



# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

# S C H M I E D G A S S E I I

MARKT

PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Painten  
Marktplatz 24  
93351 Painten

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**K o m P l a n**

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

\_\_\_\_\_

Stand: 10.03.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1717\_BBP



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM .....	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	6
3.1	Veranlassung .....	6
3.2	Bestand .....	6
3.3	Entwicklung .....	7
4	VERFAHRENSVERMERKE .....	8
5	RAHMENBEDINGUNGEN .....	9
5.1	Rechtsverhältnisse .....	9
5.2	Umweltprüfung .....	9
5.3	Planungsvorgaben .....	9
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	9
5.3.2	Regionalplan .....	10
5.3.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	10
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	10
5.3.5	Biotopkartierung .....	10
5.3.6	Artenschutzkartierung .....	11
5.3.7	Schutzgebiete .....	11
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben .....	11
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	12
6	BESTANDSERFASSUNG .....	13
6.1	Naturräumliche Lage .....	13
6.2	Vegetation .....	13
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation .....	13
6.2.2	Reale Vegetation .....	13
6.3	Biotopausstattung .....	13
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse .....	13
6.4.1	Topographie .....	13
6.4.2	Geogefahren .....	14
6.4.3	Boden .....	14
6.4.4	Altlasten .....	14
6.5	Wasserhaushalt .....	14
6.5.1	Grundwasser .....	14
6.5.2	Oberflächengewässer .....	14
6.5.3	Hochwasser .....	15
6.6	Klima und Luft .....	15
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung .....	16
6.8	Denkmalschutz .....	16
6.8.1	Bodendenkmäler .....	16
6.8.2	Baudenkmäler .....	16
7	KLIMASCHUTZ .....	17

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	18
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN .....	19
9.1	Nutzungskonzept .....	19
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	19
9.3	Örtliche Bauvorschriften .....	19
9.4	Verkehrsflächen .....	20
9.5	Grünflächen .....	20
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	21
10.1	Verkehr .....	21
10.1.1	Bahnanlagen .....	21
10.1.2	Straßenverkehr .....	21
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	21
10.1.4	Geh- und Radwege .....	21
10.2	Abfallentsorgung .....	21
10.3	Wasserwirtschaft .....	21
10.3.1	Wasserversorgung .....	21
10.3.2	Abwasserbeseitigung .....	21
10.4	Energieversorgung .....	22
10.5	Telekommunikation .....	23

11	BRANDSCHUTZ.....	25
12	IMMISSIONSSCHUTZ.....	26
12.1	Verkehrsimmissionen.....	26
12.2	Gewerbliche Immissionen.....	26
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	26
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	26
13	FLÄCHENBILANZ.....	27
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	28

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	29
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	29
16.1	Verkehrsflächen.....	29
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
16.3	Pflanzmaßnahmen, Ansaaten und Pflegemaßnahmen.....	30
	16.3.1 Private Grünflächen.....	30
	16.3.2 Öffentliche Grünflächen.....	30
	16.3.3 Pflanzgebote.....	30
	16.3.4 Artenschutzmaßnahmen.....	30
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	31
17.1	Bestandserfassung und Bestandsbewertung.....	31
17.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	32
17.3	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	33
17.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept.....	34
17.5	Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen.....	34
17.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	34

## VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN.....	35
----	--------------	----

## ANLAGEN

### ANLAGE 1

Immissionsschutztechnisches Gutachten wird im nächsten Verfahrensschritt dargelegt

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

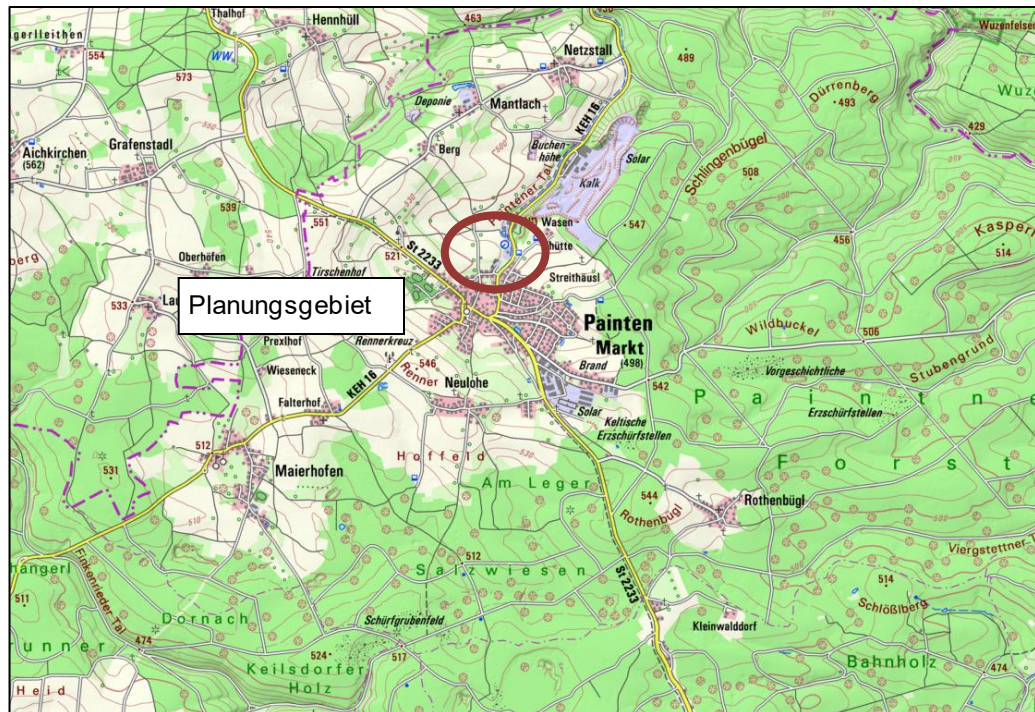
Die Marktgemeinde Painten liegt im Nordwesten des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 – Regensburg zuzuordnen.

Innerhalb des Landkreises Kelheim befindet sich die Marktgemeinde an der nördlichen Kreisgrenze.

Die Siedlungstätigkeiten innerhalb des Gemeindegebietes finden neben dem Hauptort Painten noch in den Ortsteilen Maierhofen, Neulohe, Rothenbügl, Mantlach und Netzstall statt.

Die geplante Wohngebietserweiterung befindet sich im Hauptort Painten am nördlichen Ortsrand, als Erweiterung der hier bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße Ziegelfeld.

#### Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayemAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayemAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

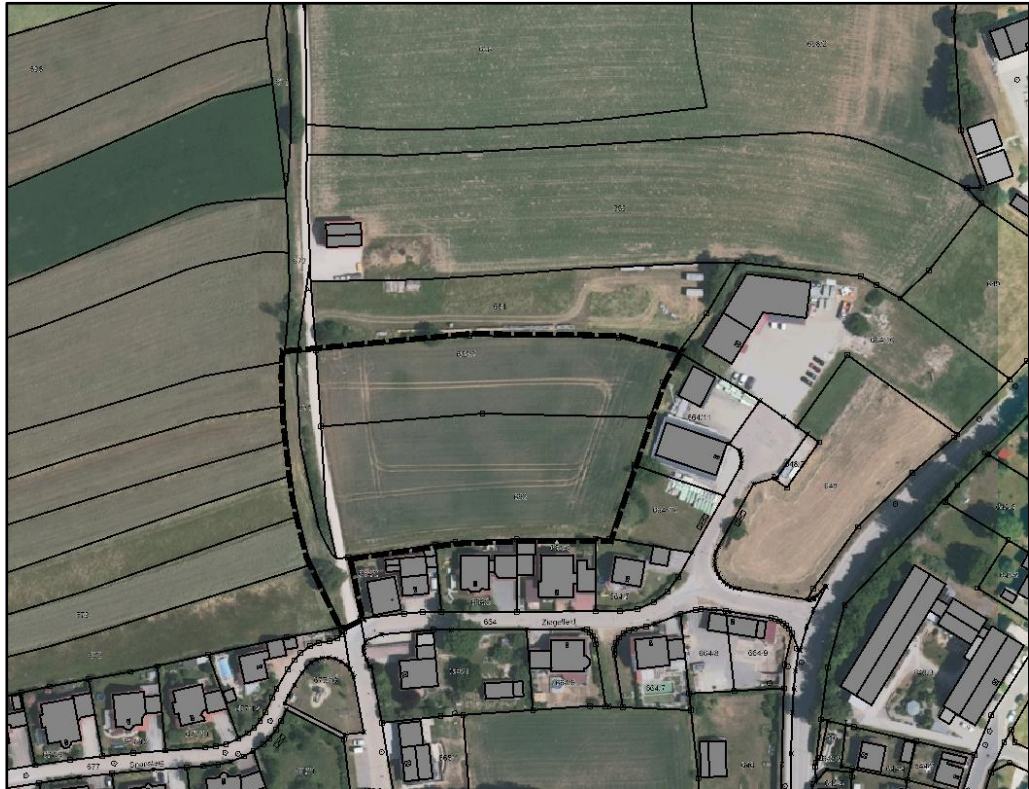
## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Schmiedgasse II umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 662, 662/2, 671 Tfl. sowie 672 Tfl. Gemarkung Painten. mit einer Fläche von 9.430 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch Fl.-Nr. 661, landwirtschaftliche Nutzfläche; Gemarkung Klingen;
- Im Osten durch Fl.-Nr. 664/11 und 664/12, Gewerbegebiet „GE/E Ziegelfeld, Gemarkung Klingen;
- im Süden durch Fl.-Nr. 664/2, 664/3, 664/4, 664/5 Tfl., Wohngrundstücke; sowie Fl.Nr. 672/2, Erschließung Schmiedgasse; Gemarkung Klingen;
- im Westen durch Fl.-Nr. 678, 679, 687, 688, 689, 690 und 691 Tfl. landwirtschaftliche Nutzflächen, Gemarkung Klingen.

### Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayemAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayemAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Innerhalb des Gemeindegebietes verzeichnet der Markt Painten weiterhin eine rege Nachfrage an Bauflächen. Insbesondere der Bedarf an Wohnbauflächen, vor allem auch für die einheimische Bevölkerung, hat die Gemeinde daher dazu veranlasst entsprechend tätig zu werden.

Dabei hat auch die drastische Verteuerung des Baulandes in den Verdichtungsräumen einen maßgeblichen Einfluss, dass viele Bauwillige in den ländlichen Raum ausweichen und deshalb auch eine gesteigerte Anfrage von Außerhalb zu verzeichnen ist. Der Markt Painten hat sich dabei im Großraum von Regensburg auch als beliebter Wohnstandort entwickelt. Diesen möchte die Gemeinde nun sukzessive weiterentwickeln.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich für den Markt somit die Erfordernis weiteres Bauland zu akquirieren. Zwar verzeichnet der Markt noch unbebaute Grundstücke oder auch Baulücken innerhalb der Ortschaft, die jedoch bereits verkauft sind oder am freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Nachhaltige Bemühungen des Marktes im Hinblick auf Kauf- / Tauschangebote an die jeweiligen Eigentümer die Grundstücke zu ermöglichen, blieben erfolglos.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass sich der Markt Painten einer hohen Nachfrage an Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender verfügbarer Baulandreserven nicht gedeckt kann. Aufgrund dessen ist der Markt angehalten, zusätzlich Bauland bereitzustellen.

#### 3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar, die als intensives Grünland und brachgefallenes intensives Grünland genutzt werden.



Blick auf das Flurstück 662 im Süden Richtung Osten



Blick Richtung Osten auf das Flurstück 662/2



Blick Richtung Nord-Osten



Blick von Richtung Norden

Abbildungen: Anfang April 2026, KomPlan

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung in Randlage der bestehenden Siedlung geschaffen.

Dabei wird ein gegenwärtig noch ungenutzter Bereich am Nordrand des Ortes, zwischen vorhandenen Wohngebietsnutzungen für eine abschließende Weiterentwicklung herangezogen und im Ergebnis städtebaulich sinnvoll zum Abschluss gebracht.

Der Markt Painten ist sich dabei angesichts seiner Planungsabsichten bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen.

Im Ergebnis wird mit umfangreichen Pflanzgeboten auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen der neue Siedlungsrand hochwertig gestaltet und das Baugebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft eingebunden.

Ebenso wurden die Grundstücke in einer angemessenen, jedoch auch flächensparenden Größenordnung gestaltet, so dass einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch Rechnung getragen werden kann.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Schmiedgasse II" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Markt Painten hat in der Sitzung vom 13.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schmiedgasse II" in der Fassung vom \_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schmiedgasse II" in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.

Der Markt Painten hat mit Beschluss vom \_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abt. Städtebau
- Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz
- Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
- Landratsamt Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht staatlich
- Landratsamt Kelheim, Abt. Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht kommunal
- Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hohenschambacher Gruppe

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Der Marktgemeinderat hat am 13.05.2025 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Schmiedgasse II“ beschlossen. Eine Flächennutzungs- / Landschaftsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 07 erfolgt im Parallelverfahren.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

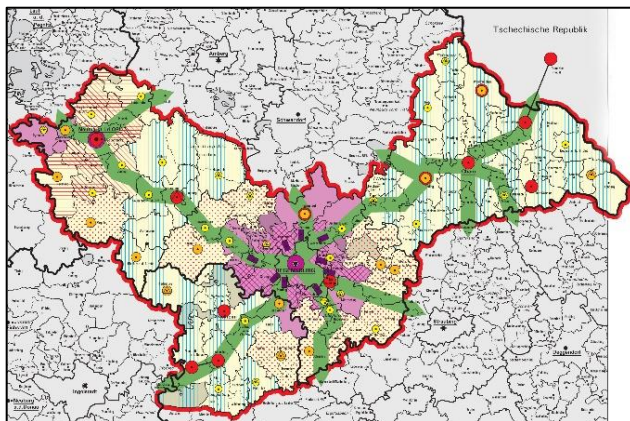
### 5.3 Planungsvorgaben

#### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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 präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Painten nach den Gebietskategorien dem Ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Hierin ist der Markt im Regierungsbezirk Niederbayern dem Landkreis Kelheim untergliedert.

### 5.3.2 Regionalplan



Der Markt Painten ist regionalplanerisch der Region 11 – Regensburg zugeordnet.

Laut Regionalplan liegt die Marktgemeinde hinsichtlich der Ziele von Raumordnung/ Landesplanung innerhalb der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Dabei werden dem Markt keine besonderen regionalplanerischen Funktionen übertragen.

Karte 1 - Raumstruktur

Quelle: Regionaler Planungsverband Regensburg - Region Regensburg 11

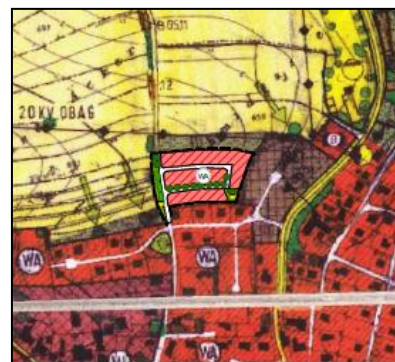
### 5.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Painten weist den Planungsbereich zum Großteil als Ackerfläche aus.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Painten durch Deckblatt Nr. 07 erfolgt daher im Parallelverfahren.



FNP/LP Painten – Bestand



FNP/LP Painten – Fortschreibung

Quelle: Markt Painten; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich

### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet liegt im ABSP Schwerpunktgebiet 289. Weitere relevante Aussagen sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt im Naturraum Hochfläche der südlichen Frankenalb mit der Nr. 273-082-A.

### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befindet sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes folgendes amtlich kartierte Biotop, das vollständig erhalten bleibt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
6936-0005-013	Heckenstrukturen nördl. Painten	Schmale, dichte Schlehenhecken längs eines Feldweges, es sind Rosensträucher eingemischt, grasreicher Unterwuchs. Geschützt nach (§39 Art. 16).

Die schematische Darstellung des Biotops ist nicht lagegenau im BayernAtlas dargestellt. Es wird dort weiter westlich dargestellt. Dies ist auch auf dem Luftbild zu erkennen.

Folgende Arten sind allgemein für die Biotopflächen 6936-0005 aufgeführt:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Alopecurus pratensis</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Fuchsschwanzgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Avenella flexuosa</i>	Drahtschmiele
<i>Brachypodium pinnatum</i> agg.	Artengr. Gewöhnliche Fiederzwenke
<i>Calystegia sepium</i>	Echte Zaunwinde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Crataegus monogyna</i> s. l.	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Knäuelgras
<i>Elymus repens</i> s. str.	Kriech-Quecke *
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Galium aparine</i> agg.	Artengruppe Kletten-Labkraut
<i>Galium verum</i> agg.	Artengruppe Echtes Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Gewöhnliche Nelkenwurz
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Medicago falcata</i> s. str.	Sichel-Schneckenklee
<i>Phleum pratense</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Lieschgras
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i> s. l.	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Pyrus communis</i> agg.	Artengruppe Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i> var. <i>canina</i>	Einfachgezähnte Hunds-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest
<i>Torilis japonica</i>	Gewöhnlicher Klettenkerbel
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Urtica dioica</i> s. l.	Große Brennnessel
<i>Vicia cracca</i> agg.	Artengruppe Vogel-Wicke

### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

#### 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der anzutreffenden Lebensraumtypen Hecken und Gehölze, Landwirtschaftliche Nutzfläche und bebaute Flächen sowie den Erkenntnissen, welche bei der Ortseinsicht erhoben wurden, können jedoch nachfolgende Aussagen zum Artenschutz getroffen werden.

##### **Landwirtschaftliche Nutzfläche**

Die hauptsächlich als Intensivgrünland und Grünlandbrache genutzte Fläche stellt den Großteil des Geltungsbereiches dar. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung, zu stark frequentierten Wegen (östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend) wird aufgrund der entsprechenden Meidedistanzen davon ausgegangen, dass keine geeigneten Lebensräume für relevante Arten vorhanden sind.

##### **Fazit**

Es wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, insofern bisher jedoch nicht notwendige Rodungsmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Zudem werden innerhalb des Geltungsbereiches Ein- und Durchgrünungen in Form von Ansaatflächen in Kombi mit standortheimischen Baum- und Strauchpflanzung angelegt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen.

Zwar gehen durch das Vorhaben unversiegelte Flächen verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

## 6 BESTANDSERFASSUNG

### 6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb / Naturraum-Einheit südliche Frankenalb und nach dem ABSP in der Naturraum-Einheit Hochfläche der südlichen Frankenalb.

### 6.2 Vegetation

#### 6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald*.

#### 6.2.2 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im April 2026 erfasst. Der Geltungsbereich wird danach fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland und Grünlandbrache genutzt. Diese Nutzungen setzen sich außerhalb davon nach Norden und im Westen fort.

Im Süden und Osten schließt sich die bestehende Bebauung aus Wohnsiedlung und einem Kleingewerbe an. Auf der Fl. Nr. 671 (Teilfläche) am Westrand des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützter naturnaher Heckenstreifen, der erhalten bleibt. Diese Heckenstruktur ist jedoch in den digitalen Fachinformationen (FIS Natur, Bayern-Atlas) fälschlicher Weise auf der Fl.Nr. 672 (Teilfläche) dargestellt.

Die St 2233 befindet sich in ca. 310 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches und die KEH 16 in ca. 110 m östlich.

Saatgut entspricht dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb. Gehölze entsprechen dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.

### 6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst die landwirtschaftliche Nutzung.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Markant ist die Hecke westlich des Feldwegs, die erhalten bleibt. Hinsichtlich der Behandlung des Eingriffs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf die Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Begründung verwiesen.

### 6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

#### 6.4.1 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nordwesten nach Nordosten um ca. 6,6 m und von Nordwesten nach Südwesten um ca. 4,9 m hin ab. Von Nordosten nach Südosten fällt das Gelände um ca. 1,75 m und von Südwesten nach Südosten um ca. 3,45 m ab. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 499,20 m ü. NHN bis ca. 490,85 m ü. NHN.

#### 6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren oder Wasserschutzgebiete.

#### 6.4.3 Boden

Im Eingriffsbereich sind Kalksandsteine, (Sand)Mergelsteine, Ton- oder Schluffsteine der Kreide Ausgangsgesteine vorhanden. Als Gesteine werden Grünsandstein, z. T. verkieselt; Kalkarenit und Neuburger Kieselkreide aufgeführt.

Die Gesteine gemäß der ingenieurgeologischen Karte 1:25.000 werden als Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen beschrieben.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 charakterisiert den Boden als fast ausschließlich Braunerden aus Schluff oder Lehm über grusigem Kryo-/Verwitterungslehm bis -ton aus (Kiesel)Kalksandstein, (Sand) Mergelstein, Tonstein und Schluffstein der Kreide. Es liegen Ackerzahlen zwischen 42 und 48 gemäß der Bodenschätzung vor.

Das Bodengefüge ist durch die landwirtschaftliche Nutzung jedoch verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht vorhanden.

Die geologische Karte 1:500.000 bezeichnet die Geologische Einheit als Malm (Weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies.

Der Baugrund ist als Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung bezeichnet, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar möglich und mittlerer Tragfähigkeit beschrieben.

#### 6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

### 6.5 Wasserhaushalt

#### 6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern. Der Grundwasserkörper wird als Malm – Dietfurt a. d. Altmühl bezeichnet. Die hydrogeologischen Einheiten sind Dogger, Feuerletten und Albvorland, Fluviale Schotter und Sande, Sandsteinkeuper.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### 6.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gräben.

### 6.5.3 Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Ein wassersensibler Bereich befindet sich lediglich in einem, kleiner Bereich im Südosten des Geltungsbereichs.



Quelle: Umweltatlas Bayern, Themenkarte Überschwemmungsgefahren – wassersensible Bereiche; Darstellung unmaßstäblich.

In Bezug auf die Einwirkung von Fremdeinzugsgebieten auf den Standort durch wild abfließendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, ist der Standort jedoch den Einflüssen eines westlich angrenzenden Einzugsgebietes ausgesetzt.

Aus diesen Gründen ist in der Planung am Westrand des Gebietes ein Graben- und Muldensystem zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswasser innerhalb öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung des Gebietes, wird der Markt Painten diesbezüglich entsprechend tätig werden und die Verfahrensunterlagen bei Bedarf weiter ergänzen.

### 6.6 Klima und Luft

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler und genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen. Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die bestehende Staatsstraße.

## 6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein relativ abschüssiges Gelände am nördlichen Ortsrand von Painten, das landwirtschaftlich genutzt wird und bis auf einen temporär wasserführenden Graben mit spärlichem Gehölzbewuchs sowie eine naturnahe Hecke, keine Strukturen aufweist. Im näheren nordöstlichen Umfeld befindet sich ein großes Baustoffwerk. Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Nutzung keine Bedeutung für das Schutzgut. Für eine ruhige Erholung ist der Planungsraum aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht geeignet. Jedoch bieten die vorhandenen Wege in Randlage und im Umfeld Möglichkeiten zur Naherholung für Spaziergänger und Sporttreibende.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die weitgehende Erhaltung der bestehenden naturnahen Hecke und Einzelbäume wird bzw. ist der Standort zur umgebenden freien Landschaft hin eingebunden.

## 6.8 Denkmalschutz

### 6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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 Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

#### *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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich laut Bayernviewer – Denkmal in ca. 310 m Entfernung südlich ohne Sichtbeziehung.

### 6.8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich laut Bayernviewer – Denkmal in ca. 310 m Entfernung südlich ohne Sichtbeziehung.

## 7 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen 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.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird auf Ziffer 10.4 Energieversorgung der Begründung verwiesen.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt der Markt Painten eine abschließende Ortsentwicklung am nördlichen Rand des Hauptortes für eine wohnliche Nutzung zu tätigen. Mit der östlich bereits vorhandenen Siedlungsentwicklung für eine kleinere Gewerbeentwicklung, hat der Markt hier bereits in den zurückliegenden Jahren entlang der Deuleringer Straße einen Siedlungsansatz getätigt, der nun seinen endgültigen Abschluss erfahren soll.

Untersucht wurde dabei grundlegend im Vorfeld auch eine Grundstücksverfügbarkeit, die es nun ermöglicht auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 662 sowie 662/2 eine weitere bauliche Entwicklung zu tätigen. Diese Flächen können daher aktiv am Markt zur Verfügung gestellt werden.

Wesentliche Zielsetzung ist es dabei in diesem Zusammenhang, eine Standortentwicklung für Wohnen ohne Einschränkungen auf das angrenzende Gewerbegebiet zu ermöglichen. Hierzu hat der Markt bereits ein Sachverständigenbüro zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nach ersten Einschätzungen ist es erforderlich, die erste Bauzeile des neuen Wohngebietes mit Auflagen zu versehen, damit ein Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen planungsrechtlich gelingen kann.

Ebenso bedarf es einer besonderen Prüfung, den Standort im Hinblick seiner topographischen Gegebenheiten an die bestehende Infrastruktur im Hauptort anzubinden und insbesondere eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung zu ermöglichen. Hierfür sind bereits im vorliegenden Vorentwurf entsprechende Rückhalteflächen vorgesehen. Im Ergebnis ist es beabsichtigt für die Niederschlagswasserbeseitigung eine Kombination aus dezentraler sowie zentraler Regenrückhaltung zu ermöglichen.

Die bauliche Entwicklung im geplanten Gebiet ist auf eine flächensparende Einzelhausbebauung ausgerichtet, die Raum für insgesamt 14 Bauparzellen bietet und verkehrlich über ein Ringstraßensystem erschlossen wird. Eine Anbindung an das vorhandene Siedlungssystem ist dabei über die Schmiedgasse möglich und beabsichtigt.

Städtebaulich eignet sich der Standort dabei problemlos aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für eine abschließende wohnliche Entwicklung. Die Baustruktur ist dabei entsprechend dem bestehenden Umfeld auf eine bis zu 2-geschossige Bebauung ausgerichtet.

Im Ergebnis ist der Markt Painten daher der Auffassung, dass mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle und verträgliche Ortsentwicklung am Standort geschaffen werden und somit dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen entsprochen werden kann.

## 9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

### 9.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgerichtet.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde im jeweiligen Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll der vorherrschende dörfliche Charakter gewahrt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

#### Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

#### Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

### 9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und bezüglich des Lärmschutzes optimal ausgerichtete einzelne Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

### 9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

#### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach zulässig. Bei den Nebenanlagen sind Sattel-, Flach- und Pultdächer erlaubt. Die Maßgaben orientieren sich dabei an den im benachbarten Baugebiet bereits anzutreffenden und zulässigen Dachformen. Auch die Dachaufbauten, Dachneigungen, Dachdeckungen und Dachüberständen werden dem Siedlungsbestand gerecht.

### Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur auf Flachdächer mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand als zulässig erklärt.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen ab der Oberkante fertigem Gelände bzw. Verkehrsfläche zulässig. Es dürfen keine Sockel errichtet werden.

### Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.

Auf die Ziffer 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

## 9.4 Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über zwei Ringstraßen erschlossen, die über die im Süden verlaufende Straße zum Sportplatz zu erreichen sind. Die Ausbaubreite beträgt im Gesamten 5,50 m. Auf der Ringerschließung zur fußläufigen Erschließung keine Gehwege eingeplant.

Aufgrund der erwartbaren geringen Verkehrsdichte beim motorisierten Verkehr innerhalb des Planungsgebietes kann ein gefahrloser Radverkehr auf der Erschließungsstraße erfolgen.

## 9.5 Grünflächen

Es handelt sich um private Grünflächen, die hauptsächlich dem Gartenbereich der geplanten Wohnbebauung zugeordnet sind. Diese beinhalten Pflanzgebote für Gehölzgruppen und Einzelgehölze zur Untergliederung der Grundstücksparzellen. Im Süden sind öffentliche Grünflächen geplant mit einer Baumreihe als Straßenbegleitgrün. Im Westen sind Regenauffangmulden und -rinnen zur Sammlung der Starkregenwässer geplant. Im Südosten soll ein Regenrückhaltebecken aus einer offenen, naturnahen Mulde entstehen.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

## 10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 10.1 Verkehr

#### 10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Markt Painten keine vorhanden.

#### 10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über das innerörtliche Verkehrsnetz zu erreichen. In ca. 30 m Entfernung verläuft die KEH 16 östlich des Plangebietes. Westlich des Plangebietes verläuft in 320 m Entfernung die St 2233.

#### 10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Markt Painten ist durch die VLK (Verkehrsgemeinschaft im Landkreis Kelheim) und den RBO (Regionalbus-Ostbayern GmbH) an dem vorhandenen Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Beim Kindergarten in der Schmiedgasse 4 ist für jede Richtung eine Bushaltestelle vorhanden.

#### 10.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Geh-, Wander- oder Radwege. Jedoch verläuft entlang der St 2233 der Radweg des Wegenetzes des Landkreises Kelheim, Freizeitweg 24370 und im Osten entlang des Wasenweges ein Mountainbikeweg, Freizeitweg 27626.

### 10.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr erfolgt dabei regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Die neue öffentliche Ringstraße kann durch die im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeuge befahren werden.

### 10.3 Wasserwirtschaft

#### 10.3.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann vom Zweckverband Hohenschambacher Gruppe ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Das Vorhabengebiet liegt dabei außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### 10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Gebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Ein Anschluss an die zentralen Entwässerungseinrichtungen im Bestand ist grundsätzlich möglich.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden sanitären Abwässer erfolgt an die bestehende Abwasserkanalisation der südlich angrenzenden bestehenden Bebauung.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird in Kombination dezentraler Puffer- einrichtungen sowie öffentlicher Regenrückhalteflächen gesammelt und zusammen mit der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen in Richtung Osten über das bestehende Gewerbegebiet abgeleitet.

Eine detaillierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung wird dann im Weiteren durch den Markt Painten beauftragt.

Die geplante Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und ATV-Arbeitsblatt A117) zu dimensionieren.

Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt und sind mit den sonstigen wasserrechtlichen Verfahren (z.B. Hochwasserrückhaltekonzept) abzustimmen um gegebenenfalls Synergieeffekte zu nutzen.

#### Hinweise

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 auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisterne) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

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

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z.

B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums.

## 10.4 Energieversorgung

### Elektrizität

#### Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch

*Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg*

Die Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen.

#### Regenerative Energiequellen

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und

Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

#### Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Es sind keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG im gegenständlichen Gebiet bekannt.

## 10.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom Technik GmbH

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 sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung gesetzt wird:

*telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de*

*Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen 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. Ob sich im Geltungsbereich Telekommunikationsleitungen befinden ist im derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

#### Hinweise:

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderliche Stellungnahme abzugeben.

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

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Telekom Deutschland GmbH beantragt daher sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
- Die Fachstelle macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Hinweise bzgl. vorhandener Leitungen der Telekom Deutschland GmbH:

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nach Möglichkeit nicht behindert werden.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Ob im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vorhanden sind, ist zum derzeitige Planungstand nicht bekannt.

## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, 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 städtische Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

### Hinweise:

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

Es wird derzeit ein Schallgutachten erarbeitet und im nächsten Verfahrensschritt dargelegt.

### 12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet ist eine Erweiterung an einem bestehenden Wohngebiet und ist durch die vorhandene Bebauung im Süden und Osten ausreichend geschützt. Im Westen und Norden befinden sich keine verkehrsreichen Verkehrswege. Von den bestehenden Erschließungsstraßen gehen keine Beeinträchtigungen aus.

### 12.2 Gewerbliche Immissionen

Im Osten des neugeplanten Wohngebietes befindet sich ein bestehender Gewerbestandort mit Kleingewerbe. Zur Prüfung der Verträglichkeit wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen integriert.

### 12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel) entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen sowie Abendstunden – sind zu dulden.

Die Bauwerber sind hiervon vom Markt entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Nähe.

### 12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im weiteren Umfeld vorhanden. Es grenzen keine Sportflächen direkt an das Plangebiet an.

#### Sportlärm

Bezogen auf den Sportlärm gehen keine Beeinträchtigung auf das geplante Wohngebiet aus, da Sportanlagen nur in ca. 470 m Entfernung, südlich der ST 2233 anzutreffen sind.

#### Freizeitlärm

Es ist mit keinen Lärmbelastungen durch Veranstaltungen zu rechnen.

## 13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100,00</b>	<b>9.430</b>
<b>Bruttobaufläche</b>	<b>100,00</b>	<b>9.430</b>
<b>abzgl. Erschließungsflächen</b>	<b>20,51</b>	<b>1.934</b>
— Wirtschaftsweg bestehend		73
— Verkehrsflächen geplant		1.461
— Straßenbegleitgrün geplant		227
— Flächen für Regenrückhaltung geplant		88
— Regenrinnen u.-mulden für Starkregen geplant		85
<b>abzgl. Grünflächen</b>	<b>9,31</b>	<b>878</b>
— Öffentliche Grünflächen für Integration naturnaher Mulden, Gräben und Regenrückhaltebecken, inkl. Biotop		878
<b>Nettobaufläche gesamt</b>	<b>70,18</b>	<b>6.618</b>

Grundstücksgrößen

Parzellen	m <sup>2</sup>	Parzellen	m <sup>2</sup>	Parzellen	m <sup>2</sup>	Parzellen	m <sup>2</sup>
1	481	2	477	3	478	4	482
5	402	6	398	7	412	8	420
9	409	10	507	11	503	12	538
13	544	14	567				
<b>Gesamt:</b>							<b>6.618</b>

Einwohnerberechnung**WA-Einzelhaus (E)**

Anzahl der Parzellen: 14

Anzahl der Wohnungen je Parzelle: 1 Wohnung (zzgl. max. 1 Einliegerwohnung max. 60 m<sup>2</sup>)

Anzahl der angesetzten Wohnungen: 14 x 1 = 14 Wohnungen

Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro Wohnung: 3,5 E

14 Wohnungen x 3,5 E = **49 Einwohner**Insgesamt kann mit ca. **49 Einwohnern** gerechnet werden.

## 14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Die zentrale Grünachse des Baugebietes wird am östlichen Rand des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung geplant. Darauf aufbauend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Straßenbegleitgrün und Öffentliche Grünflächen durch Ansaat mit salzverträglicher Saatgutmischung aus 30% Kräuter und 70 % Gräser und Ansaat von Extensivwiesen bei den Regenrückhalte- und Regenauffangflächen.
- Pflanzung von Einzelbaum und Baumreihe auf öffentlichen Grünflächen.
- Innere Begrünung des Wohngebietes mittels privater Grünflächen und Pflanzung von Einzelbäumen und Baum-Strauchpflanzungen.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Wiesen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütvierfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

### 16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### 16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

#### 16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Hausgartennutzung sind als Pflanz-Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei straßenraumwirksamen Einzelbaumpflanzungen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Anlage von großflächigen Steingärten ist unzulässig.

## 16.3 Pflanzmaßnahmen, Ansaaten und Pflegemaßnahmen

### 16.3.1 Private Grünflächen

#### — **Grünflächen zur Schaffung neuer Gehölzstrukturen**

Diese Grünflächen sind die nicht bebaubaren privaten Grundstücksflächen. Die Grünflächen sind mit Einzelbäumen und lockeren Baum—Strauchpflanzungen zur Randeingrünung zu bepflanzen, welcher zu pflegen und zu erhalten ist.

### 16.3.2 Öffentliche Grünflächen

#### — **Straßenbegleitgrün mit Baumreihe**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen. Es sind Einzelbaumpflanzungen als Baumreihe dort zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist hier zu achten.

#### — **Extensivwiesen mit Einzelbaumpflanzung und Baum- Strauchpflanzung**

Die Flächen zur Regenrückhaltung sind mit einer geeigneten Saatgutmischung für temporär vernässte Standorte anzusäen. Es ist eine Einzelbaumpflanzung (auf das Straßenraumprofil ist hier zu achten) und Baum- Strauchpflanzung auf den Regenrückhalte- und Auffangmulden geplant.

### 16.3.3 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist bis zu 3,00 m möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, welche nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

### 16.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, werden Festsetzungen zur ausschließlichen Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel getroffen.

## 17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

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 dem neuen Leitfaden 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.

### 17.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf den jeweiligen festgelegten Grundwerten der betroffenen BNT. Auf die gemäß Leitfaden mögliche Vereinfachung (Gliederung in geringe (3 WP), mittlere (8 WP) und hohe Bedeutung (11-15 WP) wird nicht berücksichtigt, sprich es werden die Wertpunkte gem. Wertliste übernommen und nicht Pauschalisiert.

#### Folgende BNT werden innerhalb des Geltungsbereiches angetroffen:

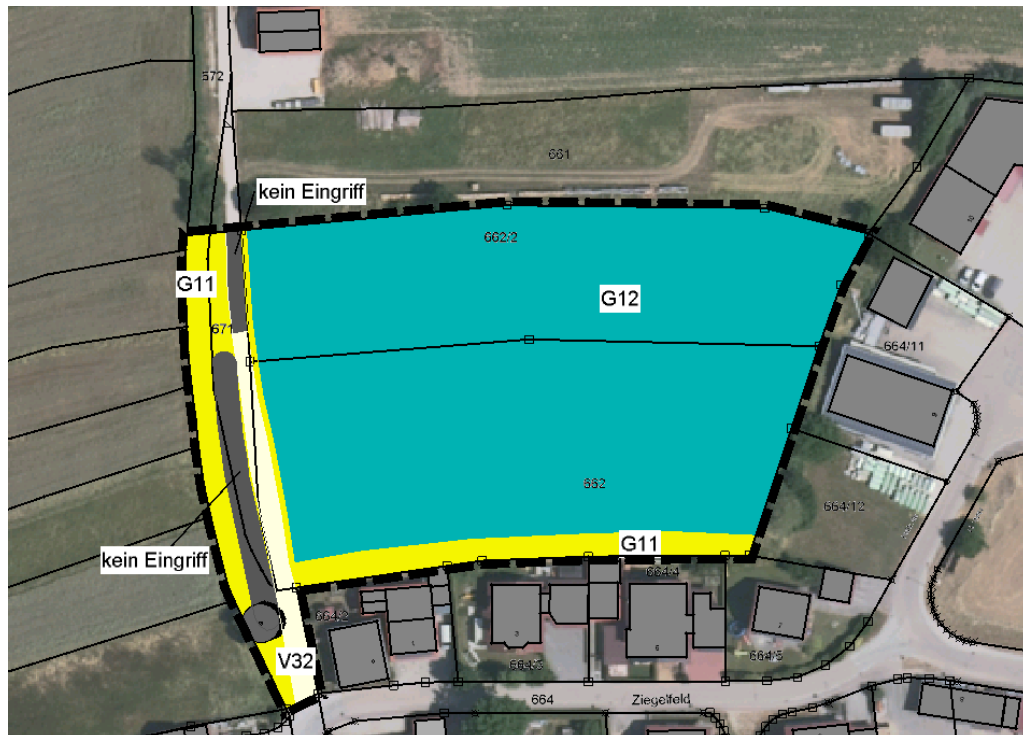
G12 Intensivgrünland, brachgefallen 5 WP (7.642 qm)

G11 Intensivgrünland 3 WP (1.106 qm)

V33 Wirtschaftsweg, befestigt, Schotter 1 WP (327 qm)

Kein Eingriff/ Bestand: Dabei handelt es sich zum einen um den Wirtschaftswegabschnitt, mit Schotter befestigt (73 qm) sowie die vorhandene kartierten Biotopfläche (283 qm).

Zudem wird auf die Abbildungen auf der nachfolgenden Seite verwiesen, welche die Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes innerhalb des Geltungsbereiches anschaulich aufzeigt.



Quelle: Darstellung des Biotop- und NutzungstypenBTN und der Bewertung gem. Biotopwertliste gem. Leitfaden. Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

#### Verbal-argumentative 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 geplante Wohnbebauung bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen u.a. als abschließende und durchgängig geplanten Ortsrandeingrünung aus lockeren Baum-Strauchpflanzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

## 17.2 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.

Mit vorliegender Planung werden überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für diese Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

Für die Eingriffe in Bereiche mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung, also in die Gehölzstrukturen, sprich das notwendige Roden von vier Einzelgehölzen zur Herstellung der Zufahrtsstraße im Süden des Geltungsbereiches sind die Wertpunkte unmittelbar anzuwenden. Hier ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von 1.

### 17.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

$$\boxed{\text{AUSGLEICHSBEDARF}} = \boxed{\text{EINGRIFFSFLÄCHE}} \times \boxed{\text{WERTPUNKTE BNT / M}^2 \text{ EINGRIFFSFLÄCHE}} \times \boxed{\text{BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)}} - \boxed{\text{PLANUNGSFAKTOR}}$$

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5,5% für das Allgemeine Wohngebiet wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Vermeidungsmaßnahme	Planungsfaktor in %
Baumpflanzung je 300 m <sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0
Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	1,0
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.	1,0
<i>Summe</i>	5,5

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE PAUSCHAL (WP)		EINGRIFFSFLÄCHE (m <sup>2</sup> )		GRZ
Intensivgrünland, brachgefallen	5	x	7.642	x	0,3
Intensivgrünland	3	x	1.106	x	0,3
Wirtschaftsweg	1	x	327	x	0,3

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 11.463	- 5,5 (-630 WP)	= 10.833
= 995	- 5,5 (-55 WP)	= 940
= 98	- 5,5 (-5 WP)	= 93
=		

Der Ausgleichsbedarf von in Summe **11.866 WP** wird außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

- 17.4    **Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept**  
Dieser Punkt wird im weiteren Verfahrensschritt dargelegt.
  
- 17.5    **Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen**  
Dieser Punkt wird im weiteren Verfahrensschritt dargelegt.
  
- 17.6    **Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen**  
Dieser Punkt wird im weiteren Verfahrensschritt dargelegt.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 18 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) 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

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>ENERGIEATLAS BAYERN: <https://energieatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLANUNG REGION 11:

<https://www.region11.de/>

# UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## S C H M I E D G A S S E I I

MARKT

PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Painten  
Marktplatz 24  
93351 Painten

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 10.03.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1717\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	EINLEITUNG ..... 5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes ..... 5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange ..... 6
1.2.1	Fachgesetze ..... 6
1.2.2	Planungsvorgaben ..... 6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm ..... 7
1.2.2.2	Regionalplan ..... 7
1.2.2.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ..... 7
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 7
1.2.2.5	Biotopkartierung ..... 7
1.2.2.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz ..... 7
1.2.2.7	Schutzgebiete ..... 7
1.2.2.8	Sonstige Planungsvorgaben ..... 7
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS ..... 8
2.1	Angaben zum Standort ..... 8
2.2	Angaben zum Untersuchungsrahmen ..... 9
2.3	Wirkfaktoren ..... 10
2.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 10
2.4.1	Schutzgut Mensch ..... 11
2.4.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 11
2.4.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 11
2.4.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 11
2.4.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna ..... 12
2.4.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 12
2.4.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 12
2.4.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 12
2.4.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora ..... 13
2.4.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 13
2.4.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 13
2.4.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 13
2.4.4	Schutzgut Boden/ Fläche ..... 13
2.4.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 13
2.4.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 14
2.4.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 14
2.4.5	Schutzgut Wasser ..... 14
2.4.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 14
2.4.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 16
2.4.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 16
2.4.6	Schutzgut Klima und Luft ..... 16
2.4.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 16
2.4.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 16
2.4.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 17
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung ..... 17
2.4.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 17
2.4.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 17
2.4.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 17
2.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 18
2.4.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen ..... 18
2.4.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ..... 18
2.4.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ..... 18
2.5	Wechselwirkungen ..... 19
2.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..... 19
2.7	Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ..... 19
2.8	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ..... 19
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe ..... 19
2.10	Nutzung regenerativer Energien ..... 19
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..... 20
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ..... 20

	SEITE
2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	20
2.12.2 Kompensationsmaßnahmen .....	20
2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten .....	20
3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	21
4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....	23
4.1 Zusätzliche Angaben .....	23
4.1.1 Methodik .....	23
4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren .....	23
4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse .....	23
4.2 Monitoring .....	23
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
4.3.1 Beschreibung des Vorhabens .....	24
4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens .....	25
4.3.3 Fazit .....	27
5 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	28

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit der Plandarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Die drastische Verteuerung des Baulandes in den Verdichtungsräumen veranlasst viele Bauwillige in den ländlichen Raum auszuweichen und dafür größere Distanzen zur Arbeitsstätte in Kauf zu nehmen. Die Nähe zum Anschluss zur Autobahn A3 steigert auch aus diesem Grund die Attraktivität des Marktes Painten als Wohnstandort. Eine steigende Nachfrage nach Bauland belegt dies.

Aus dem vorstehend genannten Gründen ergibt sich für den Markt somit das Erfordernis, Bauland in ausreichendem Maß bereitzustellen. Zwar verzeichnet der Markt noch unbebaute Grundstücke, die aber bereits sämtlich verkauft sind und damit dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Nachhaltige Bemühungen des Marktes im Hinblick auf Kauf- / Tauschangebote an die jeweiligen Eigentümer die Grundstücke zu akquirieren, blieben erfolglos.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass sich der Markt Painten einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann. Aufgrund dessen ist der Markt angehalten, zusätzlich Bauland bereitzustellen, was durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Schmiedgasse II geschehen soll. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar, die als intensives Grünland und brachgefallenes Grünland genutzt werden.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 9.430 m<sup>2</sup>. Festgesetzt wird eine GRZ von max. 0,3 und eine GFZ von max. 0,6. Die zulässige Wandhöhe beträgt für Wohnhäuser max. 6,50 m und für Zubehöranlagen max. 3,00 m.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden beschränkt auf die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Zwerch-/ Standgiebel, regenerative Energien, Abstandsflächen, Einfriedungen und Sichtschutz sowie Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Marktes Painten.

## 1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

### 1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

### 1.2.2 Planungsvorgaben

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Regensburg, des Flächennutzungsplanes der Markt Painten, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Ziffern *1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm*, *1.2.2.2 Regionalplan*, *1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan*, *1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm*, *1.2.2.5 Biotopkartierung*, *1.2.2.6 Artenschutzkartierung* sowie *1.2.2.7 Schutzgebiete* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

#### 1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Siehe Ziffer 5.3.1 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 5.3.2 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Siehe Ziffer 5.3.3 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Siehe Ziffer 5.3.4 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.5 Biotopkartierung

Siehe Ziffer 5.3.5 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Siehe Ziffer 5.3.6 und Ziffer 5.4 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.7 Schutzgebiete

Siehe Ziffer 5.3.7 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Siehe Ziffer 5.3.8 Begründung zum Bebauungsplan

## 2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

### 2.1 Angaben zum Standort

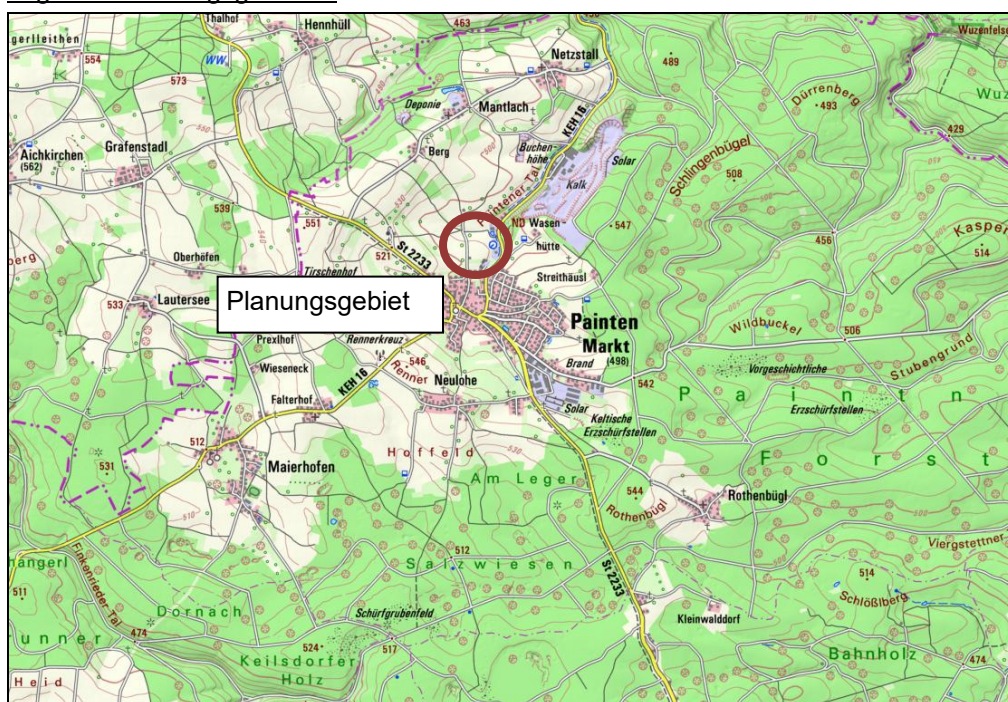
Die Marktgemeinde Painten liegt im Nordwesten des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 – Regensburg zuzuordnen.

Innerhalb des Landkreises Kelheim befindet sich die Marktgemeinde an der nördlichen Kreisgrenze.

Die Siedlungstätigkeiten innerhalb des Gemeindegebietes finden neben dem Hauptort Painten noch in den Ortsteilen Maierhofen, Neulohe, Rothenbügl, Mantlach und Netzstall statt.

Die geplante Wohngebietserweiterung befindet sich im Hauptort Painten am nördlichen Ortsrand, als Erweiterung der hier bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße Ziegelfeld.

#### Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen

### Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Planung einbezogen werden.

### Integratives Betrachtungsfeld

Geländebegehungen erfolgten im April 2026.

Das Gelände stellt sich aktuell überwiegend als Grünlandbrache dar.

Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.4.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.4.2 und 2.4.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.4.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.4.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.4.6
	Landschaftsbild	+ siehe Ziffer 2.4.7
	Kultur- und Sachgüter	+ siehe Ziffer 2.4.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.4.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		+ siehe Ziffer 2.6
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Ziffer 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ Siehe Ziffer 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

## 2.3 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

**Anlagenbedingte** Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und langanhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

## 2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes, dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend folgender Kriterien bewertet:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

## 2.4.1 Schutzgut Mensch

### 2.4.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

#### Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Süden des Geltungsbereiches sind bereits Wohnfunktionen vorhanden. Das nähere Umfeld der Wohnbereiche ist überwiegend agrarisch in Form land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker, Grünland, Gehölzbestände) geprägt. Im Osten grenzt Gewerbe an.

#### Gesundheit und Wohlbefinden

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches ist mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlichen Fahrten, Anliegerverkehr und ggf. Gewerbelärm nicht mit potentiell schädlichen Umwelteinflüssen zu rechnen.

#### Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund seiner aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen keine besondere Erholungsfunktion.

Die im Umland vorhandenen Feld- und Grünwege stellen für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer wohnortnahe Erholungswege dar.

### 2.4.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.
- Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen

### 2.4.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagebedingt	-
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt anlagebedingt	-
Bereitstellung von Wohnbedarfsflächen	anlagebedingt	+
Steigerung des Erholungswertes durch Ein-/ Begrünung	anlagenbedingt	+
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **bedingt positiv**

## 2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumsprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

### 2.4.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Aktuell stellt sich das Areal innerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestände, die erhalten bleiben, dar.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Die angrenzende Bebauung und die vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine vertikale Kulissenwirkung. Bodenbrütende Vogelarten wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Da die Strukturen unmittelbar angrenzen, wird diese Distanz innerhalb des Planungsgebietes unterschritten. Im Eingriffsbereich sind Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

### 2.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln
- Festsetzung von insektenunschädlichen Leuchtmitteln

### 2.4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	--
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

### 2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

#### 2.4.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivgrünland, Grünlandbrache). Im Westen besteht bereits eine Erschließungsstraße, die ausgebaut werden soll. Hier findet sich auch eine begleitende biotopkartierte Hecke, die vollständig erhalten bleibt.

Innerhalb des Eingriffsbereiches sind für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze weder schützenswerte Biotope noch sonstige lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten vorhanden.

#### 2.4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

— Verwendung von standortgerechtem Pflanzenmaterial

#### 2.4.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **bedingt negativ**

### 2.4.4 Schutzgut Boden/ Fläche

#### 2.4.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

##### Geologie/ Relief

Die geologische Karte 1:500.000 bezeichnet die Geologische Einheit als Malm (Weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein. Im Profil A--' im Molasseuntergrund nach S Übergang in germanischer in helvetische Fazies.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nordwesten nach Nordosten um ca. 6,60 m und von Nordwesten nach Südwesten um ca. 4,9 m hin ab. Von Nordosten nach Südosten fällt das Gelände um ca. 1,75 m und von Südwesten nach Südosten um ca. 3,45 m ab. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 499,20 m ü. NHN bis ca. 490,85 m ü. NHN.

##### Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton (Kiesel-) Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) mit Ackerzahlen zwischen 42 und 48, die somit unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Kelheim (51) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme unterdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

##### Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 9.430 m<sup>2</sup>.

Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

2.4.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß,
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten,
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.4.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **negativ**

2.4.5 Schutzgut Wasser

2.4.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsamen Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gräben

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche

Ein wassersensibler Bereich befindet sich lediglich in einem kleinen Bereich im Südosten des Geltungsbereichs.



Quelle: Umweltatlas Bayern, Themenkarte Überschwemmungsgefahren – wassersensible Bereiche; Darstellung unmaßstäblich.

Wie im *UmweltAtlas Naturgefahren* zu erfahren, sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

#### Grundwasser/ Grundwasserschutz

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern. Der Grundwasserkörper wird als Malm – Dietfurt a. d. Altmühl bezeichnet. Die hydrogeologischen Einheiten sind Dogger, Feuerletten und Albvorland, Fluviale Schotter und Sande, Sandsteinkeuper.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

2.4.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.4.6 Schutzgut Klima und Luft

2.4.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler und genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen. Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die bestehende Staatsstraße.

2.4.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände.

### 2.4.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

### 2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

#### 2.4.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein relativ abschüssiges Gelände am nördlichen Ortsrand von Painten, das sich derzeit als Grünlandbrache darstellt und bis auf einen temporär wasserführenden Graben mit spärlichem Gehölzbewuchs sowie eine naturnahe Hecke keine Strukturen aufweist. Im näheren nordöstlichen Umfeld befindet sich ein großes Baustoffwerk. Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Nutzung keine Bedeutung für das Schutzgut. Für eine ruhige Erholung ist der Planungsraum aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht geeignet. Jedoch bieten die vorhandenen Wege in Randlage und im Umfeld Möglichkeiten zur Naherholung für Spaziergänger und Sporttreibende.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die weitgehende Erhaltung der bestehenden naturnahen Hecke und Einzelbäume wird bzw. ist der Standort zur umgebenden freien Landschaft hin eingebunden.

#### 2.4.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- Anlage von standortgerechten Gehölzbeständen.

#### 2.4.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

## 2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 2.4.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

#### Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich 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 Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

#### *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.

#### Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich laut Bayernviewer – Denkmal in ca. 310 m Entfernung südlich ohne Sichtbeziehung.

### 2.4.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde,
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.

### 2.4.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper des Gebietes	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter **neutral**

## 2.5 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

## 2.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

## 2.7 Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld vorhanden.

## 2.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

### Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

### Starkregenereignisse

Die Baugrenzen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.

## 2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

## 2.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

## 2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

## 2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

### 2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.4.1 – 2.4.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

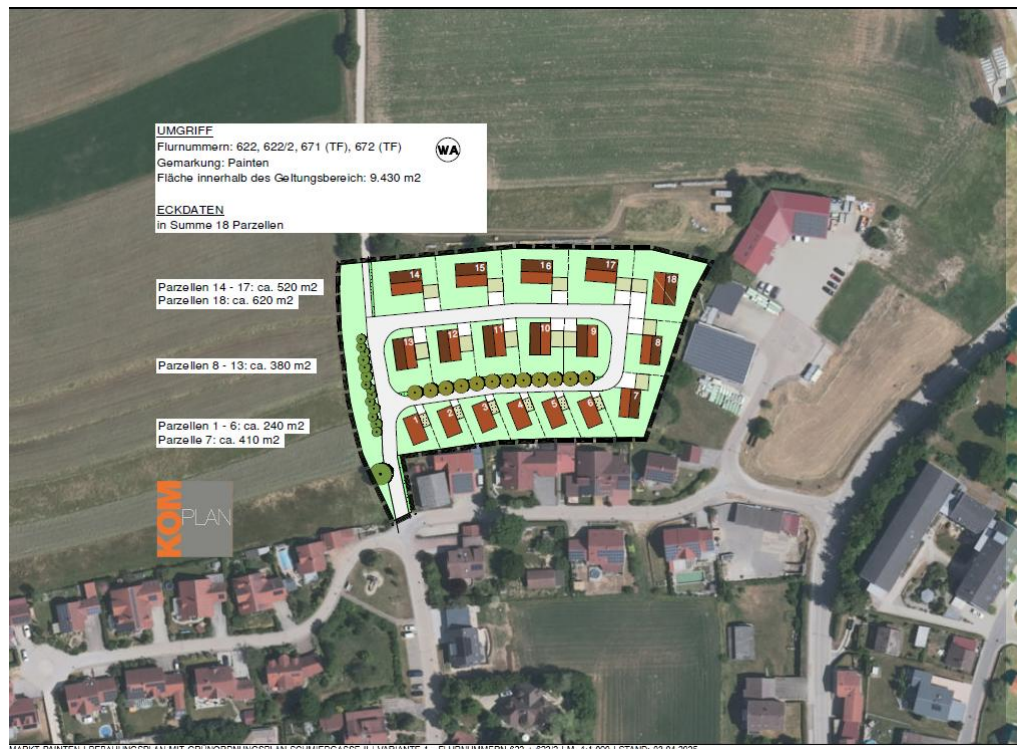
### 2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ unter der Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* dargestellt.

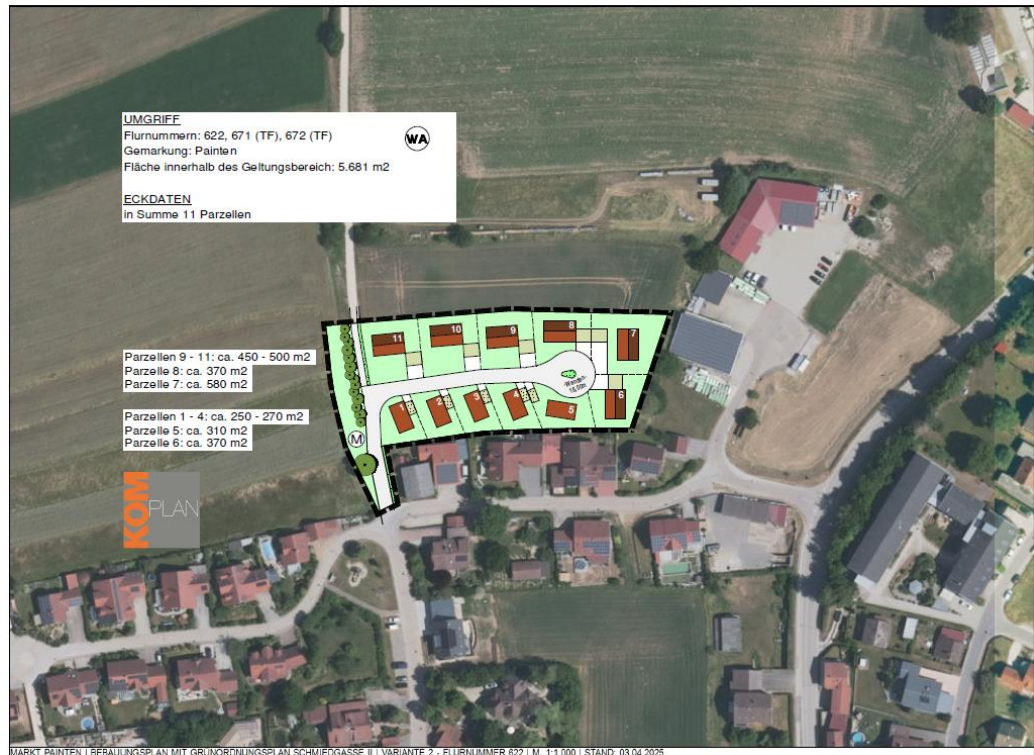
## 2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Es wurden folgende flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten bei vorliegender Planung geprüft:



Alternative 1, Quelle: KomPlan, Stand April 2025



Alternative 2, Quelle: KomPlan, Stand April 2025

Letztendlich wurde der vorliegende Vorentwurf gewählt, da hier eine Wasserrückhaltung vorgesehen ist.

### 3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Als Nutzungsart wird die derzeitige landwirtschaftliche, wohnbauliche und gewerbliche Nutzung bei der Bewertung zugrunde gelegt:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe. Überbauungen und Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden. Die gegenwärtige Nutzung würde beibehalten.
Wasser	Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers und Oberflächenwassers durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da Extensivierungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorgesehen sind. Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

## 4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

### 4.1 Zusätzliche Angaben

#### 4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

##### 1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur-/ Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsraumes (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

##### 2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

##### 3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

#### 4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Ein Immissionsgutachten befindet sich Aufstellung. Weitere technische Verfahren in Form von Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese auch zur Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht notwendig.

#### 4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der detaillierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers. Aufgrund der Aussagen übergeordneter Planungen sowie den räumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten wurde davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse die getroffene Bewertung diesbezüglich nicht maßgeblich beeinflussen würden.

### 4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

In Anbetracht der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungs-vorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEIT- RAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	alle 5 Jahre bis Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen

#### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

##### 4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Norden von Painten im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen beabsichtigt. Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung untersucht. Letztere bildet bereits im Vorfeld der Planung für diese einen wichtigen Bestandteil.

### 4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<b>Mensch</b> (bedingt positiv)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wohnfunktionen und Gewerbe angrenzend vorhanden</li> <li>— überwiegend Brachflächen</li> <li>— Wege des Umfeldes mit Bedeutung für woh-nortnahe Erholung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen</li> <li>— erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen</li> <li>— Bereitstellung von Wohnbedarfsflächen</li> <li>— Steigerung des Erholungswertes durch Ein-/ Begrünung</li> <li>— Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.</li> <li>— Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> </ul>
<b>Fauna</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— keine schützenswerten Vorkommen bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen</li> <li>— Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)</li> <li>— Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln</li> <li>— Festsetzung von insektenunschädlichen Leuchtmitteln</li> </ul>
<b>Flora</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— keine lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung</li> <li>— Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)</li> <li>— Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verwendung von standortgerechtem Pflanzenmaterial</li> </ul>
<b>Boden/ Fläche</b> (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— geologischen Einheit Malm (Weißer Jura)</li> <li>— Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton (Kiesel-) Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) mit Ackerzahlen zwischen 42 und 48</li> <li>— keine Altlasten bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung</li> <li>— Veränderung der Untergrundverhältnisse</li> <li>— Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung</li> <li>— Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß</li> <li>— Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten</li> <li>— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> </ul>

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<b>Wasser</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— wassersensible Bereiche im Randbereich</li> <li>— kein Wasserschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Gebietsabflussbeschleunigung</li> <li>— Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung</li> <li>— Entstehung von Abwasser</li> <li>— eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen</li> <li>— Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser</li> <li>— Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> <li>— Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— durch Lage im Außenbereich Wärmeausgleichsfunktion vorhanden</li> <li>— keine Bedeutung als Kaltlufttransport- und Kaltluft-sammelbahn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades</li> <li>— Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand</li> <li>— Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> <li>— Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Erholungseignung</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— abfallendes Gelände am Ortsrand von Painten</li> <li>— Brachflächen im Außenbereich</li> <li>— Gehölzbestände im Randbereich vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper</li> <li>— visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen</li> <li>— Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> <li>— Anlage von standortgerechten Gehölzbeständen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b> (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— weder Bau- noch Bodendenkmäler im Eingriffsbereich vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>— keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper des Gebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde</li> <li>— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde</li> </ul>

#### 4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben des Marktes Painten als **umweltverträglich** einzustufen.

## 5 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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) 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

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

ENERGIEATLAS BAYERN: <https://energieatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLANUNG REGION 11:

<https://www.region11.de/>