





## ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND FORTSCHREIBUNG

		ÄNDERUNGSBEREICH DES DECKBLATTES NR. 07
		ALLGEMEINES WOHNGEBIET
		GRÜNFLÄCHE
		ÖRTLICHE STRASSEN
		ACKER
		HECKEN, EINZELBÄUME
		ORTSRANDEINGRÜNUNG
		FLURGRENZEN
		HÖHENLINIEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN – BESTAND



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN – FORTSCHREIBUNG



ORT: PAINTEN – GEMARKUNG PAINTEN

M 1:5.000

ÄNDERUNG: AUSWEISUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANDSCHAFTSPLAN

## PAINTEN DECKBLATT NR. 07

MARKT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

PAINTEN  
KELHEIM  
NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss: vom 13.05.2025  
Beteiligung der Bürger: vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_  
Fachstellenanhörung: vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_  
Öffentliche Auslegung: vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_  
Feststellungsbeschluss: vom \_\_\_\_

Genehmigung:

Das Landratsamt Kelheim hat die Fortschreibung des FNP mit Bescheid vom \_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Kelheim, .....

Inkrafttreten:

Das Deckblatt wurde am \_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtswirksam.

Painten, .....

1. Bürgermeister

Planung	<b>KomPlan</b> Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871/974087-0 Fax 0871/974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de  Dipl. Ing. (FH) D. Maroski <small>Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin</small>  F. Bauer
Planungsträger	Markt Painten Marktplatz 24 93351 Painten
Maßstab	Lageplan M 1:5.000
Stand	10.03.2026 - Vorentwurf



Bearbeitung	Juni 2025	SW
Geändert Anlass:		
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB		
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB		
25_1716_FNP/LP		

# B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

## DECKBLATT NR. 07

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. 25-1716\_FNP/LP\_D





# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	LAGE IM RAUM.....5
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....7
3.1	Veranlassung .....7
3.2	Bestand.....7
3.3	Entwicklung.....7
4	PLANUNGSVORGABEN .....8
4.1	Landesentwicklungsprogramm .....8
4.2	Regionalplan .....8
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm.....8
4.4	Biotopkartierung Bayern Flachland .....8
4.5	Artenschutzkartierung .....9
4.6	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....9
4.7	Schutzgebiete .....9
4.8	Sonstige Planungsvorgaben .....9
4.9	Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren .....9
5	VER- UND ENTSORGUNG .....10
5.1	Wasserversorgung .....10
5.2	Abwasserbeseitigung .....10
5.3	Grundwasser.....11
5.4	Hochwasser .....11
5.5	Energieversorgung.....12
5.6	Telekommunikation.....13
5.7	Abfallentsorgung .....14
6	ALTLASTEN .....15
7	DENKMALSCHUTZ .....15
7.1	Bodendenkmäler .....15
7.2	Baudenkmäler .....15
8	VERKEHR.....16
9	IMMISSIONSSCHUTZ .....16
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....17
10.1	Bestandsbeschreibung.....17
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....18
10.3	Umweltbericht .....18
11	VERFAHRENSVERMERKE .....19
12	VERWENDETE UNTERLAGEN .....20



## 1 LAGE IM RAUM

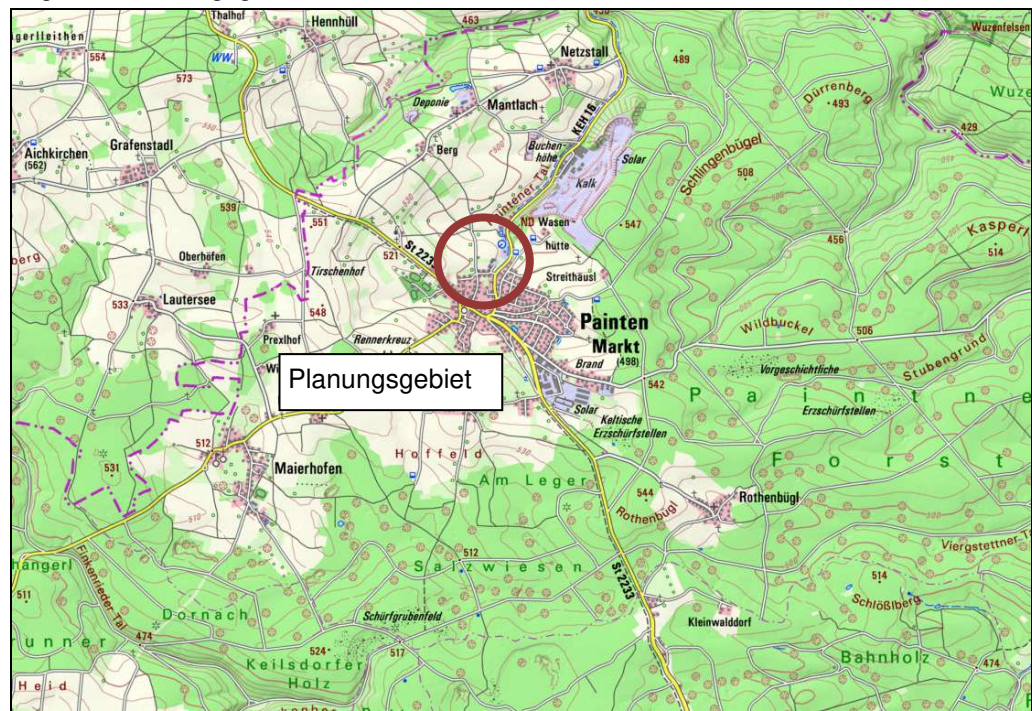
Der Planungsbereich des Deckblattes Nr. 07 liegt im Nordwesten des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 – Regensburg zuzuordnen.

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, Neuulohe, 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 Planungsbereiches



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

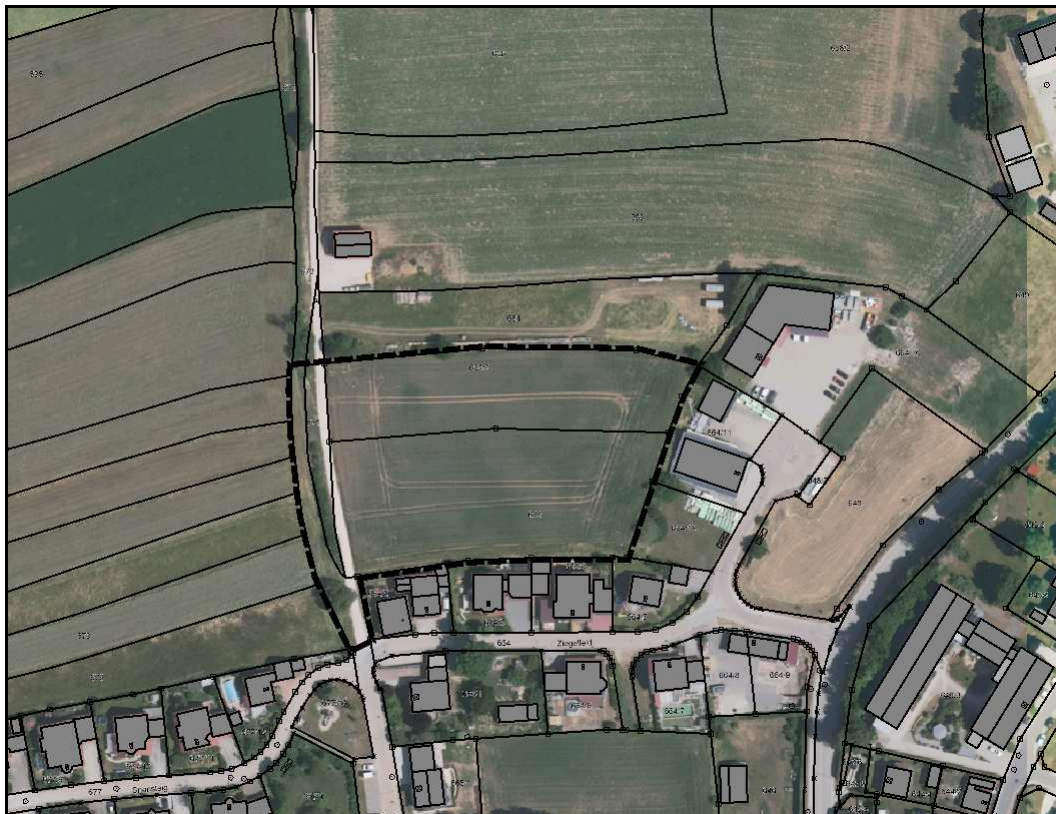
## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Schmiedgasse II umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 662, 662/2, 671 Tflf. sowie 672 Tflf. 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 Tflf., Wohngrundstücke; sowie Fl.Nr. 672/2, Erschließung Schmiedgasse; Gemarkung Klingen;
- im Westen durch Fl.-Nr. 678, 679, 687, 688, 689, 690 und 691 Tflf. landwirtschaftliche Nutzflächen, Gemarkung Klingen.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

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 die Stadt angehalten, zusätzlich Bauland bereitzustellen, was durch die Erstellung des vorliegenden Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Nr. 07 und des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Schmiedgasse II im Parallelverfahren geschehen soll. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

#### 3.2 Bestand

Der Planungsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Norden ist ein temporär wasserführender Graben mit spärlichem Gehölzbewuchs vorhanden.

#### 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.

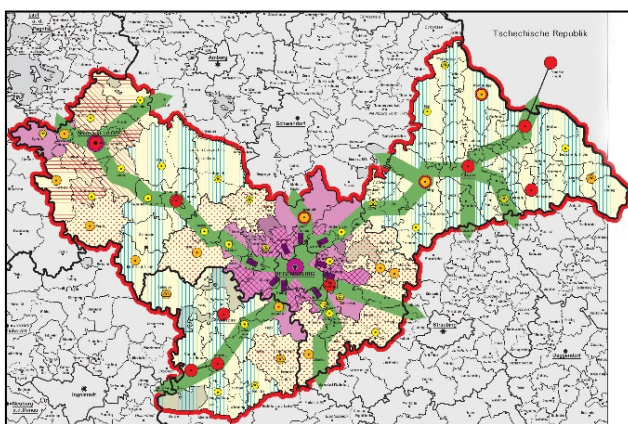
## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 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.

### 4.2 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

### 4.3 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.

### 4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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.

#### 4.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fund-punkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.6 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 potentiell 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.

#### 4.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

#### 4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

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.

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren oder Wasserschutzgebiete.

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Wasserversorgung

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

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird von der Gemeinde selbst geregelt. Ein Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung ist grundsätzlich vorhanden und sichergestellt.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden sanitären Abwässer wird an die bestehende Abwasserkanalisation der südlich angrenzenden bestehenden Bebauung im Trennsystem angeschlossen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Erforderlich wird eine dezentrale Niederschlagswasserführung mit Verrohrungen so wie Regenwasserrückhaltungen und Regenmulden und -rinnen innerhalb und am Rande des Wohngebietes selbst.

Am Standort stehen hierfür 2 zusätzliche Flächen zur Verfügung. Diese wurden im Vorfeld des Verfahrens festgelegt. Dabei kann gleichzeitig eine Versickerung am Standort dezentral gewährleistet werden.

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, Regenwasserzisternen) 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" (TRENKW) 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 Lei- tungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums.

### 5.3 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.

### 5.4 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.

## 5.5 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.

## 5.6 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 (Eigentümernwegen) 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 Ver- und Entsorgungsanlagen“ 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 Planungsstand nicht bekannt.

## 5.7 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.

## 6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

## 7 DENKMALSCHUTZ

### 7.1 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.

### 7.2 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.

## 8 VERKEHR

### Örtlicher / Überörtlicher 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.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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.

### Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Markt Painten keine vorhanden.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen 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.

### 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.

### Gewerbliche Immissionen

Es sind befindet sich eine Kleingewerbe im Nordosten, das an den Geltungsbereich des Wohngebietes angrenzt.

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

### 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.

### Sportlärm. Freizeitlärm

Sport- und Freizeitanlagen sind im weiteren Umfeld vorhanden. Es grenzen keine Sportflächen direkt an das Plangebiet an. 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. Ebenso ist mit keinen Lärmbelastungen durch Veranstaltungen zu rechnen.

## 10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Bestandsbeschreibung

#### Naturraum

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.

#### Gelände / Topographie

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

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.

#### Vegetationsbestand

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) fälschlicherweise 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.

## 10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, 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, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schmiedgasse II“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

## 10.3 Umweltbericht

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.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Painten Deckblatt Nr. 07 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 07 wurde am 13.05.2025 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 07 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 für den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 07 in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_. hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. stattgefunden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 07 in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 07 in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Painten unberührt.

## 12 VERWENDETE UNTERLAGEN

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/>

# UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

## DECKBLATT NR. 07

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. 25-1716\_FNP/LP\_D





# 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 ..... 6
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 – Standortalternativenprüfung.....	20
3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	21
4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....	22
4.1 Zusätzliche Angaben.....	22
4.1.1 Methodik.....	22
4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren .....	22
4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	22
4.2 Monitoring .....	22
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23
4.3.1 Beschreibung des Vorhabens .....	23
4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens .....	24
4.3.3 Fazit .....	26
5 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	27

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

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 Deckblattes 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>.

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 zum Bebauungsplan „Schmiedgasse II“.



**FNP/LP Painten – Bestand**



**FNP/LP Painten – Fortschreibung**

Quelle: Markt Painten; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich

## 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 Regenburg, 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 4.1 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 4.2 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Siehe Ziffer 1.1 Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Siehe Ziffer 4.3 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.5 Biotopkartierung

Siehe Ziffer 4.4 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Siehe Ziffer 4.5 und 4.6 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.7 Schutzgebiete

Siehe Ziffer 4.7 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

#### 1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Siehe Ziffer 4.8 Begründung zum Deckblatt Nr. 07 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

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

### 2.1 Angaben zum Standort

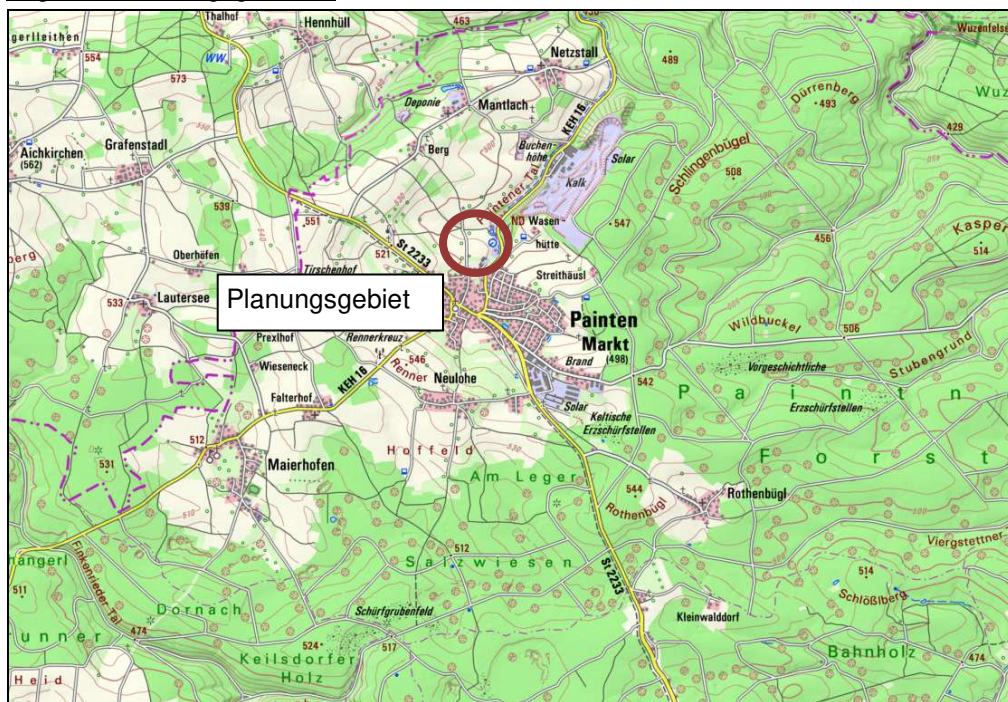
Die Marktgemeinde Painten liegt im Nordwesten des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 – Regensburg zuzuordnen.

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, Grünlandbrache 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 von 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 Kaltluftsammlfunktion 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 überwiegend 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 – Standortalternativenprüfung

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

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes weist kaum noch Flächenreserven für Wohnbebauung aus. Am vorliegenden Standort bietet sich dem Markt die Möglichkeit, eine sinnvolle Arrondierung am endgültigen Ortsrand durchzuführen. Alternative Standorte mit ähnlich guter Eignung sind derzeit nicht verfügbar.

### 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, 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.

Da eine Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

#### 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/>