

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

P A I N T E N - N O R D O S T  
D E C K B L A T T 0 1

MARKT

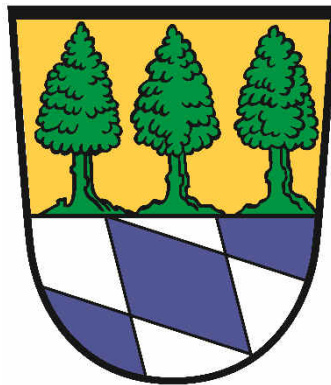
PAINTEN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Painten  
Marktplatz 24  
93351 Painten

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

\_\_\_\_\_

Stand: 19.05.2020

Projekt Nr.: 20-1235\_BBP\_D





# INHALTSVERZEICHNIS

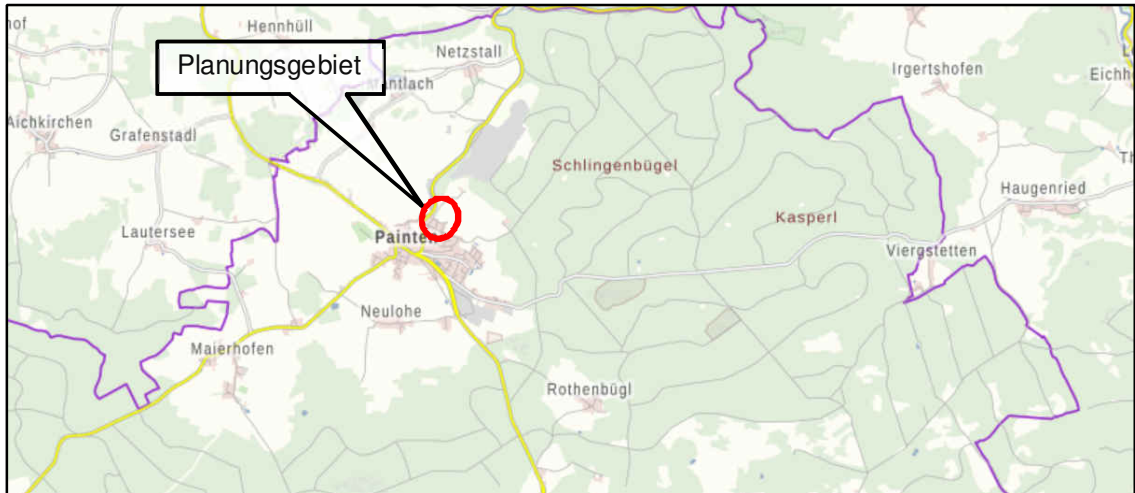
SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	4
1 LAGE IM RAUM.....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET.....	6
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes.....	6
2.2 Bestandsbeschreibung.....	8
2.3 Flächenbilanz.....	9
2.4 Erschließungskosten.....	9
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
4.1 Rechtsverhältnisse.....	10
4.2 Umweltprüfung.....	10
4.3 Planungsvorgaben.....	11
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	11
4.3.2 Regionalplan.....	11
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	12
4.3.5 Biotopkartierung.....	13
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	13
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept.....	13
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	13
5 ALTLASTEN.....	13
6 DENKMALSCHUTZ.....	14
6.1 Bodendenkmäler.....	14
6.2 Baudenkmäler.....	14
7 KLIMASCHUTZ.....	15
8 VERFAHRENSHINWEISE.....	16
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	17
9.1 Städtebauliches Konzept.....	17
9.2 Planungsinhalte.....	17
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.2.3 Höhenentwicklung.....	18
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	18
9.3 Erschließung.....	19
9.3.1 Verkehr.....	19
9.3.2 Wasserwirtschaft.....	19
9.3.3 Energie.....	21
9.3.5 Telekommunikation.....	21
9.3.6 Abfallentsorgung.....	22
9.4 Immissionsschutz.....	22
9.4.1 Verkehrslärm.....	22
9.4.2 Gewerbelärm.....	22
9.4.3 Sport- und Freizeitlärm.....	22
9.4.4 Geruchsmissionen.....	22
9.5 Brandschutz.....	22

10	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN .....	23
10.1	Grünordnerisches Konzept .....	23
10.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes .....	23
10.2.1	Arten und Lebensräume.....	23
10.2.2	Boden.....	23
10.2.3	Wasser .....	23
10.2.4	Klima und Luft.....	24
10.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	24
10.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	24
11	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	25

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

### Lageplan – Ausschnitt aus dem Deckblatt 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“



Lageplan, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:1.000; Darstellung unmaßstäblich)

## 1 LAGE IM RAUM

Die Marktgemeinde Painten liegt im Norden 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.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan liegt am nördlichen Ortsrand des Marktes Painten und grenzt im Nordwesten, Süden sowie Südosten an Wohnnutzungen an. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich zudem eine Sozialeinrichtung in Form eines Wohn- und Pflegezentrums der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Im Nordosten schließen sich außerdem landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an.

### Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Kelheim (o. M.)

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

### 2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 3 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ liegen nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Painten:

613/3, 613/4, 613/5, 613/6, 613/7, 613/8, 613/9, 613/10, 613/11, 613/12, 613/13, 613/14, 613/15, 613/16, 613/17, 613/19, 613/20 (Tfl.), 615, 615/3, 615/4, 615/24 (Tfl.), 615/27, 615/28, 615/29, 615/30, 615/31, 615/32, 615/33, 615/34, 615/35, 615/36, 616 (Tfl.), 617/2, 617/4, 617/5, 617/6, 617/7, 617/8 (Tfl.), 635 (Tfl.), 636/1 (Tfl.).

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung Fl. Nrn. 634/1, 634/3, 634/4,  
Landwirtschaftliche Nutzflächen Fl. Nrn. 634, 633,  
Feldweg Fl. Nr. 616 (Tfl.),
- im Süden: Wohnbebauung Fl. Nrn. 613/2, 615/2, 615/15, 615/16,  
Verkehrsfläche Fl. Nr. 636/1 (Tfl.), 615/22, 615/23,
- im Osten: Landwirtschaftliche Nutzflächen Fl. Nr. 617,  
Wohnbebauung Fl. Nrn. 607, 607/19, 607/20, 607/29, 607/30, 607/31,  
607/32,  
Verkehrsfläche Fl. Nrn. 615/24 (Tfl.), 617/8 (Tfl.),
- im Westen: Wohnbebauung Fl. Nrn. 615/5, 615/6, 615/7, 615/8, 615/9, 643/2,  
643/6,  
Wohn- und Pflegezentrum Fl. Nr. 643/3,  
Verkehrsfläche Fl. Nr. 615/24 (Tfl.), 635 (Tfl.), 636/1 (Tfl.).

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:

Luftbildausschnitt



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.



## 2.2 Bestandsbeschreibung

### Beschreibung des Standortes

Der vorliegende Planungsbereich ist bereits - abgesehen von zwei Parzellen - bebaut. Das Gebiet ist geprägt von Wohn- und Hausgartennutzungen, sowie Verkehrsflächen mit Erschließungscharakter.

Die zu überplanende Fläche weist im Ergebnis keine naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen auf.

Es grenzen Wohnnutzungen an, am nordöstlichen Rand des Gebiets auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Des Weiteren befindet sich westlich angrenzend an den Geltungsbereich ein Wohn- und Pflegezentrum der AWO.

### Luftbild mit Bestand



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert KomPlan

### Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit D 61, Fränkische Alb. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet in der Hochfläche der südlichen Frankenalb (082-A).

### 2.3 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 29.682 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen durch Plan werden von den Änderungen nicht tangiert, lediglich die Festsetzungen durch Text werden verändert.

### 2.4 Erschließungskosten

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches ist bereits vollständig durch öffentliche Erschließungseinrichtungen an das Verkehrsnetz in Painten angebunden. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsanlagen auf Veranlassung des Marktes Painten zur Erschließung des Gebietes ist somit nicht erforderlich.

## 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Deckblatts 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ ist, den aus dem Jahre 1969 stammenden o.g. Bebauungsplan auf die städtebaulichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung auszurichten. Dies umfasst eine Anpassung der Festsetzungen durch Text an die aktuelle Rechtslage, den Bestand und die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die bisherige Bauweise E+D soll im Zuge dieser Änderung aufgelockert werden, sodass künftig auch eine Bauweise in Form von E+I möglich wird. Ausdrücklich wird in diesem Gebiet von der bisherigen Satteldachstruktur nicht abgewichen. Bei einer Parzelle in unmittelbarer Nähe zum AWO-Pflegeheim ist die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten geplant, was aufgrund der Nähe zum Wohn- und Pflegeheim städtebaulich vertretbar ist. Dadurch soll der Nachfrage nach kleinen Wohnungen begegnet werden.

Die Aufstellung des Deckblatts 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Der Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wird durch die vorliegende Überarbeitung nicht verändert. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überarbeitung des o.g. Bebauungsplanes bereits gegeben.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ durch Deckblatt 01 ist die Änderungen der Festsetzungen durch Text. Die planlichen Aussagen werden nicht verändert. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a BauGB kann vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich von Painten und ist durch den gültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ abgedeckt. Baurecht liegt somit für den vollständigen Geltungsbereich vor.

Das Deckblatt zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Begründet ist die Anwendung des § 13a aufgrund der Situation, dass es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

Der Planungsbereich unterliegt dem § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Painten weist den Planungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ durch Deckblatt 01 ist die Änderungen der Festsetzungen durch Text. Die planlichen Aussagen werden nicht verändert. Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

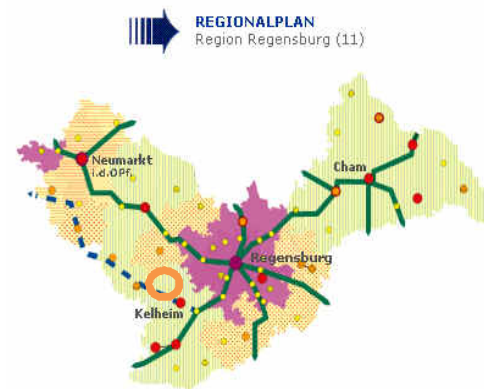
## 4.3 Planungsvorgaben

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Painten nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen Ländlichen Raum zu.

### 4.3.2 Regionalplan



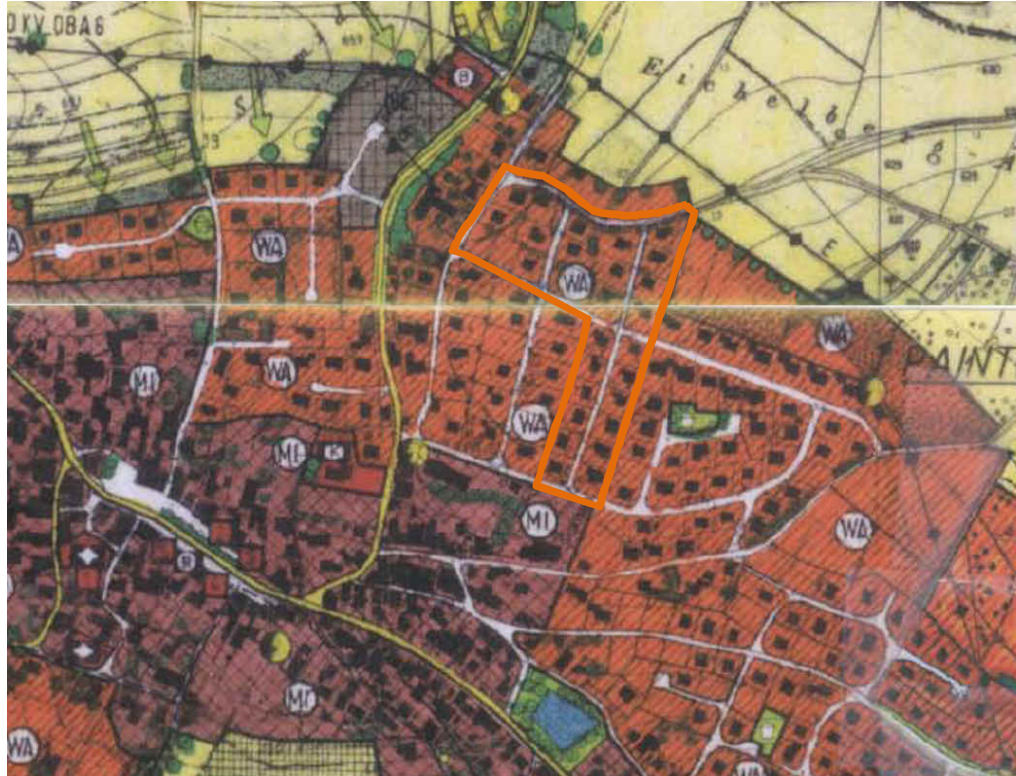
Regionalplan Regensburg, Quelle: Regionaler Planungsverband Regensburg

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

Laut Regionalplan liegt die Marktgemeinde hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung innerhalb der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Durch das LEP 2013 wurden die Entwicklungsachsen aufgehoben und anstelle der Teilräume, deren Entwicklung besonders gestärkt werden soll, die „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ gesetzt. Entsprechend der Neuabgrenzung mittels aktueller Kriterien liegt demnach Painten wie der Landkreis Kelheim insgesamt im „allgemeinen ländlichen Raum“. Dadurch wird auch die positive Entwicklung der zurückliegenden Jahre in diesem dynamischen Teilraum der Region bestätigt. Dabei werden dem Markt keine besonderen regionalplanerischen Funktionen übertragen.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Markt Painten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Das Planungsgebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Weitergehende Planungsaussagen sind nicht vorhanden.



Quelle: Markt Painten; Darstellung unmaßstäblich

Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des 13a-Verfahrens somit nicht notwendig.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich ist im Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) als Siedlungsbereich erfasst.

Lediglich bei der Zielkarte Trockenstandorte die landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich des Plangebiets als Teil eines Gebiets für die Wiederherstellung eines typischen Arten- und Lebensraumspektrums erfasst. Diese wird mit der Neuschaffung von Biotopstrukturen sowie mit der Förderung von Magerrasen, Ranken und Rainen in den Agrarlandschaften der Albhochfläche und des Donau-Isar-Hügellandes konkretisiert. Darüber hinaus befindet sich ca. 180 m entfernt, nördlich des Geltungsbereichs ein Trockenstandort (27303875), der als regional bedeutsamer Lebensraum erhalten und optimiert werden soll. Dieser ist auch als Biotop kartiert (siehe Ziffer 4.3.5 Biotopkartierung).

In Bezug auf die Bauleitplanung im Allgemeinen ist folgendes aufgeführt:

Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitplanung):

- Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten).
- Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.
- Erhalt innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck. (vgl. Kap. 3.10; S. 6)

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Vegetationsbestände.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Kartierung liegt ca. 180 m nördlich des Geltungsbereiches und ist ebenfalls im ABSP erfasst (siehe Ziffer 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm):

- Biotopnummer 6936-0006-001, Magerrasen am nördl. Ortsrand von Painten.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Für die bayerische Planungsregion 11 Kelheim existiert kein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).

#### 4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

#### **Beurteilung des Lebensraumpotenziales**

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für gehölz-/ gebüschbrütende Vogelarten der Siedlungsbereiche dar. Weiterhin kann grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für Fledermausarten (i. w. als Jagdhabitat) bestehen.

#### **Vermeidungsmaßnahme**

Bei Rodungen von Gehölzbeständen ist zwingend darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

#### **Fazit**

Es wird insgesamt, unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden können.

## 5 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind dem Markt Painten nicht bekannt.

## 6 DENKMALSCHUTZ

### 6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 300 m südwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7036-0154	Painten	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Da jedoch nicht gänzlich 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, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, 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.

### 6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst ist kein Baudenkmal vorhanden bzw. registriert. Ca. 75 m südlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-159-18	Painten	Ehem. Forstassessorenhaus, zweigeschossiger Satteldachbau über winkelförmigem Grundriss, 2. Hälfte 19. Jh.; Backhaus, eingeschossiger Flachsatteldachbau mit Kalkplattendach, um 1800.

## 7 KLIMASCHUTZ

Die Marktgemeinde Painten misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

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

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

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird eine energetische Bauweise angestrebt, sodass der Energieverbrauch pro Wohnung sinkt.
- Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig.
- Auf eine geringstmögliche Versiegelung wird hingewirkt. Stellplätze und Zufahrten sind daher offenporig in unversiegelter Bauweise zu errichten.



## 8 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ am 20.04.2020 erfolgte gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Der Markt Painten hat mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 12.05.2020 bis zum 27.05.2020 gegeben.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Painten-Nordost“ in der Fassung vom 19.05.2020 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2020 bis zum 13.07.2020 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wird durch den Markt Painten in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Telefónica Germany GmbH & OHG,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg,
- Hohenschambacher Gruppe
- Landratsamt Kelheim - Abteilung Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht,
  - Abteilung Städtebau,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
  - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
  - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht.

## 9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 9.1 Städtebauliches Konzept

Die bisherige Bauweise E+D soll im Zuge dieser Änderung aufgelockert werden, sodass künftig auch eine Bauweise in Form von E+I möglich wird. Ausdrücklich wird in diesem Gebiet von der bisherigen Satteldachstruktur nicht abgewichen. Eine Bebauung mit sog. Taskanahäusern ist somit nicht möglich. Das Gebiet umfasst 30 Bauparzellen, von denen zwei Grundstücke derzeit noch unbebaut sind. Bei einer Parzelle in unmittelbarer Nähe zum AWO-Pflegeheim ist die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten geplant, was aufgrund der Nähe zum Wohn- und Pflegeheim städtebaulich vertretbar ist. Da es sich hierbei auch um kleine Wohnungen handelt, kann für dieses Grundstück die erforderliche Stellplatzpflicht von 2 auf 1,5 reduziert werden. In den übrigen Parzellen sind zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

In Ergänzung zu den planlichen Darstellungen wurden entsprechende textliche und planliche Festsetzungen definiert, die eine Umsetzung gemäß der zu berücksichtigenden Zielsetzung auf Ebene des Bauleitplanes gewährleisten sollen. Diese dienen in der Summe als Vorgabe und werden im Zuge des Verfahrens ggfs. weiterentwickelt.

Im Nachfolgenden werden die Details hierzu textlich beschrieben.

### 9.2 Planungsinhalte

#### 9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Painten-Nordost“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick der zulässigen Nutzungen werden zur Wahrung des Siedlungscharakters folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Nutzungsausschluss wird darin begründet, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht im Bestand erhalten sind und im Gemeindegebiet andere Standorte besser dafür geeignet sind. Diese Einrichtungen stellen Nutzungen dar, die den eigentlichen Gebietscharakter nachteilig verändern würden und nicht den eigentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes Painten für das betreffende Planungsgebiet entsprechen. Zudem lösen diese Nutzungen zwangsläufig Emissionen aus, die sich kaum mit einer wohnlichen Entwicklung vereinbaren lassen.

#### 9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsgebiet durch die Definition von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Für zulässig erklärt werden hierzu eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ):

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,6

### 9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäude von maximal 3,00 m und für Hauptnutzungen für die zukünftigen Wohngebäude definiert. Diese werden in zwei unterschiedliche Gebäudetypen gegliedert.

Die bisherige Bauweise E+D soll im Zuge dieser Änderung aufgelockert werden, sodass künftig auch eine Bauweise in Form von E+I möglich wird, um eine sanfte Nachverdichtung zu ermöglichen. Als Bautyp A (E+D) ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m, als Bautyp B (E+I) ist eine Wandhöhe von maximal 6,80 m festgesetzt.

Die zulässigen Gebäude werden in vorliegender Situation zusätzlich durch Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert, damit sie sich städtebaulich in die umgebende Bestandsbebauung einfügen. Dabei werden auf allen Parzellen max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Die hierfür definierten Festsetzungen sind im Bebauungsplan detailliert vorgegeben und zusätzlich über Schemaschnitte dokumentiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der hierfür geltende Höhenbezugspunkt ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen. Eine Höhendifferenz ist dabei bis max. 0,75 m als zulässig festgesetzt.

### 9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wieder.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation unabhängig der einzelnen Bautypen ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen wieder.

### 9.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende und zusätzlich erforderliche Auflagen für die Bebauung der Parzellen dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Zusätzlich wurden Aussagen zu regenerativen Energienutzungen in der Form von Solar- oder Photovoltaikflächen auf Dachanlagen der zukünftigen Gebäude getroffen, um diese Belange entsprechend Ziffer 7 KLIMASCHUTZ der Begründung zu fördern. Auf Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

### Einfriedungen

Bei der Art der Einfriedung sind Metall- und Holzlattenzäune sowie lebende Zäune zulässig, darüber hinaus bei seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen zusätzlich Maschendrahtzäune. Die Zaunhöhe darf max. 2,00 m (seitliche und rückwärtige Begrenzung) bzw. max. 1,00 m (straßenseitige Begrenzung) ab OK fertigem Gelände bzw. OK Verkehrsfläche betragen. Sockel sind unzulässig.

Hierdurch werden ausreichende Obergrenzen für die Ausbildung von Einfriedungen geschaffen, welche zur Bildung einer Vorgartenzone dienen.

### Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Das direkte Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

## 9.3 Erschließung

### 9.3.1 Verkehr

Der Änderungsbereich befindet sich im Innerortsbereich von Painten und bereits voll erschlossen und direkt an das bestehende Ortsstraßennetz angebunden. 100 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kreisstraße KEH 16, 200 m südlich die Staatsstraße St 2233.

### Stellplätze PKW

Da es sich um ein ländlich geprägtes Planungsgebiet handelt und die Abhängigkeit vom Auto entsprechend hoch ist, sind auf den Parzellen 1-4, 6-23 sowie 30,35 jeweils 2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Auf der Parzelle 5 werden kleine Wohnungen errichtet, wodurch aufgrund der geringeren Einwohnerzahl pro Wohnung lediglich 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu errichten sind.

### Stellplätze Fahrrad

Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind auf den Privatflächen ausreichend Stellplätze für Fahrräder zu errichten.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) durch die Busse mit den Nummern 69, 6036 und 6037 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Während die Buslinien Nummer 6036 bzw. Linie 2 und Nummer 69 (Painten - Deuerling Bahnhof) lediglich von Montag bis Freitag verkehrt, bedient der Bus Nummer 6037 bzw. Linie 37 auch am Samstag einmal die Strecke. Die nächstgelegene Haltestelle Painten, Marktplatz/ Zentrum befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit, ca. 500 m südwestlich des Geltungsbereichs.

### 9.3.2 Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Hohenschambacher Gruppe sichergestellt. Die Erschließung der einzelnen Grundstückspartellen mit den einzelnen Hausanschlüssen ist mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen. Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt unterirdisch.

Das Vorhabengebiet liegt dabei außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation. Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt anschließend in der gemeindlichen Kläranlage. Die anschließende Reinigung erfolgt in der zentralen Kläranlage an der Kreisstraße KEH 16 im Norden von Painten. Ausreichende Reserven sind hier vorhanden. Da es sich bei vorliegender Planung nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets handelt, sondern lediglich eine Nachverdichtung des Baugebiets handelt, das bereits voll erschlossen ist die Schmutzwasserfracht bereits in den Kapazitäten der Kläranlage erfasst.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Kanalleitungstrassen in den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

#### Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen) oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln.

#### *Versickerungsfähiger Untergrund*

Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen bevorzugt mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen. Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden (§ 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

#### Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

#### Hinweis:

Gebäudeöffnungen sollten zum Schutz vor Wassereintritt (auch von wild abfließendem Wasser) mind. 0,50 m über GOK angeordnet werden. Tiefer liegende Öffnungen sollten wasserdicht ausgeführt werden (z. B. wasserdichte Rohrdurchführungen oder wasserdichte Lichtschächte bis 0,50 m über GOK).

### Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

50 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein wassersensibler Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

### 9.3.3 Energie

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes kann dabei grundsätzlich durch die vorhandenen Einrichtungen als gesichert betrachtet werden.

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die

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

### Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. 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.

### 9.3.4 Telekommunikation

Da der Geltungsbereich bereits voll erschlossen ist, sind die Anschlüsse an das Fernmeldenetz vorhanden und sichergestellt.

### Hinweis:

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 9.3.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Weiterhin besteht ein Wertstoffhof des Landkreises Kelheim für die Marktgemeinde Painten, dieser ist zwischen Painten und Maierhofen gelegen. Hier können Wertstoffe, Bauschutt und andere zu recycelnde Materialien entsorgt werden.

Die Öffnungszeiten sind den jeweiligen Sammelstellen zu entnehmen.

## 9.4 Immissionsschutz

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um das bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet Painten-Nordost. Folgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes gilt es dabei zu berücksichtigen:

### 9.4.1 Verkehrslärm

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld verlaufen ausschließlich innerörtliche Verkehrsstraßen.

Eine klassifizierte Straße befindet sich 100 m westlich des Geltungsbereichs mit der Kreisstraße KEH 16, außerdem ist 200 m südlich die Staatsstraße St 2233. Die Marktgemeinde Painten geht davon aus, dass in vorliegender Situation aufgrund der Entfernung, der innerörtlichen Lage sowie der damit verbundenen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkehrsbelastung zu erwarten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits auf allen Parzellen grundsätzlich Baurecht. Aus diesen Gründen wird hinsichtlich des Verkehrslärms gegenwärtig keine Beurteilungsrelevanz gesehen.

### 9.4.2 Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Circa 150 m westlich befindet sich der nächste Gewerbebetrieb, allerdings wird der Lärm durch eine Wohnbebauung abgeschirmt.

Daher ist eine Beurteilungsrelevanz nicht gegeben.

### 9.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 9.4.4 Geruchsimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten, da sich in unmittelbarer Nähe keine relevanten Anwesen befinden. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der nördlich sowie östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen auch am Wochenende durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen.

## 9.5 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien sowie der BayBO einzuhalten.

## 10 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 10.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht das Anpflanzen von standortgerechten sowie heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Die Summe der grünordnerischen Festsetzungen, welche in die Planung integriert wurden, führt dazu, dass die Belange von Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt wird. Den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen wird daher Rechnung getragen.

### 10.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

#### 10.2.1 Arten und Lebensräume

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um ein bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet. Lediglich einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut, hier ist extensives Grünland zu finden.

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen. Östlich in ca. 100 m Entfernung, befindet sich das Biotop mit der Nummer 6936-0006-001, Magerrasen am nördl. Ortsrand von Painten.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor.

Die zu überplanende Fläche weist im Ergebnis keine naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen auf. Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

#### 10.2.2 Boden

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb der südlichen Frankenalb, die Böden sind lößlehmbeeinflusst.

Der Siedlungsbereich ist in der Bodenschätzungskarte nicht erfasst. Beim nordöstlich angrenzenden Ackerland bestehen überwiegend Lehme mit geringerer (5 bzw. 6) Bodenzustandsstufe.

Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet liegen im Planungsbereich überwiegend anthropogen veränderte Böden vor. Detailgenaue Aussagen über die Bodenbeschaffenheit sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist jedoch ebenso wenig vorhanden wie eine kulturhistorische Bedeutung.

Im Zuge der Planungsumsetzung ist eine detaillierte Boden- und Baugrunduntersuchung zu erstellen.

#### 10.2.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern besteht weder ein wassersensibler Bereich, noch ein Überschwemmungsbereich, ein Auenfunktionsraum ist ebenso wenig vorhanden wie ein Wasserschutzgebiet.

Das Gebiet wird aufgrund der Gegebenheiten für das Schutzgut Wasser mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.



#### 10.2.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Klimabezirks *Fränkische Alb*. Er befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 6 bis 7 °C.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Siedlungsstruktur keine Wärmeausgleichsfunktion. Eine besondere Inversionsgefährdung besteht nicht im Planungsbereich.

#### 10.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet ist durch Wohn- und Hausgartennutzungen geprägt, es grenzt im Nordosten an ackerbauliche Nutzungen. Visuelle Leitstrukturen und Aussichtspunkte fehlen innerhalb des Geltungsbereiches, zur ruhigen, naturbezogenen Erholung ist er selbst nicht besonders geeignet.

Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

#### 10.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## 11 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Fürstentumbruck

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB): <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region-regensburg.de>