x	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)
-------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

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

Ausgleichsumfang für die Änderung A

Ausgleich auf Fl.-Nr. 685/6 (TF), Gemarkung Painten

AUSGANGS- ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichs- fläche (m²)	Ausgleichs- umfang (WP)
Strukturarmer Privatgarten (P21)	5	Streuobstbestand im Komplex mit artenrei- chen Extensivgrün- land, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	4	404	1.616
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					404	1.608

*1WP Abzug aufgrund Timelag

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.616 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.611 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 404 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung B

Ausgleich auf Fl.-Nr. 359 (TF), Gemarkung Painten

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Mesophile Hecke (B112)	10	7	254	1.778
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					254	1.778

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.778 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.707 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 254 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung C

Ausgleich auf Fl.-Nr. 314 (TF), Gemarkung Neuulohe

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Mesophile Hecke (B112)	10	7	255	1.785
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					255	1.785

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.785 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.770 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 255 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung D

Ausgleich auf Fl.-Nr. 320 (TF), Gemarkung Painten

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
Extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211)	6	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	3	2.201	6.603
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					2.201	6.603

*1WP Abzug aufgrund Timelag

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **6.603 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 6.366 Wertpunkten Rechnung getragen werden.
Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 2.201 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung E
entfällt

Ausgleichsumfang für die Änderung F
Ausgleich auf Fl.-Nr. 390/3 (TF), Gemarkung Painten

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m ²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Mesophile Hecke (B112)	10	7	134	938
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					134	938

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **938 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 916 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 134 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung G
Ausgleich auf Fl.-Nr. 286 (TF), Gemarkung Painten

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m ²)	Ausgleichsumfang (WP)
Extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211)	6	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	3	1.242	3.726
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					1.242	3.726

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **3.726 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 3.688 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 1.242 m².

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

16.2.1 Änderungsbereich A

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 685/6 (TF), Gmkg. Painten, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (404 m²) wird derzeit als strukturarmer Privatgarten 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 (Privatgarten) 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 4 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 – Änderungsbereich A

16.2.2 Änderungsbereich B

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsgebietes auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 359 (TF), Gmkg. Painten, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (254 m²) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

Heckenpflanzung aus 10% Bäumen und 90% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke (mindestens dreireihige Pflanzung).

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich B

16.2.3 Änderungsbereich C

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsgebietes auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 314 (TF), Gmkg. Neulohe, bereitgestellt. Der, als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (255 m²) wird derzeit hauptsächlich als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

Heckenpflanzung aus 10% Bäumen und 90% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke (mindestens dreireihige Pflanzung).

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich C

16.2.4 Änderungsbereich D

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der gemeindlichen Grundstücksfläche Fl.-Nr. 320 (TF), Gmkg. Painten, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (2.201 m²) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

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 artenarmen Extensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland durch eine Schlitzansaat mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion".
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 20 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 Baumstäbung und ein Verbissschutz sind anzubringen.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich D

16.2.5 Änderungsbereich E entfällt

16.2.6 Änderungsbereich F

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 390/3 (TF), Gmkg. Painten, bereitgestellt. Der, als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (134 m²) wird derzeit hauptsächlich als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

Heckenpflanzung aus 10% Bäumen und 90% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke (mindestens dreireihige Pflanzung).

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich F

16.2.7 Änderungsbereich G

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der gemeindlichen Grundstücksfläche Fl.-Nr. 286 (TF), Gmkg. Painten, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (1.242 m²) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

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

Zielerreichung

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

Maßnahmenplanung

- 3) Umwandlung von artenarmem extensiv genutztem Grünland in artenreiches Extensivgrünland durch eine Schlitzansaat mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion".

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.

- 4) 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 Baumstäbung und ein Verbißschutz sind anzubringen.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich G

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 Kompensationsflächen 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	Rot-Buche
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

PAINTEN

MARKT

PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



- Anlage 1 Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemeinden Painten [Landkreis Kelheim] und Hemau [Landkreis Regensburg] für die öffentliche Wasserversorgung ZV WV Jachenhausener Gruppe, Obere Dorfstraße 11, 93339 Riedenburg.
- Anlage 2 Faunistische Untersuchungen, Einbeziehungssatzung Painten, Markt Painten, Landkreis Kelheim, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Oktober 2025



Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemeinden Painten (Landkreis Kelheim) und Hemau (Landkreis Regensburg) für die öffentliche Wasserversorgung ZV WV Jachenhausener Gruppe, Obere Dorfstraße 11, 93339 Riedenburg

Das Landratsamt Kelheim erlässt auf Grund von § 51 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), in Verbindung mit § 11 Nr. 4 Delegationsverordnung (DeIV) vom 28. Januar 2014 (GVBl. S. 22, BayRS 103-2-V), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Januar 2020 (GVBl. S. 11) und Art. 63 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), folgende

V e r o r d n u n g

§ 1 Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für den ZV WV Jachenhausener Gruppe wird in den Gemeinden Painten und Hemau das in § 2 näher umschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 bis 7 erlassen.

§ 2 Schutzgebiet

- (1) das Schutzgebiet besteht aus
 - 2 Fassungsbereichen,
 - 2 engeren Schutzzonen,
 - 1 weiteren Schutzzone A,
 - 2 weiteren Schutzzonen B.
- (2) Die Grenzen des Schutzgebietes und der einzelnen Schutzzonen sind in dem im Anhang (Anlage 1) veröffentlichten Lageplan eingetragen. Für die genaue Grenzziehung ist ein Lageplan im Maßstab 1:5.000 maßgebend, der im Landratsamt Kelheim und in den Gemeindekanzleien Painten und Hemau niedergelegt ist; er kann dort während der Dienststunden eingesehen werden. Die genaue Grenze der Schutzzone verläuft auf der jeweils gekennzeichneten Grundstücksgrenze oder, wenn die Schutzzonengrenze ein Grundstück schneidet, auf der der Fassung näheren Kante der gekennzeichneten Linie.
- (3) Veränderungen der Grenzen oder der Bezeichnungen der im Schutzgebiet gelegenen Grundstücke berühren die festgesetzten Grenzen der Schutzzonen nicht.
- (4) Die Fassungsbereiche sind durch eine Umzäunung, die engere Schutzzone und die weiteren Schutzzonen A/B sind, soweit erforderlich, in der Natur in geeigneter Weise kenntlich gemacht.

§3 Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen

(1) Es sind

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
1.	bei Eingriffen in den Untergrund (ausgenommen in Verbindung mit den nach Nr. 2 bis 5 zugelassenen Maßnahmen)			
1.1	Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, vorzunehmen oder zu erweitern; insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche und Übertagebergbau	verboten, ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		
1.2	Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen	nur zulässig - mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und - sofern die Bodenauflage wiederhergestellt wird		verboten
1.3	Leitungen verlegen oder erneuern (ohne Nrn. 2.1, 3.7 und 6.11)	---		verboten
1.4	Durchführung von Bohrungen	nur zulässig für Bodenuntersuchungen bis zu 1 m Tiefe		
1.5	Untertage-Bergbau, Tunnelbauten	verboten		
2.	bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe Anlage 2, Ziffer 1)			
2.1	Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen errichten oder zu erweitern	verboten		
2.2	Anlagen nach § 62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig entsprechend Anlage 2, Ziffer 2	nur zulässig entsprechend Anlage 2, Ziffer 2 für Anlagen, wie sie im Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft (max. 1 Jahresbedarf) üblich sind	verboten
2.3	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG außerhalb von Anlagen nach Nr. 2.2 (siehe Anlage 2, Ziffer 3)	nur zulässig für die kurzfristige (wenige Tage) Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 in dafür geeigneten, dichten Transportbehältern bis zu je 50 Liter sowie das Mitführen und Verwenden von Betriebsstoffen im Rahmen des Tankinhalts von Fahrzeugen und Maschinen		verboten

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
2.4	Abfall i. S. d. Abfallgesetze und bergbauliche Rückstände abzulagern (Die Behandlung und Lagerung von Abfällen fällt unter Nr. 2.2 und Nr. 2.3)	verboten		
2.5	Genehmigungspflichtiger Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung	verboten		
3.	bei Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen			
3.1	Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten oder zu erweitern einschließlich Kleinkläranlagen	nur mit biologischer Reinigungsstufe zulässig - für Klärbecken und -gruben in monolithischer Bauweise, - für Teichanlagen und Pflanzenbeete mit künstlicher Sohleabdichtung, wenn die Dichtheit und Standsicherheit durch geeignete Konzeption, Bauausführung und Bauabnahme sichergestellt ist	verboten	
3.2	Regen- oder Mischwasserentlastungsbauwerke zu errichten oder zu erweitern	---	verboten	
3.3	Trockenaborte	---	nur zulässig, wenn diese nur vorübergehend aufgestellt werden und mit dichtem Behälter ausgestattet sind	verboten
3.4	Ausbringen von Abwasser	verboten, ausgenommen gereinigtes Abwasser aus dem Ablauf von Kleinkläranlagen zusammen mit Gülle oder Jauche zur landwirtschaftlichen Verwertung		verboten
3.5	Anlagen zur - Versickerung von Abwasser oder - Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser zu errichten oder zu erweitern	verboten		
3.6	Erstellung und Betrieb von Erdwärmesonden	verboten		

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
3.7	Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers zu errichten oder zu erweitern (auf die Erlaubnispflichtigkeit nach § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit § 1 NWFreiV wird hingewiesen)	---	- nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen ¹ - verboten für Niederschlagswasser von Gebäuden auf gewerblich genutzten Grundstücken	verboten
3.8	Abwasserleitungen und zugehörige Anlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig zum Ableiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird (Durchleiten von außerhalb des Wasserschutzgebiets gesammeltem Abwasser verboten)		verboten
4.	bei Verkehrswegen, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung, Hausgärten, sonstigen Handlungen			
4.1	Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern	- nur zulässig für klassifizierte Straßen, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden und - wie in Zone II - nur zulässig für Ortsverbindungsstrassen		- nur zulässig - für öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege und - bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers
4.2	wassergefährdende auswaschbare oder auslaugbare Materialien (z. B. Schlacke, Teer, Imprägniermittel u. ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- oder Wasserbau zu verwenden	verboten		
4.3	Baustelleneinrichtungen, Baustofflager zu errichten oder zu erweitern	---		verboten
4.4	Zeltplätze einzurichten oder zu erweitern; Camping aller Art	nur zulässig mit Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 3.8		verboten

¹ siehe. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
4.5	Sportanlagen zu errichten oder zu erweitern	- nur zulässig mit Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 3.8 - verboten für Tontaubenschießanlagen und Motorsportanlagen		verboten
4.6	Großveranstaltungen durchzuführen	- nur zulässig mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung und ausreichenden, befestigten Parkplätzen (wie z.B. bei Sportanlagen) - verboten für Geländemotorsport		verboten
4.7	Friedhöfe zu errichten oder zu erweitern	---	verboten	
4.8	Flugplätze einschl. Sicherheitsflächen, Notabwurfplätze, militärische Anlagen und Übungsplätze zu errichten oder zu erweitern	verboten		
4.9	Militärische Übungen durchzuführen	nur Durchfahren auf klassifizierten Straßen zulässig		
4.10	Kleingartenanlagen zu errichten oder zu erweitern	---	verboten	
4.11	Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen, die nicht land-, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden (z.B. Verkehrswege, Rasenflächen, Friedhöfe, Sportanlagen)	nur zulässig mit fachrechtlicher Genehmigung des Landratsamtes sofern der Zweck vordringlich, im öffentlichen Interesse und nicht mit anderen Mitteln erreichbar ist	verboten	
4.12	Düngen mit Stickstoffdüngern	nur zulässig bei standort- und bedarfsgerechter Düngung		nur standort- und bedarfsgerechte Düngung mit Mineraldünger zulässig
4.13	Beregnung von Rasensport- und Golfplätzen	nur zulässig nach Maßgabe der Beregnungsberatung oder bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität		verboten
5.	bei baulichen Anlagen			
5.1	bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig, wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 3.8		verboten

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
5.2.	Biogasanlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig für landwirtschaftliche Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 3000 m³ zur Verarbeitung eigenbetrieblich anfallender Gärsubstrate nach § 2 Abs. 8 AwSV, sofern Dichtigkeit und Betriebssicherheit vor Inbetriebnahme sowie wiederkehrend alle 5 Jahre durch einen Fachbetrieb, bei nach Anlage 6 AwSV prüfpflichtigen Anlagen durch einen Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV nachgewiesen werden	verboten	
5.3	Windkraftanlagen zu errichten oder zu erweitern	Nur zulässig für getriebelose Anlagen ohne Spezialgründungen, sofern die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt	verboten	
5.4	Ausweisung neuer Baugebiete	verboten		
5.5	Stallungen zu errichten oder zu erweitern ²	nur zulässig entsprechend Anlage 2 und in bestehenden Nutzungsumgriffen - Ziffer 5 a oder - Ziffer 5 b	nur zulässig entsprechend Anlage 2 und bestehenden Nutzungsumgriffen - Ziffer 5 a oder - für in dieser Zone bereits vorhandene landwirtschaftliche Anwesen, wenn die Anforderungen gemäß Anlage 2, Ziffer 5 b eingehalten werden	verboten
5.6	Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft zu errichten oder zu erweitern ²	nur zulässig mit Leckageerkennung oder gleichwertiger Kontrollmöglichkeit der gesamten Anlage einschließlich Zuleitungen		verboten

² Es wird auf den Anhang 7 „Anforderungen an Jauche-, Gülle-, und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen)“ der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung hingewiesen, der nähere Ausführungen zur baulichen Gestaltung (u. a. Leckageerkennung) enthält. Für JGS-Anlagen ist als allgemein anerkannte Regel der Technik das Arbeitsblatt DWA-A792 anzusehen.

		in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone		III B	III A	II
5.7	ortsfeste Anlagen zur Gär- terbereitung zu errichten o- der zu erweitern ²	nur zulässig mit Auffangbehälter für Silagesi- ckersaft, Behälter für Anlagen größer 150 m³ entsprechend Nr. 5.4		verboten
6.	bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächennutzungen			
6.1	Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, Gärsubstrate aus Biogasanlagen und Fest- mistkompost	nur zulässig wie bei Nr. 6.2		verboten
6.2	Düngen mit sonstigen orga- nischen und mineralischen Stickstoffdüngern (ohne Nr. 6.3)	nur zulässig unter Einhaltung aller aktuellen fachlichen Regeln und Rechtsvorschriften, einschließlich einer betriebsgrößenunabhängigen Aufzeichnung von Düngebedarfsermittlung und Nährstoffbilanz gemäß Düngeverordnung		
6.3	Ausbringen oder Lagern von Klärschlamm, klärschlamm- haltigen Düngemitteln, Fä- kalschlamm oder Gärsub- strat bzw. Kompost aus zent- ralen Bioabfallanlagen	verboten		
6.4	Anwendung von Pflanzen- schutzmitteln	- verboten, sofern nicht neben den Vorschriften des Pflanzenschutz- rechts auch die Gebrauchsanleitungen beachtet werden - verboten für PSM, die den Wirkstoff Terbutylazin enthalten		
6.5	Lagern von Festmist, Sekun- därrohstoffdünger oder Mi- neraldünger auf unbefestig- ten Flächen	verboten, ausgenommen Kalkdünger; Mineral- dünger und Schwarzkalk nur zulässig, sofern gegen Niederschlag dicht abgedeckt		verboten
6.6	Gärfutterlagerung außerhalb von ortsfesten Anlagen	nur zulässig in allseitig dichten Foliensilos bei Siliergut ohne Gärsafterwartung sowie Ballen- silage		verboten
6.7	Beweidung, Freiland-, Kop- pel- und Pferchtierhaltung	nur zulässig auf Grünland ohne flächige Ver- letzung der Grasnarbe (siehe Anlage 2, Ziffer 6) oder für bestehende Nutzungen, die unmit- telbar an vorhandene Stallungen gebunden sind		verboten
6.8	Wildfutterplätze und Wildgat- ter zu errichten	---		verboten
6.9	Anwendung von Pflanzen- schutzmitteln aus Luftfahr- zeugen oder zur Boden- entseuchung	verboten		
6.10	landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgrä- ben anzulegen oder zu än- dern	nur zulässig für Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen		
6.11	besondere Nutzungen im Sinne von Anlage 2, Ziffer 7 neu anzulegen oder zu er- weitern	---	nur Gewächshäuser mit geschlossenem Entwässerungssys- tem zulässig	verboten
6.12	Rodung, Kahlschlag größer als 10 000 m² oder eine in der Wirkung gleichkom- mende Maßnahme (siehe Anlage 2, Ziffer 8)	nicht zulässig, (ausgenommen bei Kalamitäten)		

- (2) Im Fassungsbereich (Schutzzone I) sind sämtliche unter den Nr. 1 bis 6 aufgeführte Handlungen verboten. Das Betreten ist nur zulässig für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung und -ableitung durch Befugte des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist, oder der von ihm Beauftragten.
- (3) Die Verbote und Beschränkungen des Absatzes 1 und 2 gelten hinsichtlich der Nummern 3.6 und 5.1 nicht für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung und –ableitung des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist, oder der von ihm Beauftragten.

§ 4

Ausnahmen

- (1) Das Landratsamt Kelheim kann von den Verboten und Beschränkungen des § 3 Ausnahmen zulassen, wenn
 - 1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahmen erfordert oder
 - 2. das Verbot oder die Beschränkung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.
- (2) Die Ausnahme ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann das Landratsamt Kelheim vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung erfordert.

§ 5

Beseitigung und Änderung bestehender Einrichtungen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben die Beseitigung oder Änderung von Einrichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und deren Bestand, Errichtung, Erweiterung oder Betrieb unter die Verbote des § 3 fallen, auf Anordnung des Landratsamts Kelheim zu dulden, sofern sie nicht schon nach anderen Vorschriften verpflichtet sind, die Einrichtung zu beseitigen oder zu ändern.
- (2) Für Maßnahmen nach Abs. 1 ist nach dem § 52 Abs. 4, § 96 WHG und Art. 57 BayWG Entschädigung zu leisten.

§ 6

Kennzeichnung des Schutzgebietes

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden, dass die Grenzen des Fassungsgebietes und der Schutzzonen durch Aufstellen oder Anbringen von Hinweiszeichen kenntlich gemacht werden.

§ 7

Kontrollmaßnahmen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben Probenahmen von im Schutzgebiet zum Einsatz bestimmten Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln durch Beauftragte des Landratsamtes Kelheim und durch Personal des Wasserversorgungsunternehmens zur Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung zu dulden.
- (2) Sie haben ferner die Entnahme von Boden-, Vegetations- und Wasserproben und die hierzu notwendigen Verrichtungen auf den Grundstücken im Wasserschutzgebiet durch Beauftragte des Landratsamtes Kelheim und durch Personal des Wasserversorgungsunternehmens zu dulden.
- (3) Sie haben ferner das Betreten der Grundstücke durch Bedienstete des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist, oder der von ihm Beauftragten, zur Wahrnehmung der Eigenüberwachungspflichten gemäß § 3 der Verordnung zur Eigenüberwachung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (Eigenüberwachungsverordnung – EÜV) in der jeweils geltenden Fassung zu gestatten, die hierzu erforderlichen Auskünfte zu erteilen und technische Ermittlungen und Prüfungen zu ermöglichen.

§ 8

Entschädigung und Ausgleich

- (1) Soweit diese Verordnung oder eine auf Grund dieser Verordnung ergehende Anordnung eine Enteignung darstellt, ist über die Fälle des § 5 hinaus nach den § 52 Abs. 4, § 96 WHG und Art. 57 BayWG Entschädigung zu leisten.
- (2) Soweit diese Verordnung oder eine auf Grund dieser Verordnung ergehende Anordnung nach § 52 Abs.1 Satz1 Nr.1 oder 2 WHG, auch in Verbindung mit § 52 Abs.2 und 3 WHG erhöhte Anforderungen festsetzt, die die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beschränken, ist für die dadurch verursachten wirtschaftlichen Nachteile ein angemessener Ausgleich gem. § 52 Abs. 5 WHG und Art. 57 BayWG zu leisten.

§ 9

Pflichten des Begünstigten

- (1) Der Begünstigte hat das Eigentum an den Grundstücken im Fassungsgebiet des Wasserschutzgebietes zu erwerben und den Fassungsgebiet lückenlos so zu umzäunen, dass er von Unbefugten nicht betreten werden kann. Die Umzäunung ist ordnungsgemäß zu unterhalten.
- (2) Der Begünstigte hat bei nicht öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen zur Kennzeichnung die Hinweisschilder auf eigene Kosten zu beschaffen und an den Stellen anzubringen und zu unterhalten, an denen es die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anordnet. Dies gilt auch für oberirdische Gewässer und sonstige Stellen, an denen eine Kennzeichnung erforderlich ist.

- (3) Der Begünstigte hat die engere Schutzzone mindestens vierteljährlich, die weitere Schutzzone mindestens einmal pro Jahr zu begehen. Festgestellte Verstöße gegen die Anordnungen der Schutzgebietsverordnung sind in das Betriebstagebuch einzutragen. Sofern eine Mängelbeseitigung nicht erreicht werden kann, sind das Landratsamt Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu verständigen.
- (4) Das Verbot der Düngung mit Gülle, Jauche, Festmist, Gärresten aus Biogasanlagen und Festmistkompost in der engeren Schutzzone ist mindestens einmal im Monat zu kontrollieren. Verstöße sind dem Landratsamt Kelheim unverzüglich mitzuteilen.
- (5) Der Begünstigte hat die Vorlage der Aufzeichnungen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 EÜV jährlich vollständig und unaufgefordert vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere auch die Daten zur Rohwasserbeschaffenheit.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 103 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 8 a WHG kann mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Verbot nach § 3 Abs. 1 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 4 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Ausnahme verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.
3. Anordnungen oder Maßnahmen nach den §§ 5 und 7 nicht duldet.

§ 11 Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Kelheim in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die Verordnungen des Landratsamtes Kelheim zur Sicherung des in der Gemarkung Neulohe und im Paintner Forst gelegenen Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung (Brunnen I) der Jachenhausener Gruppe vom 20.01.1977 und des in der Gemarkung Neulohe und im Paintner Forst gelegenen Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung (Brunnen II) der Jachenhausener Gruppe vom 12.01.1983, außer Kraft.

Kelheim, den 16.12.2020
Landratsamt Kelheim

Martin Neumeyer
Landrat

Anlage 2

Maßgaben zu § 3 Abs. 1, Nr. 2, 3, 5 und 6

1. Wassergefährdende Stoffe (zu Nr. 2)

Es ist jeweils die aktuelle Fassung der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ zu beachten.

2. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (zu Nr. 2.2)

Im Fassungsbereich und in der engeren Schutzzone sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

In der weiteren Schutzzone (Zonen IIIA und IIIB) sind nur zulässig:

1. **oberirdische Anlagen** der Gefährdungsstufen A bis C (gem. § 39 AwSV) und oberirdische Anlagen für aufschwimmende flüssige Stoffe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 AwSV, die in einem Auffangraum aufgestellt sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind; der Auffangraum muss das maximal in den Anlagen vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können,
2. **unterirdische Anlagen** der Gefährdungsstufen A und B und unterirdische Anlagen für aufschwimmende flüssige Stoffe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 AwSV, die doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind,
3. **oberirdische Anlagen** für **feste Gemische** gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 AwSV, entsprechend den Anforderungen des § 26 Abs. 1 AwSV.

Die Anzeige-, Fachbetriebs-, Überwachungs- und Prüfpflichten gemäß AwSV sowie die Prüffristen gemäß Anlage 6 zur AwSV gelten in der gesamten Weiteren Schutzzone, auch für bereits bestehende Anlagen.

Unter Nr. 2.2 können auch Abfälle z.B. im Zusammenhang mit Kompostieranlagen oder Wertstoffhöfen fallen. An die Bereitstellung von Hausmüll aus privaten Haushalten zur regelmäßigen Abholung (z. B. Mülltonnen) werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen (zu Nr. 2.3)

Von der Nr. 2.3 sind nicht berührt:

- Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln etc. nach den Maßgaben der Nr. 4.11, 4.12, 6.1, 6.2, 6.5 und 6.6
- Straßensalzung im Rahmen des Winterdienstes,
- das Mitführen und Verwenden von Betriebsstoffen für Fahrzeuge und Maschinen,
- Kleinmengen für den privaten Hausgebrauch,
- Kompostierung im eigenen Garten.

Entsprechend der AwSV werden an Abfüllplätze von Heizölverbraucheranlagen über die betrieblichen Anforderungen hinaus keine Anforderungen gestellt.

4. Anlagen zur Versickerung von häuslichem und kommunalem Abwasser (zu Nr. 3.5)

Das Abwasser ist vor der Versickerung nach strengerem als den Mindestanforderungen gemäß Abwasserverordnung (AbwV) in der jeweils geltenden Fassung zu reinigen. Die Anforderungen richten sich dabei nach den einschlägigen Merkblättern des Bayer. Landesamtes für Umwelt.

5. Stallungen (zu Nr. 5.4)

Ziffer 5 a:

1. mit Flüssigmistverfahren:

Bei Stallungen für Tierbestände über 40 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Gülle auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen.

40 Dungeinheiten (= 3.200 kg Stickstoff pro Jahr) fallen bei folgenden Höchststückzahlen für einzelne Tierarten an:

- Milchkühe	40	Stück	(1Stück = 1,0 DE)
- Mastbullen	65	Stück	(1 Stück = 0,62 DE)
- Mastkälber, Jungmastrinder	150	Stück	(1 Stück = 0,27 DE)
- Mastschweine	300	Stück	(1 Stück = 0,13 DE)
- Legehennen, Mastputen	3.500	Stück	(100 Stück = 1,14 DE)
- sonst. Mastgeflügel	10.000	Stück	(100 Stück = 0,4 DE)

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 120 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

2. mit Festmistverfahren:

Bei Tierbeständen über 80 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Jauche auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen.

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 160 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

3. mit gemischten Entmistungsverfahren:

Die maximalen Tierbestände je Hofstelle sind anteilig entsprechend 1 und 2 zu ermitteln.

4. Ausnahmegenehmigung

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 ist bei bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betrieben möglich, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist (Existenzsicherung) und das erhöhte Gefährdungspotential durch technische Anforderungen ausgeglichen werden kann, wenn dadurch der Trinkwasserschutz gewährleistet ist.

Ziffer 5 b:

Planbefestigte (geschlossene) Flächen, auf denen Kot und Harn anfallen, sind gemäß AwSV flüssigkeits- undurchlässig (Beton mit hohem Wassereindringwiderstand) auszuführen und jährlich durch Sichtprüfung auf Undichtigkeiten zu kontrollieren.

Bei Güllesystemen ist der Stall in hydraulisch-betrieblich abtrennbare Abschnitte zu gliedern, die einzeln auf Dichtheit prüfbar und jederzeit reparierbar sind.

Der Speicherraum für Gülle bzw. Jauche sowie die Zuleitungen sind baulich so zu gliedern, dass eine Reparatur jederzeit möglich ist. Dies kann durch einen zweiten Lagerbehälter oder eine ausreichende Speicherkapazität der Güllekanäle gewährleistet werden. Hinsichtlich der Dichtheitsprüfungen wird auf die Anlage 6 Nr. 6.4 der AwSV hingewiesen.

Die einschlägigen Regeln der Technik, insbesondere DIN 1045, sind zu beachten.

Der Beginn der Bauarbeiten ist bei der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserversorgungsunternehmen 14 Tage vorher anzuzeigen.

Betriebe, die durch Zusammenschluss oder Teilung aus einem in Zone III A vorhandenen Anwesen entstehen, gelten ebenfalls als „in dieser Zone bereits vorhandene Anwesen“.

6. Beweidung, Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung (zu Nr. 6.7)

Eine flächige Verletzung der Grasnarbe liegt dann vor, wenn das wie bei herkömmlicher Rinderweide unvermeidbare Maß (linienförmige oder punktuelle Verletzungen im Bereich von Treibwegen, Viehtränken etc.) überschritten wird.

7. Besondere Nutzungen sind folgende landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen (zu Nr. 6.11):

- Weinbau
- Hopfenanbau
- Tabakanbau
- Gemüseanbau
- Zierpflanzenanbau
- Baumschulen und forstliche Pflanzgärten

Das Verbot bezieht sich nur auf die Neuanlage derartiger Nutzungen, nicht auf die Verlegung im Rahmen des ertragsbedingt erforderlichen Flächenwechsels bei gleichbleibender Größe der Anbaufläche.

8. Rodung, Kahlschlag und in der Wirkung gleichkommende Maßnahmen (zu Nr. 6.12)

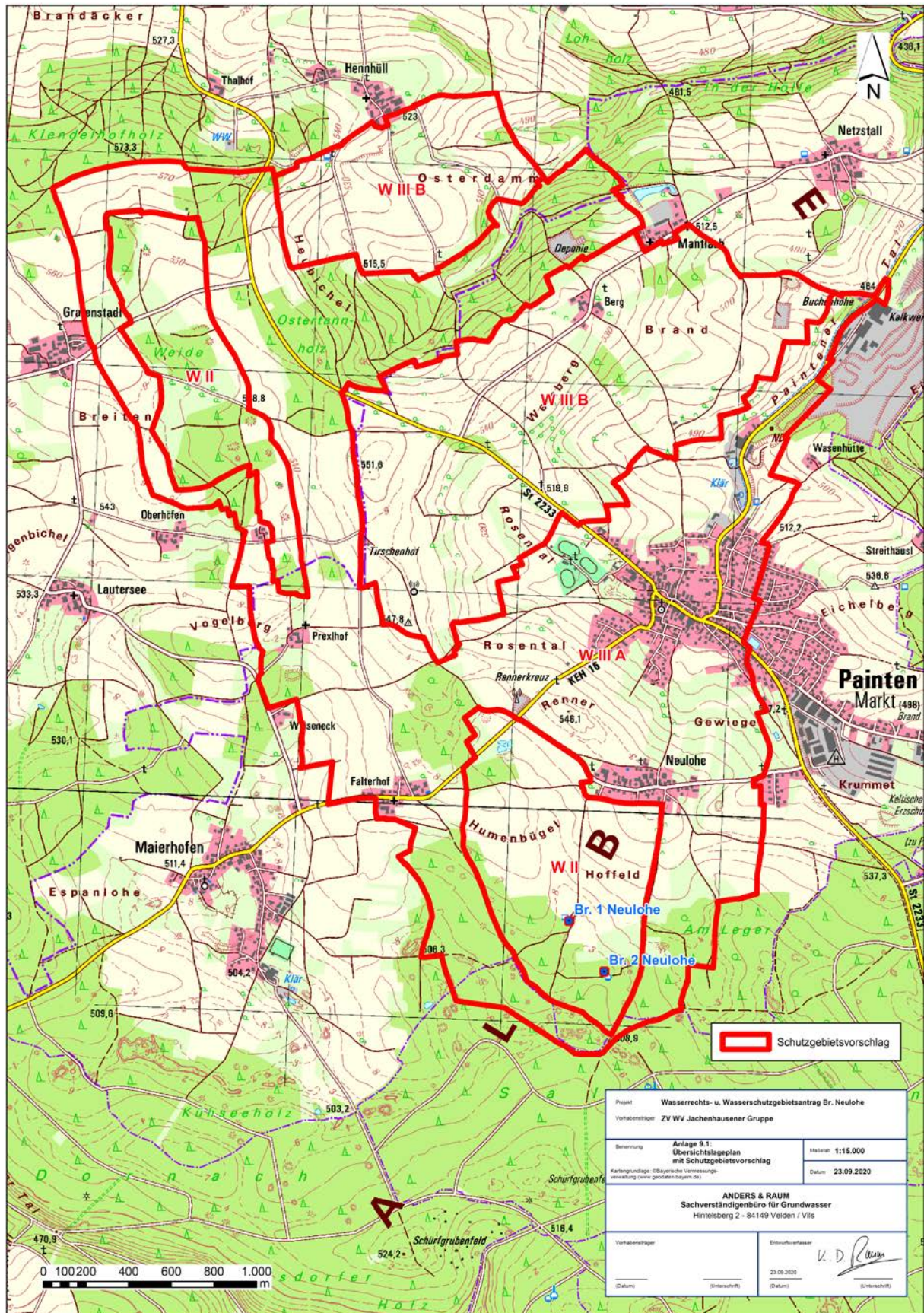
Ein Kahlschlag liegt vor, wenn auf einer Waldfläche alle aufstockenden Bäume in einem oder in wenigen kurz aufeinander folgenden Eingriffen entnommen werden, ohne dass bereits eine ausreichende übernehmbare Verjüngung vorhanden ist und daher durch die Hiebsmaßnahme auf der Fläche Freilandbedingungen (Klima) entstehen.

Eine dem Kahlschlag gleichkommende Maßnahme ist eine Lichthauung, bei der nur noch vereinzelt Bäume stehen bleiben und dadurch auf der Fläche ebenfalls Freiflächenbedingungen entstehen.

Ein Kahlschlag kann auch entstehen, wenn zwei oder mehrere benachbarte Waldbesitzer Hiebe durchführen, die in der Summe zu den o. g. Freiflächenbedingungen führen.

Dagegen sind Hiebmaßnahmen eines oder mehrerer Waldbesitzer auf räumlich getrennten Teilflächen zulässig, wenn sie die Flächenobergrenzen dieser Verordnung lediglich in der Summe überschreiten.

Unter Kalamitäten sind Schäden durch Windwurf, Schneebruch oder durch Schädlingsbefall zu verstehen, deren Beseitigung nur durch die Entnahme aller geschädigten Bäume und daher u. U. nur durch Kahlschlag möglich ist.





FLORA + FAUNA
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a
93055 Regensburg
tel. 0941 – 64 71 96
web www.ff-p.eu

Faunistische Untersuchungen

Einbeziehungssatzung Painten Markt Painten, Landkreis Kelheim

Auftraggeber
KomPlan Ingenieurbüro
für kommunale Planungen
Leukstr. 3
84029 Landshut

Projektleitung und Gutachten
Dipl.-Biol. Robert Mayer
Dipl.-Biol. Gisela Ludačka

Kartierung
Dipl.- Biol. Robert Mayer
Dipl.-Biol. Gisela Ludačka

Fertigung
Oktober 2025

Projekt
K2-KEH-2403

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Painten plant eine Einbeziehungssatzung für mehrere Grundstücke in der Gemarkung Painten. Aus diesem Anlass wurden Flächen naturschutzfachlich begutachtet. Die Begehungen fanden in den Jahren 2024 und 2025 statt.

2. Untersuchungsfläche D

Auf der Fläche „D“ (FlurNr. 320 (Teilfläche), Gemarkung Painten) am „Schulerring“ befindet sich flächendeckend ein Bestand des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*). Dies gilt auch für die westlich und südlich angrenzenden Flächen. Der Große Wiesenknopf dient streng geschützten Tagfalterarten, dem Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous* und *teleius*) als Nahrungs- und Eiablageplatz. Die Arten sind ab Mitte Juli zu beobachten. Die Tagfalterarten leben in Symbiose mit bestimmten Ameisen-Arten.

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	Schutz	EHZ
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris nausithous</i>	V	V	sg	U1
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris teleius</i>	2	2	sg	U2

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

RLB = Rote Liste Bayern 2016, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste (kein RL-Status), * = nicht gefährdet;

Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt: sg = streng geschützt

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns (BayLfU 2021), FV = günstig, U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet am Schulerring (lila Umrandung)
(Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zur Erfassung der Ameisenbläulinge fanden 3 Durchgänge statt. Während der ersten beiden Durchgänge stand der Große Wiesenknopf in voller Blüte. Beim dritten Durchgang im August 2025 war die Wiese größtenteils gemäht. Einige Exemplare des Großen Wiesenknopfs waren randlich jedoch noch vorhanden.

Tabelle 1: Dokumentation der Begehungen

Datum	Durchgang	Zeit	Temp	Wetterverhältnisse	Ergebnisse
29.08.24	1	12:00-13:00 h	24°C	Sonnig, klar, leichter Wind	Kein Fund
19.07.25	2	14:00-15:00 h	27°C	Sonnig, leichte Schleierwolken, windstill	Kein Fund
09.08.25	3	11:00-12:00 h	26°C	Sonnig, leichte Schleierwolken, windstill	Kein Fund

Bei keinem der Durchgänge wurden Ameisenbläulinge festgestellt. Um den Ameisenbläulingen den Lebensraum zu erhalten, sollte ein bestimmtes Mahdregime eingehalten werden, d.h. keine Mahd von 15. Juni bis 15. September. Die Wiese wird jedoch 3–4-mal jährlich gemäht, auch in den Sommermonaten Juli/August, so dass ein Vorkommen des Ameisenbläulings auch daher unwahrscheinlich ist.

3. Untersuchungsfläche B

Auf dem Grundstück FINr. 359 Painten ist eine Bebauung geplant. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten erfolgten Begehungen zu Reptilien. Dabei wurde auch auf Vorkommen von Ödland- und Sandschrecken geachtet.



Abbildung 2: Untersuchungsgebiet (lila Umrandung) und Planbereich (schwarz gestrichelt)

(Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

Tabelle 2: Dokumentation der Begehungen

Datum	Zeit	Wetter
26.07.24	15:35 – 16:05	21 - 22 °C, sonnig, teilweise leicht bewölkt, windstill
29.08.24	08:10 – 08:35	18 - 20 °C, sonnig, windstill
19.09.24	15:10 – 15:35	21 - 22 °C, sonnig, windstill

Der untersuchte Bereich besteht aus einer offenen sandigen/kiesigen Fläche, mit Schuttablagerungen im Südosten. Die Fläche ist nahezu vegetationsfrei.

Bei keiner der Begehungen konnten Zauneidechsen festgestellt werden. Auch waren keine der bedeutsamen Heuschreckenarten vorhanden.

Regensburg, den 14.10.2025



Dipl.-Biol. Robert Mayer

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG

des Marktgemeinderates Painten am 16.10.2025

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 1

Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Bereiche in Painten;

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, für diverse Flächen in Painten eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. 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 nun einen enorm großen Klärungsbedarf, der zum Teil die Erstellung diverser artschutzrechtlicher Gutachten auf Kosten der jeweiligen Grundstücksbesitzer notwendig machten.

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
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 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

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:

- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH vom 19.07.2024
- Staatliches Bauamt Landshut vom 02.07.2024
- Landratsamt Kelheim – 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
- Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe vom 04.07.2024

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.07.2024

Stellungnahme:

Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht sprechen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben. Bitte berücksichtigen Sie in Ihrer Planung, dass die Anfahrtswege zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Feldern in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein müssen. landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich. Bitte teilen Sie uns Ihre Entscheidung (Beschluss) zum o. g. Vorhaben mit.

Beschluss:

Die Stellungnahme des AELF wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Die Anfahrtswege zu den angrenzenden Feldern werden durch die vorliegenden Ausweisungen weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein.
Neu zu erstellende, öffentliche Straßenräume werden nicht erforderlich, insofern werden auch hier keine Einschränkungen ableitbar sein.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 01.08.2024

Stellungnahme:

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen 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.

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.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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.

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

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

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

- Deutsche Telekom Technik vom 24.06.2024

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 1 25 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 besteht 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 der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 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 vom 25.06.2024

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 24. Juni 2024 haben sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Einbeziehungssatzung „Painten“ sowie über die Einbeziehungssatzung „Maierhofen Deckblatt Nr. 1“ des Markts Painten informiert.

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 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Hinweis auf die Erdgashochdruckleitung bezieht sich auf ein anderes Verfahren und wird an dieser Stelle berücksichtigt.

- PLEdoc Essen vom 02.07.2024

Stellungnahme:

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

Unter folgendem Link erhalten Sie unsere Antwort zu Ihrer Anfrage: Markt Painten: Einbeziehungssatzung "Painten"; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2024 zum Download:

<https://pledodoc-nextcloud.geomagic.io/s/t4N36kDKTaBxoz8>

Dieser Link ist bis zum 27.08.2024 gültig.

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:

Die Stellungnahme der PLEdoc Essen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt: Es sind bei vorliegenden Ausweisungen keine Leitungen betroffen, ein Handlungsbedarf ist somit nicht ableitbar.

- 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 Planungen sprechen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwände 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 könnten.

Beschluss:

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

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

- 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 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zwischenzeitlich wurden für die Änderungsbereiche A bis E Ausnahmen von der Wasserschutzgebiets-VO vom 15.01.2021 beantragt. Mit Rückmeldung des Landratsamtes vom 28.05.2025 besteht für die Änderungen A bis D und F sowohl vom WWA als auch von der Jachenhausener Gruppe unter Einhaltung von Nebenbestimmungen Einverständnis. Für Änderung E (Fl.Nrn. 350, 351 und 352) trifft dies nicht zu, da der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes gefährdet werden könnte.

Durch Markierungsversuche konnte hier eine Schnellfließverbindung im Karst zu den Brunnen Neulohe nachgewiesen werden. Diese Schnellfließverbindung stellt sich im Karst als Hohlraum bzw. Höhle im Kalkstein dar. Diese Hohlräume im Karst sind stetigen Veränderungen durch Einbruch dieser Hohlräume oder Erweiterungen durch das Lösen des Kalksteins ausgesetzt. Um diese Hohlräume zu lokalisieren ist es notwendig, dass auf den genannten Flurstücken Erkundungsbohrungen von bis zu 40 m abgeteuft werden. Dies ist ebenfalls im Interesse der Eigentümer und Bauherren der genannten Grundstücke, da diese Hohlräume die Statik der Bebauung gefährden.

Da die erforderlichen Untersuchungen sehr aufwändig sind, wird diese Ausweisung E zurückgenommen, die Grenzen der Satzung entsprechend geändert.
Die Nomenklatur der anderen Ausweisungen A, B, C, D, F und G wird jedoch beibehalten, um hier keine unnötigen Verwechslungen im weiteren Verfahrensverlauf zu verursachen.
Die Begründung wird unter Ziffer 3.4.1 ergänzt.

- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raume KEH 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

Der Markt Painten hat die Stellungnahme "Einbeziehungssatzung Painten" erhalten.

Die Maßnahme Einbeziehungssatzung Maierhofen Deckblatt 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 Stellungnahme für das genannte Verfahren in Maierhofen liegt vor und wird im entsprechenden Verfahren behandelt.

Zum vorliegenden Verfahren wurden keine Einwände geltend gemacht.

- Zweckverband Wassergruppe Jachenhausen vom 26.06.2024

Stellungnahme

Den Zweckverband betrifft nur die Flur Nummer 566/2 Gem. Painten, alle anderen Flur Nummern liegen nicht in unserem Versorgungsbereich.

Eine mögliche Versorgung der Flurnummer 566/2 kann über die Flurnummern 123/20 und 554/8 erfolgen. (laut meinem GIS sind die beiden Flurnummern im Besitz des Markt Painten).

Beschluss:

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Ziffer 8.2.1 für den angesprochenen Änderungsbereich G ergänzt.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauordnungsrecht/Bauplanungsrecht vom 24.07.2024

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht bestehen bezüglich des Erlasses der Einbeziehungssatzung Painten keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

- In der Bekanntmachung wird die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung bekanntgemacht. Beschrieben wird jedoch eine Klarstellungssatzung. Hier sollte eine Korrektur erfolgen.

- In der Bekanntmachung, Satzung und Begründung wird als Verfahrensart 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 einzubeziehenden Flurnummern müssen vor Satzungserlass bereits eine verkehrsmäßige Erschließung haben. Mit einer Einbeziehungssatzung kann keine Erschließung geregelt werden.

- Da es sich bei der Einbeziehungssatzung um keinen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB handelt, kann auch der Flächennutzungsplan nicht im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden. Möchte der Markt Painten den Flächennutzungsplan aktualisieren, müsste dies in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt werden. Dies ist bei einer Satzung, da es sich nur um einzelne kleine Flächen handelt, nicht notwendig.

Hinweis: Mit dieser Satzung werden die Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Das bedeutet, dass unabhängig davon, was der Flächennutzungsplan darstellt, die umgebende prägende Bebauung eine mögliche Bebauung festlegt.

Beschluss:

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

zu Nomenklatur

Die vorliegende Satzung muss aufgrund relevanter Änderungen erneut ausgelegt werden. In diesem Zusammenhang wird 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 Planungskarte. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB ist somit einschlägig.

zu Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Ausweisungsbereiche wurde bereits im Vorfeld geprüft und ist für alle Änderungsbereiche sichergestellt. Dies stellt eine Grundvoraussetzung für den Erlass vorliegender Satzung dar. Die im Plan verzeichneten Erschließungen stellen nur nachrichtliche Darstellungen dar und werden in der Planungskarte künftig nur noch als hinweisendes Planzeichen dargestellt. Eine Erläuterung diesbezüglich wird in der Begründung unter Ziffer 8.1.1.

zu Berichtigung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Ziffer 3.2.1 angepasst, da der Markt Painten aufgrund der Geringfügigkeit keine Anpassung des Flächennutzungsplanes anstrebt.

- LRA Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 24.06.2024

Stellungnahme:

Seitens der Fachstelle Immissionsschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Teilgebiet A (Fl.-Nr. 685/6)

Es ist zu klären, in wie weit mit Gewerbelärmeinwirkungen ausgehend vom benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 685/2 (B-1989-188: LKW-Garage) zu rechnen ist.

Teilgebiet B (Teilfläche Fl.-Nr. 359)

keine Bedenken

Teilgebiet C (Teilfläche Fl.-Nr. 239)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, solange die nördlich gelegenen Sportanlagen (insb. Stockbahn) nicht innerhalb der Ruhezeit am Morgen (werktags vor 8.00 Uhr und sonn-/feiertags vor 9.00 Uhr) genutzt werden.

Teilgebiet D (Teilfläche Fl.-Nr. 320)

keine Bedenken

Teilgebiet E (Teilflächen Fl.-Nrn. 350, 351, 352)

keine Bedenken

Teilgebiet F (Fl.-Nr. 390/3)

keine Bedenken

Es handelt sich nicht um eine heranrückende Nutzung an den nahegelegenen Gewerbebetrieb (Rygol Dämmstoffe GmbH & Co. KG).

Teilgebiet G (Teilfläche Fl.-Nr. 566/2)

keine Bedenken

Es handelt sich nicht um eine heranrückende Nutzung an den nahegelegenen Gewerbebetrieb (Rygol Dämmstoffe GmbH & Co. KG).

Hinweise zur Begründung

- In der Begründung wird zum Verkehrslärm vorgetragen, dass keine neuen Anforderungen an einen besonderen Immissionsschutz generiert würden. überschlägigen Berechnungen der Fachstelle zufolge kann diese Einschätzung geteilt werden, da die zu erwartenden Beurteilungspegel keine schädlichen Umwelteinwirkungen befürchten lassen.

Die Begründung ist in Bezug auf Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm zu überarbeiten (vgl. Anmerkungen zu den Teilgebieten A, C, F und G). Beim Gewerbelärm sollte auf den Umstand eingegangen werden, dass die einzubeziehenden Flächen (Teilgebiete Fund G) keine unzulässige Einschränkung des nahegelegenen Gewerbebetriebes (Rygol Dämmstoffe GmbH & Co. KG) darstellen, da bereits nähergelegene (Wohn-)Nutzungen bestehen.

Beschluss:

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

Keine Bedenken bestehen zu den Teilbereichen B, D, E, F und G.

Fläche E wird aus der Satzung gestrichen. Die Nomenklatur der verbleibenden Flächen wird beibehalten.

zu Teilgebiet A

Da es sich bei vorliegender Planung nicht um einen Bebauungsplan, sondern um eine städtebauliche Satzung zum Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den Innerortsbereich handelt, können ergänzende fachliche Belange, hier Gewerbelärmemissionen, im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung im Detail geprüft und untersucht werden. Hierbei kann dann festgestellt werden, ob bei einer Bebauung der betreffenden Grundstücksflächen mit Einwirkungen durch den Gewerbebetrieb zu rechnen ist.

Dies ist dann eigenverantwortlich und auf Kosten des jeweiligen Bauwerbers zu veranlassen. Eine Baugenehmigung für eine schutzwürdige Nutzung ist in Folge abhängig von Ergebnis dieser Untersuchung.

Die Begründung wird unter Ziffer 10.2 ergänzt.

zu Teilgebiet C

Die nördlich gelegene Sportanlage wird nicht innerhalb der Ruhezeiten betrieben, also nicht werktags vor 8.00 Uhr und sonn- / feiertags vor 9.00 Uhr.

Die Begründung wird diesbezüglich unter Ziffer 10.3 ergänzt.

Die, von der Fachbehörde getroffenen Hinweise zu Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm werden in der Begründung unter Ziffer 10.1, 10.2 und 10.3 überarbeitet.

- LRA Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 24.06.2024

Stellungnahme:

Auf den Flächen A, C, E und F der Einbeziehungssatzung kann hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzlich zugestimmt werden.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind die Bauvorhaben zur freien Landschaft hin wirksam einzugrünen. Dies betrifft vor allem die Fläche C. 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). Aus fachlicher Sicht sind vorhandene Laubgehölze nach Möglichkeit zu erhalten.

Auf der Fläche D befindet sich ein außerordentlich großer Bestand des großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*). Die Deckung liegt hier bei ca. 70 % der Gesamtfläche. Der große Wiesenknopf dient dem dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) als Futter- und Eiablageplatz, sowie den Raupen als Wirtspflanze. Der dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling besitzt in Bayern einen Hauptverbreitungsschwerpunkt, weshalb eine besondere Schutzverantwortung für diese europaweit gefährdete und geschützte Art besteht (Anhang II und IV der FFH-Richtlinie). Der Bestand, sowie die Möglichkeit eines Vorkommens des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde in den Aussagen zum speziellen Artenschutz nicht behandelt. Um ein Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings auszuschließen sollte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden. Sollte auf der Fläche ein Vorkommen nachgewiesen werden, kann das weitere Vorgehen gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Einstufung vom Ausgangszustand der Fläche ist nochmals zu prüfen (bisher Einstufung mit 3 Wertpunkten als Intensivgrünland).

Bei einer Besichtigung der Fläche B wurden Zauneidechsen beobachtet. Diese sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und nach § 44 BNatSchG besonders geschützt. Die Gebäude auf der Fläche wurden bereits abgebrochen. Das Areal ist grundsätzlich als Habitat geeignet. In den Aussagen zum speziellen Artenschutz wurde zu diesem Thema nichts erwähnt. Es wird nahegelegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen zu lassen, um den Bestand der Zauneidechse zu evaluieren und eventuelle Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu prüfen.

Bei der geplanten Ausgleichsfläche im westlich an den Baumbestand angrenzenden Bereich ist bei der Pflanzung der mesophilen Hecke darauf zu achten, dass ausreichend Abstand zu den Bestandsbäumen bzw. deren Wurzelwerk zu halten ist.

Laut Luftbild war im nördlichen Grundstücksbereich ein Gehölzbestand vorhanden, dieser ist nicht in der Berechnung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist das Bauvorhaben zur freien Landschaft hin wirksam einzugrünen.

Bei der Fläche G handelt es sich um arten- und strukturreiches Dauergrünland, das nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 ist es verboten Handlungen durchzuführen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können. Nach § 30 Abs. 4 Satz 1 kann auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme oder Befreiung, auf Antrag der Gemeinde, erteilt werden. Laut Biotopwertliste handelt es sich um Extensivgrünland (G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) mit der Wertpunktzahl 8. Der Ausgleichsbedarf ist somit nochmals zu prüfen.

Beschluss:

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

zu Flächen A, C, E, F

Den Ausweisungen A, C, E und F wird grundsätzlich zugestimmt. Ein Handlungsbedarf ist somit nicht ableitbar.

Fläche E wird aus Gründen des Schutzzwecks des Wasserschutzgebietes aus der Satzung gestrichen. Die Nomenklatur der verbleibenden Flächen wird beibehalten.

Die wirksamen Eingrünungen zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden bei Fläche C festgesetzt, die Planungskarte sowie die Festsetzungen durch Text entsprechend ergänzt, ebenso die Begründung unter Ziffer 15.

Rodungen von Gehölzen sind bei den vorliegenden Ausweisungen nicht erforderlich. Zur generellen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird für Rodungen in der Begründung unter Ziffer 12 auf die relevante Zeitspanne außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG) hingewiesen.

zu Fläche D

Um die angesprochenen Belange des Dunklen Ameisen-Wiesenbläulings beurteilen zu können, wurden Kartierarbeiten durch Flora + Fauna im Sommer 2024 und Frühjahr / Sommer 2025 durchgeführt. Ein Vorkommen der Art konnte nicht festgestellt werden. Nach Aussagen der Biologen werden somit keine CEF-Maßnahmen erforderlich, eine Beeinträchtigung der Art ist nicht gegeben.

Die Einstufung der Flächen wird angepasst von G 11 (3 WP) auf G 211 (6 WP), entsprechend den Vorgaben der Naturschutzbehörde. Die Planungskarte wird hinsichtlich der Ausgleichsfläche angepasst, ebenso die Begründung unter Ziffer 16.

Die artenschutzfachlichen Aussagen werden als Anlage 2 Bestandteil der Begründung und zusätzlich unter Ziffer 12 ergänzt.

zu Fläche B

Um die angesprochenen Belange der Zauneidechsen beurteilen zu können, wurden Kartierarbeiten durch Flora + Fauna im Sommer 2024 durchgeführt. Ein Vorkommen der Art konnte nicht festgestellt werden, CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die artenschutzfachlichen Aussagen werden als Anlage 2 Bestandteil der Begründung und zusätzlich unter Ziffer 12 ergänzt.

Bei der geplanten Ausgleichsfläche wird bei der Pflanzung der mesophilen Hecke darauf geachtet, dass ausreichend Abstand zu den Bestandsbäumen bzw. deren Wurzelwerk gehalten wird.

Der angesprochene Gehölzbestand wurde in die Bilanzierung eingepflegt und ein Ausgleich bereitgestellt. Ziffer 16.1.5 und 16.2.2 werden entsprechend angepasst.

Die Eingrünung wird auf der Planungskarte ergänzt, somit die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entsprechend den Forderungen der Fachbehörde gemindert.

zu Fläche G

Den Forderungen der Naturschutzbehörde werden Rechnung getragen, eine Neubilanzierung vorgenommen und entsprechende Ausgleichsflächen bereitgestellt. Diese kommen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 286, Gemarkung Painten zu liegen.

Planungskarte und Begründung unter Ziffern 16.1.5, 16.1.6, 16.2.7 werden entsprechend angepasst.

Zudem wird die genannte Befreiung beim Landratsamt vom Bauwerber zu gegebener Zeit beantragt.

- LRA – Abt. Abfallrecht kommunal vom 24.06.2024

Stellungnahme:

In Punkt 8.1.1 Satz 2 ff 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.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgender Abfall wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen:

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4, 75 m betragen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche von Sammelplätzen ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abteilung kommunales Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise der Behörde werden zur Kenntnis genommen, die Anforderungen an Zuwegungen für Müllfahrzeuge ebenso in die Begründung unter Ziffer 8.1.4 aufgenommen wie die Voraussetzungen zur Abholung des Mülls direkt vom Grundstück sowie die erforderliche Vorgehensweise, sollte dies nicht möglich sein.

- LRA – Abt. Wasserrecht vom 24.06.2024

Stellungnahme:

Nachfolgend äußert sich die Fachstelle Wasserrecht zu der Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Painten“ durch den Markt Painten:

1. Überschwemmungsgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

Die Änderungsbereiche A bis E befinden sich in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Painten „Neulohe“ des Zweckverbands zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 15.01.2021).

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 5.4 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in sämtlichen Schutzzonen verboten. Gemäß § 4 der WSG-VO kann hiervon allerdings eine Befreiung beantragt werden.

Der Markt Painten hat bereits mit Schreiben vom 28.05.2024 die Befreiung von § 3 Abs. 1 Ziffer 5.4 und ggf. von § 3 Abs. 1 Ziffer 3.8 der WSG-VO beantragt.

Das Wasserrechtsverfahren zur Prüfung der Möglichkeit einer Befreiung von der WSG-VO läuft derzeit. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut und der Zweckverband zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe wurden beteiligt.

Bis in diesem Verfahren die angeforderten Stellungnahmen vorliegen, kann keine abschließende Aussage darüber getroffen werden, ob eine Befreiung erteilt werden kann.

Die Verfahrensdurchführung und der Satzungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Painten“ sind bereits vor Erhalt der Befreiung von der WSG-VO möglich. Die Bekanntmachung der Satzung (und somit die Rechtskraft) darf allerdings erst nach Vorliegen der Befreiung von der WSG-VO erfolgen.

3. Ergebnis

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Painten“ besteht aus der Sicht der Fachstelle Wasserrecht grundsätzlich Einverständnis. Voraussetzung für den Abschluss dieses Verfahrens ist allerdings, dass eine Befreiung vom § 3 Abs. 1 Nr. 5.4 WSG-VO erteilt werden kann und dem Markt Painten vorliegt.

Beschluss:

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

zu 1. Überschwemmungsgebiete

Da sich die Ausweisungen weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden, ist hier kein Handlungsbedarf ableitbar.

zu 2. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Da sich das betroffene Gebiet nicht in einem Heilquellenschutzgebiet befindet, ist hier kein Handlungsbedarf ableitbar.

Für die Änderungsbereiche A bis E wurde aufgrund der Lage innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Painten „Neulohe“ die Befreiung von § 3 Abs. 1 Ziffer 5.4 und ggf. von § 3 Abs. 1 Ziffer 3.8 der WSG-VO beantragt.

Im Ergebnis lässt sich Folgendes festhalten:

Mit Rückmeldung des Landratsamtes vom 28.05.2025 besteht für die Änderungen A bis D und F sowohl vom WWA als auch von der Jachenhausener Gruppe unter Einhaltung von Nebenbestimmungen Einverständnis. Für Änderung E (Fl.Nrn. 350, 351 und 352) trifft dies nicht zu, da der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes gefährdet werden könnte.

Durch Markierungsversuche konnte hier eine Schnellfließverbindung im Karst zu den Brunnen Neulohe nachgewiesen werden. Diese Schnellfließverbindung stellt sich im Karst als Hohlraum bzw. Höhle im Kalkstein dar. Diese Hohlräume im Karst sind stetigen Veränderungen durch Einbruch dieser Hohlräume oder Erweiterungen durch das Lösen des Kalksteins ausgesetzt. Um diese Hohlräume zu lokalisieren ist es notwendig, dass auf den genannten Flurstücken Erkundungsbohrungen von bis zu 40 m abgeteuft werden. Dies ist ebenfalls im Interesse der Eigentümer und Bauherren der genannten Grundstücke, da diese Hohlräume die Statik der Bebauung gefährden.

Da die erforderlichen Untersuchungen sehr aufwändig sind, wird diese Ausweisung E zurückgenommen, die Grenzen der Satzung entsprechend geändert.

Die Nomenklatur der anderen Ausweisungen A, B, C, D, F und G wird jedoch beibehalten, um hier keine unnötigen Verwechslungen im weiteren Verfahrensverlauf zu verursachen.

Somit sind die Voraussetzungen für den Abschluss des vorliegenden Verfahrens geschaffen. Die genannten Inhalte werden unter Ziffer 3.4.1 in der Begründung ergänzt.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 08.07.2024

Stellungnahme:

der Markt Painten beabsichtigt die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Painten“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Insgesamt sollen sieben Grundstücksflächen, die im Zusammenhang zu den bebauten Ortsteilen stehen und durch dessen bauliche Nutzung geprägt sind, einbezogen werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Painten ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss:

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

Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes wurde bereits eine Befreiung beantragt.

Mit Rückmeldung des Landratsamtes vom 28.05.2025 besteht für die Änderungen A bis D und F sowohl vom WWA als auch von der Jachenhausener Gruppe unter Einhaltung von Nebenbestimmungen Einverständnis. Für Änderung E (Fl.Nrn. 350, 351 und 352) trifft dies nicht zu, da der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes gefährdet werden könnte.

Durch Markierungsversuche konnte hier eine Schnellfließverbindung im Karst zu den Brunnen Neulohe nachgewiesen werden. Diese Schnellfließverbindung stellt sich im Karst als Hohlraum bzw. Höhle im Kalkstein dar. Diese Hohlräume im Karst sind stetigen Veränderungen durch Einbruch dieser Hohlräume oder Erweiterungen durch das Lösen des Kalksteins ausgesetzt. Um diese Hohlräume zu lokalisieren ist es notwendig, dass auf den genannten Flurstücken Erkundungsbohrungen von bis zu 40 m abgeteuft werden. Dies ist ebenfalls im Interesse der Eigentümer und Bauherren der genannten Grundstücke, da diese Hohlräume die Statik der Bebauung gefährden.

Da die erforderlichen Untersuchungen sehr aufwändig sind, wird diese Ausweisung E zurückgenommen, die Grenzen der Satzung entsprechend geändert.

Die Nomenklatur der anderen Ausweisungen A, B, C, D, F und G wird jedoch beibehalten, um hier keine unnötigen Verwechslungen im weiteren Verfahrensverlauf zu verursachen.

Somit sind die Voraussetzungen für den Abschluss des vorliegenden Verfahrens geschaffen. Die genannten Inhalte werden unter Ziffer 3.4.1 in der Begründung ergänzt.

Einheitliches Abstimmungsergebnis zu den vorstehenden 16 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 1

Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Bereiche in Painten;

b) Billigung des geänderten Entwurfes für eine 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

