

BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS SATZUNG

MAIERHOFEN

MARKT

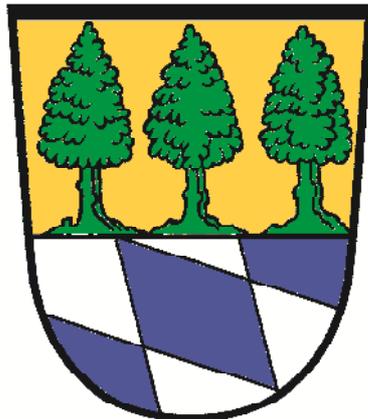
PAINTEN

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: 08.10.2019- Entwurf

Projekt Nr.: 19-1102_OAS



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN.....	4
-------------------------	---

TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1	Baurechtliche Situation	7
3.2	Planungsvorgaben.....	7
3.2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	7
3.2.2	Übergeordnete Planungen	8
3.2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	8
3.2.4	Natur und Landschaft.....	8
3.2.5	Artenschutzkartierung.....	8
4	VERFAHRENSHINWEISE	9
5	HINWEISE ZUR PLANUNG	10
6	ERSCHLIESSUNG	10
6.1	Verkehrliche Erschließung	10
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
6.2.1	Wasserversorgung.....	10
6.2.2	Abwasserbeseitigung.....	11
6.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	11
6.2.4	Grundwasser	11
6.2.5	Hochwasser	12
6.3	Abfallentsorgung.....	12
6.4	Energieversorgung	12
6.5	Telekommunikation.....	13
7	ALTLASTEN.....	13
8	DENKMALSCHUTZ.....	13
8.1	Bodendenkmäler	13
8.2	Baudenkmäler	14
9	BRANDSCHUTZ	14
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
10.1	Straßenverkehrslärm	15
10.2	Gewerbelärm.....	15
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....	15
10.4	Geruchsimmissionen	16
11	FLÄCHENBILANZ	16
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN	17

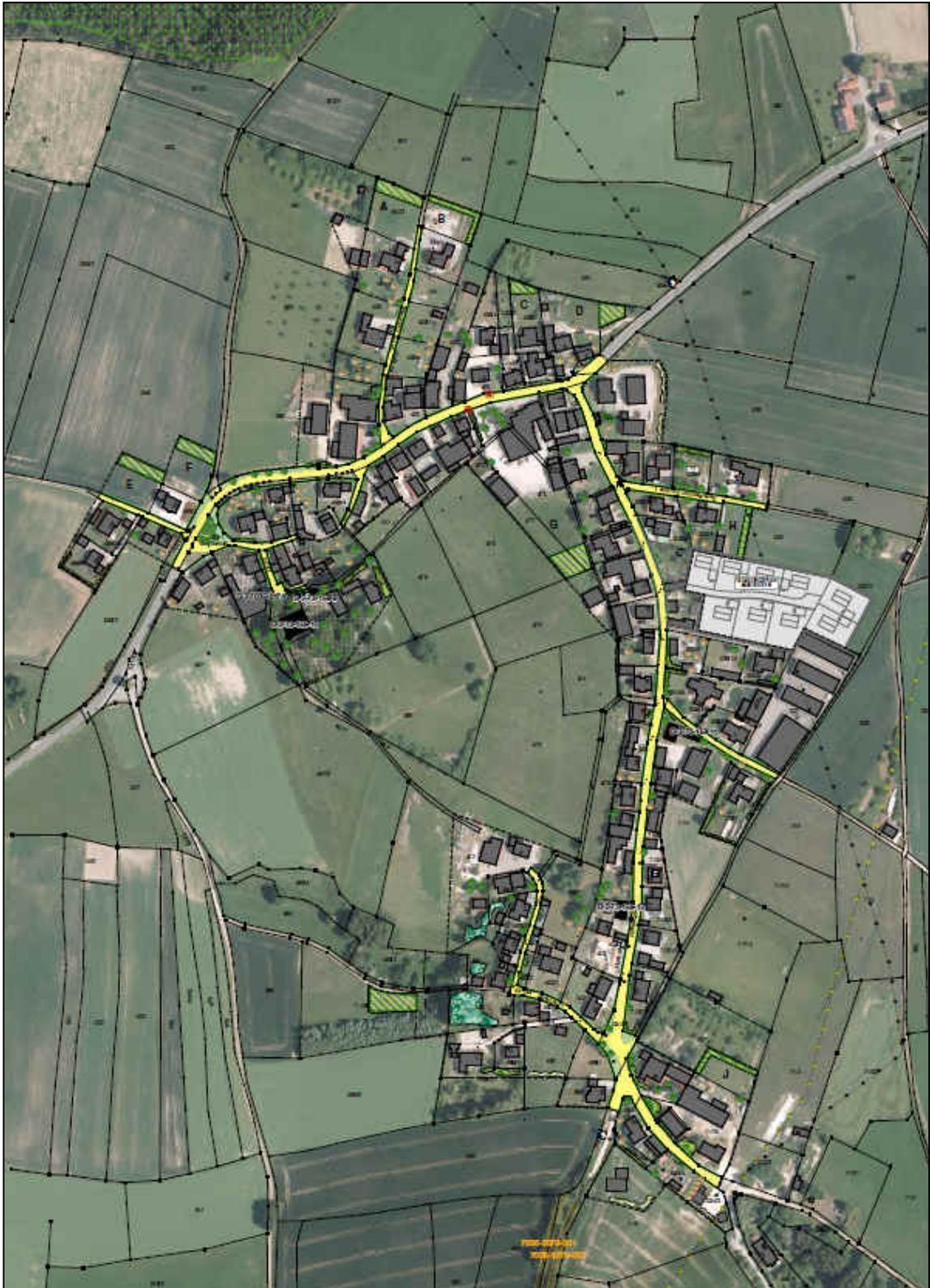
TEIL B) GRÜNORDNUNG

SEITE

13	ANLASS.....	20
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG.....	20
14.1	Naturräumliche Gliederung	20
14.2	Potentiell natürliche Vegetation	20
14.3	Vorhandene Vegetation	20
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume	21
14.5	Boden	21
14.6	Wasser.....	21
14.7	Klima und Luft	21
15	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER	22
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	23
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	23
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	23
16.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	25
16.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	26
16.1.4	Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	26
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	28
16.2.1	Erweiterungsbereich A.....	28
16.2.2	Erweiterungsbereich B.....	28
16.2.3	Erweiterungsbereich C.....	29
16.2.4	Erweiterungsbereich D.....	29
16.2.5	Erweiterungsbereich E.....	30
16.2.6	Erweiterungsbereich F.....	30
16.2.7	Erweiterungsbereich G.....	31
16.2.8	Erweiterungsbereich H.....	32
16.2.9	Erweiterungsbereich I.....	32
16.2.10	Erweiterungsbereich J.....	33
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	33
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG.....	34
17.1	Hinweise	34
17.2	Artenlisten	34
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	36

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Lageplan der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Maierhofen"



Quelle: KomPlan (unmaßstäblich)

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Der Marktgemeinderat Painten hat beschlossen, für den gesamten Ortsteil Maierhofen, eine städtebauliche Satzung zu erlassen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch den Markt Painten am 08.10.2019 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 befürwortet.

Der Ortsteil Maierhofen befindet sich südwestlich des Hauptortes Painten in einer Entfernung von ca. 2 km.

Durch die vorliegende Satzung sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Ortsteil erfasst und hinsichtlich des vorhandenen Bestandes sowie der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Es findet dabei Berücksichtigung, dass durch die nun vorliegende Satzung die bisher geltenden Planungen außer Kraft gesetzt werden.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumfang der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 15,5 ha.



Folgende Grundstücke der Gemarkung Neulohe liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung:

FLURSTÜCKSNUMMERN (TF = TEILFLÄCHE)					
309 (TF)	435 (TF)	466/4	498	558/1	627
403	435/1	466/5	498/1	559 (TF)	628 (TF)
403/2	436/2	466/6	499 (TF)	561 (TF)	665 (TF)
405	436/4 (TF)	467 (TF)	499/3 (TF)	561/1	684 (TF)
406/3	438 (TF)	468 (TF)	499/4	561/2	684/1
406/4	439	469	499/5	562 (TF)	684/2
407	441	472 (TF)	531 (TF)	574 (TF)	684/3
408	443	472/1	531/1	625/2	684/4
409	445	474 (TF)	531/2	625/4	716 (TF)
410	448	475 (TF)	531/3 (TF)	625/6	716/2
412	450	476	531/4	625/7	716/5
414	452	477	531/7	626 (TF)	716/6
416	453	477/1	531/8	626/2 (TF)	716/7
418	455	480	531/11	626/3	716/8
419	455/1	481 (TF)	531/15	626/4	716/9
420	457	482	531/44	626/5	716/10
422 (TF)	459	483	531/45	626/8	717 (TF)
423	461 (TF)	484	531/47	626/9	717/3
423/1	462	485	556 (TF)	626/10	717/5
423/4	462/2	487 (TF)	556/2 (TF)	626/11	717/6
425	463	493/5	556/4	626/12	718 (TF)
427	465	495 (TF)	556/5	626/13	719 (TF)
428	466	497 (TF)	556/6	626/14	
431	466/2	497/1	557 (TF)	626/15	
431/1	466/3	497/2	558 (TF)	626/16	

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfung abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

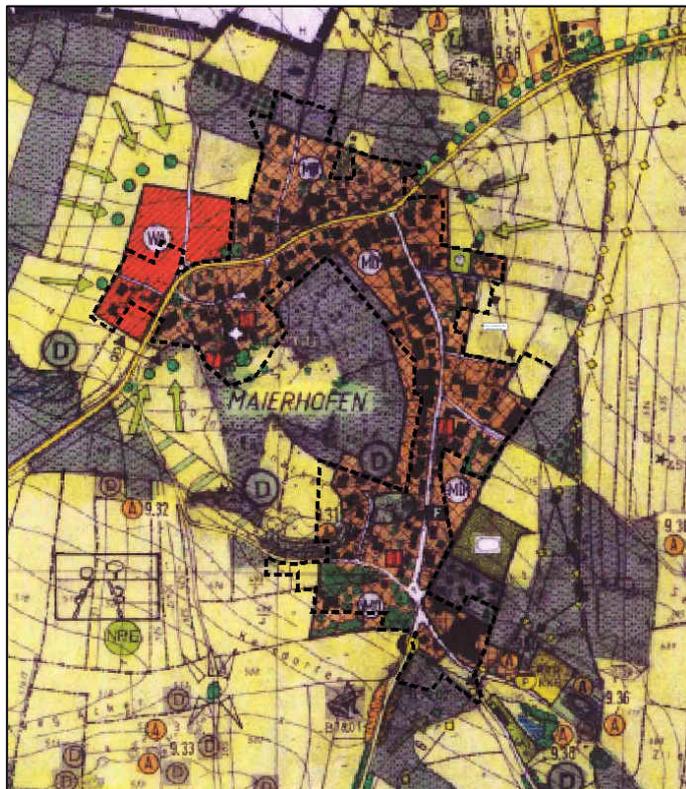
In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung mit der Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und einer behutsamen Weiterentwicklung von Bauflächen erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind. 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 da die vorliegende Situation die Änderung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes beschreibt.

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Markt Painten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Maierhofen* ist darin größtenteils als Dorfgebiet MD festgesetzt.



FNP / LP Painten – Bereich Maierhofen (verändert)

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.03.2018 ordnet das Planungsgebiet nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 11 – Regensburg** liegt der Geltungsbereich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in einem besonderen Maße gestärkt werden soll.

Laut dem Regionalplan Begründungskarte – Ökologisch-funktionelle Raumgliederung liegt der Planungsbereich größtenteils in dem Bereich III: Gebiete mit überwiegend agrarisch-fernwirtschaftlicher Nutzung.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für den Geltungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht getroffen. Nächstgelegene ABSP-Flächen mit den Nummern A-405 und A-407 befinden sich jeweils ca. 130 m nordöstlich und ca. 60 m westlich des Planungsgebietes. Diese sind als überregional und lokal bedeutsame Lebensräume bezeichnet und bewertet.

3.2.4 Natur und Landschaft

Der Planungsbereich ist Bestandteil des Naturparks Altmühltal (NP-00016), in dem laut Regionalplan Regensburg der Erholungswert und die Fremdenverkehrsattraktivität durch landschaftsschonende Siedlungsentwicklung und Ausführung von Infrastrukturmaßnahmen erhalten und verbessert werden soll.

Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ (LSG-BAY-15) befindet sich in ca. 180 m nordöstlich des Geltungsgebietes.

3.2.5 Artenschutzkartierung

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Maierhofen weist im östlichen Bereich teilweise einen flächigen Fundort der Artenschutzkartierung auf:

FUNDORT ID	OBJEKT/LAGE	BESCHREIBUNG
70360503	Geplante Baufläche im südöstlichen Teilbereich der Satzung	Lebensraum: Äcker und Wiesen Vorkommen von: — Feldlerche — Heckenbraunelle — Wachtel

Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

4 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Maierhofen* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im *Vereinfachten Verfahren* gemäß § 13 BauGB.

Der Markt Painten hat am _____. den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom _____., gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____..

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauordnungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Feuerwehrwesen-Kreisbrandrat
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Wasserrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Staatliches Bauamt - - LANDSHUT
- Wasserwirtschaftsamt - LANDSHUT
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raume KEH
- Zweckverband-Wasserversorgung – Jachenhausener Gruppe
- Stadt Hemau
- Stadt Riedenburg

5 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste Entwicklung dieser Ortsteile, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Kreisstraße KEH 16 und ist als gesichert zu betrachten. Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch eine Mischnutzung in Form von Einzelanwesen und überwiegend wohnlich genutzten Grundstücken bzw. Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Mischnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen. Dies wird auch in der Satzung durch getroffene Festsetzungen verankert.

Eine bauliche Entwicklung für den Ortsteil ist insgesamt für 17 zusätzliche Grundstücke vorgesehen. Diese Entwicklungsflächen untergliedern sich in 8 Baulücken, die im Wesentlichen bereits über einen vorhandenen Bebauungsplan bzw. über die Innentwicklung nach § 34 BauGB bereits Baurecht besitzen. Für 10 Grundstücke wird über den Einbezug von einzelnen Außenbereichsflächen (Bereiche A bis J) zusätzlich eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Maierhofen mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Ortschaft Maierhofen ist über die Kreisstraße KEH 16, die die Verbindung nach Painten darstellt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin verläuft die Staatsstraße 2233 östlich des Geltungsbereiches in ca. 2,5 km Entfernung.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu den geplanten Neuausweisungen erfolgt direkt von jeweils den örtlichen Straßen aus über eine private Zufahrt.

Maierhofen ist durch die VLK (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim) und den RBO (Regional-Bus-Ostbayern) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle *Maierhofen Hauptstraße* wird durch die VLK-Linien 2 (RBO 6036) sowie 37 (RBO 6037) bedient.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

6.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe und insgesamt als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossene Parzelle können jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt im Trennsystem und ist über vorhandene Kanal- und Leitungstrassen bereits als gesichert zu betrachten.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind neue Kanaltrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Zudem wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgesprochen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

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

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6.2.4 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Malm ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) als Grundwasserleiter im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Maierhofen mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art.30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

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

6.2.5 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt für den Geltungsbereich keine Hochwassergefahr im Falle eines $HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} oder HQ_{extrem} vor. Dennoch sollen hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Main Donau Kanal in ca. 5 km südöstlich dar.

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

6.3 Abfallentsorgung

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

6.4 Energieversorgung

Bayernwerk AG
Netzcenter Parsberg
Lupburger Straße 19
92331 Parsberg

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

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

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

Hinweis

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

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

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

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

6.5 Telekommunikation

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0941-7070

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

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

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

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

7 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Es ist folgendes Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches bekannt:

BODENDENKMÄLER		
DENKMALNUMMER	LAGE	BESCHREIBUNG
D-2-7036-0174	Nordwestlicher Teil des Geltungsbereiches	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses und der Kath. Nebenkirche St. Sebastian, ehemals Schlosskapelle, in Maierhofen, zuvor wohl mittelalterliche Burg.

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

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.

8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Maierhofen sind folgende Baudenkmäler registriert.

BAUDENKMÄLER		
DENKMALNUMMER	BEZEICHNUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-159-9	St. Sebastian	Kath. Kirche St. Sebastian, ehem. Schlosskirche, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, turmartiger Giebelreiter mit Zwiebelhaube, 1713; mit Ausstattung.
D-2-73-159-10	Schloss	Schloss, zweigeschossiger Steildachbau, nach Süden dreigeschossige polygonale Ecktürme mit Zwiebelhauben, 1596-1601.
D-2-73-159-11		Kleinbauernhaus, eineinhalbgeschossiger Flachsatteldachbau, Altmühljura-Typ, 1. Hälfte 19. Jh.; Nebengebäude, eingeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, mit Kalkplattendach, wohl 1. Hälfte 19. Jh.
D-2-73-159-12		Kleinbauernhaus, zweigeteilter, eingeschossiger Satteldachbau, 18. Jh.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Straßenverkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisungen nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

Für den Erweiterungsbereich F ist eine Lärmvorbelastung durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße KEH 16 gegeben. Da sich aber bereits eine Wohnnutzung angesiedelt hat und es sich bei der Neuausweisung ebenfalls um eine bauliche Wohnnutzung handelt, werden keine neuen Anforderungen an einen besonderen Immissionschutz generiert.

10.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Gemengelage von Wohnen und nicht wesentlich störenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie gewerblich genutzten Anwesen vorhanden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen keine unzumutbaren Emissionen hervorrufen. Im Hinblick auf betriebliche Änderungen oder Neuausweisungen ist bei Bedarf im Zuge der Einzelgenehmigung zu prüfen, inwieweit sich diese mit schutzwürdigen Nutzungen vereinbaren lassen.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

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

10.4 Geruchsimmissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen und sich innerhalb des Geltungsgebietes Betriebe mit Tierhaltung befinden. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der im Geltungsbereich liegenden sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Erweiterungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ERWEITERUNGS- BEREICH	FL.-NR.	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
A	561/2	geplante Erweiterungsfläche	1.062,22
B	574	geplante Erweiterungsfläche	790,12
C	436/2	geplante Erweiterungsfläche	528,15
D	435	geplante Erweiterungsfläche	809,03
E	558	geplante Erweiterungsfläche	1.009,81
F	558	geplante Erweiterungsfläche	928,90
G	476; 477	geplante Erweiterungsfläche	1.566,48
H	626	geplante Erweiterungsfläche	578,09
I	497	geplante Erweiterungsfläche	862,83
J	717	geplante Erweiterungsfläche	769,73

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Artnachweise aus der Artenschutzkartierung gibt es für einen geringfügigen Teil im östlichen Bereich des Geltungsgebietes. Es handelt sich dabei um das Vorkommen von Feldlerche, Heckenbraunelle sowie Wachtel.

Im Zuge der Planaufstellung wurde hierzu eine Auswertung der im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten anhand der zur Verfügung stehenden Arteninformationen für das Kartenblatt TK 7036 (Riedenburg) des Landesamtes für Umwelt LfU (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/) durchgeführt.

Nachfolgend sind die Arteninformationen für das Kartenblatt TK 7036 des Landesamtes für Umwelt LfU aufgelistet:

DEUTSCHER NAME	HECKEN	STREU- OBST	GRÜN- LAND	ÄCKER	BÖ- SCHUN- GEN	SIED- LUNGEN
SÄUGETIERE						
Mopsfledermaus						1
Breitflügelfledermaus	4		4			1
Bechsteinfledermaus		2				
Brandtfledermaus						1
Wasserfledermaus						3
Großes Mausohr			4			1
Kleine Bartfleder- maus	1	4				1
Fransenfledermaus						2
Kleinabendsegler	3					
Großer Abendsegler	1					1
Rauhhaufledermaus						2
Zwergfledermaus	4					1
Mückenfledermaus						1
Braunes Langohr	4	4				1
Graues Langohr		4				1
Große Hufeisennase	4					1
Zweifarbflledermaus						1
VÖGEL						
Habicht	2		2	2		2
Sperber	2	2	2	2	2	2
Feldlerche			1	1		
Graugans			2			3
Baumpieper	2				2	3
Mauersegler						1
Graureiher	3		1	2		
Waldohreule	1		1	1	2	2
Uhu	3	2	1	2	2	
Mäusebussard	2		1	1	2	2
Erlenzeisig	2					2
Hohltaube	2		2	2		
Kolkrabe	2		2	2	2	
Dohle	2		2	2		1
Wachtel	2		1	1		
Kuckuck	2	2	2	2	2	2
Höckerschwan			2			3
Mehlschwalbe			2			1
Kleinspecht	1	2				2
Schwarzspecht	3					2
Goldammer	2		2	2	2	
Wanderfalke						1

DEUTSCHER NAME	HECKEN	STREU- OBST	GRÜN- LAND	ÄCKER	BÖ- SCHUN- GEN	SIED- LUNGEN
VÖGEL						
Baumfalke	2					
Turmfalke	1	2	1	2	2	2
Gelbspötter	3					2
Rauchschwalbe			2			1
Wendehals	1		3	2	3	2
Neuntöter	1		2	2		1
Feldschwirl			3			
Gänsesäger						2
Pirol	2		2	3		3
Feldsperling	2	2	2	2	2	2
Wespenbussard	2		2		2	
Gartenrotschwanz	2					2
Grauspecht	2	2				2
Grünspecht	1	1				1
Waldschnepfe			3			
Turteltaube	2		2	2		
Waldkauz	2					2
Dorngrasmücke	2			2	2	
Klappergrasmücke	2		3	3	3	2
Schleiereule	2		1	2	2	1
KRIECHTIERE						
Schlingnatter					1	
Zauneidechse					1	
KÄFER						
Eremit	2					

1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat

 Haupteingriff

Für die Erweiterungsbereiche mit Ausnahme von dem Erweiterungsbereich I (Fl.-Nr. 497) wird hier die in Anspruch genommene Lebensraumtypen *Grünland* sowie *Äcker* betrachtet. Ergänzend aufgeführt wurden zudem die im unmittelbaren Umgriff vorhandenen Lebensraumtypen *Streuobst*, *Böschungen* und *Siedlungen*.

An Eingriffsorten selbst werden landwirtschaftliches Intensivgrünland, Acker bzw. Garten durch Überbauung / Versiegelung und in Folge auch Wohn- / Freizeitnutzung in Anspruch genommen. In oben stehender Liste werden im Hauptvorkommen die Arten Feldlerche, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Wachtel, Turmfalke und Schleiereule genannt und wie folgt abgeschichtet:

Feldlerche	Kulissenwirkung Gebäude / Gehölze eher abträglich
Graureiher	bevorzugt Gewässerreichtum
Waldohreule	bevorzugt eher Feldgehölze, Waldränder, Baumgruppen
Uhu	eher in strukturreichen Mischwäldern / bevorzugen Gewässernähe
Mäusebussard	Bruthabitat in Gehölzen / Grünland nur Nahrungshabitat
Wachtel	bevorzugt offene Kulturlandschaft mit einer relativ hohen Krautschicht
Turmfalke	Gebäudebrüter, allenfalls Jagdhabitat betroffen
Schleiereule	bevorzugt offene strukturreiche Kulturlandschaft

Für den Erweiterungsbereich I (Fl.-Nr. 497) wird hier der in Anspruch genommene Lebensraumtyp *Hecken* betrachtet. Ergänzend werden zudem die im unmittelbaren Umgriff vorhandenen Lebensraumtypen *Äcker* und *Grünland* betrachtet.

Am Eingriffsort selbst wird Feldgehölze durch Überbauung / Versiegelung und in Folge auch Wohn- / Freizeitnutzung in Anspruch genommen. In oben stehender Liste werden im Hauptvorkommen die Arten Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Waldohreule, Kleinspecht, Turmfalke, Wendehals, Neuntöter und Grünspecht genannt und wie folgt abgeschichtet:

Kleine Bartfledermaus	eventuell Jagdhabitat betroffen
Großer Abendsegler	eventuell Jagdhabitat betroffen
Waldohreule	bevorzugt eher ältere Gehölzbestände
Kleinspecht	bevorzugt ältere, totholzreiche Gehölzbestände
Turmfalke	Gebäudebrüter, allenfalls Jagdhabitat betroffen
Wendehals	bevorzugt extensive Streuobstwiesen
Neuntöter	es ist nicht auszuschließen, dass der Erweiterungsbereich Teil eines Bruthabitates ist; Rodung erfolgt außerhalb der Brutzeit
Grünspecht	bevorzugt eher ältere Gehölzbestände als Brutplatz

Es wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Baufeldfreimachung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Zudem erfolgt die Rodung von Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Der Markt Painten hat beschlossen für den Ortsteil Maierhofen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung zu ermöglichen. Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Schutzzone im Naturpark Altmühltal*. Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist in dem Lageplan dargestellt.

Für alle Erweiterungsbereiche sind die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzten Erweiterungsflächen sind dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte *Vereinfachte Vorgehensweise* greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Einheit 82 *Südliche Frankenalb* und darin in der Untereinheit 82-A *Hochfläche der südlichen Frankenalb*.

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

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

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Maierhofen* ein *Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald*.

14.3 Vorhandene Vegetation

Die Grundstücksflächen mit bestehendem Baurecht sind hauptsächlich von klassischer Hausgartennutzung mit Rasen-/Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen (Obstbäume, Ziergehölze und heimische Laubgehölze) geprägt. Weiterhin befinden sich im nördlichen sowie im östlichen und südöstlichen Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einige Gewerbeflächen.

Die Erweiterungsbereiche werden derzeit überwiegend als intensiver Acker bzw. intensives Grünland genutzt. Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen in den Änderungsbereichen A bis H sowie J nicht vor.

Der südliche Teil des Erweiterungsbereiches I (Fl.-Nr. 497) besteht überwiegend aus Fichten, Birken und Weiden. Der nördliche Teil weist eine Ruderalfläche ohne wertvolle Strukturen auf.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Nächstgelegener Biotop liegt 10 m südlich des Planungsgebietes. Es handelt sich dabei um Schlehenhecken mit Eichen, Zitter-Pappeln und Vogelkirschen (Biotopnummer 7036-0078-001 *Hecken südlich Maierhofen*).

14.5 Boden

Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Südlichen Frankenalb. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *Alblehm (Rückstandslehm mit Lösslehm), tertiär bis pleistozän* innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Maierhofen* anzutreffen.

Boden

Die Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland (BÜK200) beschreibt den Boden im Planungsgebiet als überwiegend Braunerden aus Lösslehm, Residualton und örtlich Verwitterungslehm der Kreide über Carbonatgesteinsschutt und -verwitterung des Malm.

Die Erweiterungsflächen haben mit den Bodenwertzahlen 38 bis 44 eine mittlere Ertragsfähigkeit. Auf diesen Flächen kann eine Veränderung der oberen Bodenschichten angenommen werden. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

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

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

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Maierhofen* liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

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

15 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt in allen Erweiterungsbereichen mit Ausnahme von dem Erweiterungsbereich I auf eher arten- und strukturarmen Nutzflächen (Acker/ intensives Grünland). Aufgrund intensiver Nutzung ist die Lebensraumeignung von untergeordneter Bedeutung. Der Erweiterungsbereich I stellt sich als Gehölzbestand mittleren Alters aus teilweise heimischen, standortgerechten Arten dar.

Biotope, gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm, noch in der Artenschutzkartierung oder sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende Aussagen zu den betroffenen Erweiterungsbereichen gemacht.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist für die Erweiterungsbereiche A bis H sowie J in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen. Für den Erweiterungsbereich I ist die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren in den Erweiterungsbereichen anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für die Standorte nicht vor. Von einer kulturhistorischen Bedeutung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht auszugehen, ebenso wenig von einer Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Bereich der Ausweisungen sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit liegt auch keine Auenfunktion vor. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor, es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Änderungsgebiete haben weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterungsbereiche A bis H sowie J stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Nennenswerte sonstige Naturlandschaften mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur. Für diese Erweiterungsbereiche ist die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Bei dem Erweiterungsbereich I handelt es sich um einen Gehölzbestand mittleren Alters aus teilweise heimischen, standortgerechten Arten. Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist für den Erweiterungsbereich I in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Zusammenfassung:

SCHUTZGUT	ERWEITERUNGSBEREICH	BEWERTUNG
Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	A, B, C, D, E, F, G, H, J	Kategorie I (oberer Wert)
	I	Kategorie II (unterer Wert)
Boden	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J	Kategorie II (unterer Wert)
Wasser	A, B, C, D, E, F, G, H, J	Kategorie I (oberer Wert)
Klima und Luft	A, B, C, D, E, F, G, H, J	Kategorie I (oberer Wert)
Landschaftsbild	A, B, C, D, E, F, G, H, J	Kategorie I (oberer Wert)
	I	Kategorie II (unterer Wert)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

* Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Insgesamt kann somit aufgrund der Homogenität der Erweiterungsbereiche A bis H sowie J bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes für diese Bereiche gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

Weiterhin kann für den Erweiterungsbereich eine Einstufung in die Bestandskategorie II (unterer Wert) erfolgen.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche räumlich überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

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

Erweiterungsbereich A

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.062,22
Gesamteingriffsfläche	1.062,22

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.062,22 m²**.

Erweiterungsbereich B

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	790,12
Gesamteingriffsfläche	790,12

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **790,12 m²**.

Erweiterungsbereich C

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	528,15
Gesamteingriffsfläche	528,15

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **528,15 m²**.

Erweiterungsbereich D

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	809,03
Gesamteingriffsfläche	809,03

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **809,03 m²**.

Erweiterungsbereich E

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.009,81
Gesamteingriffsfläche	1.009,81

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.009,81 m²**.

Erweiterungsbereich F

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	928,90
Gesamteingriffsfläche	928,90

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **928,90 m²**.

Erweiterungsbereich G

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.566,48
Gesamteingriffsfläche	1.566,48

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.566,48 m²**.

Erweiterungsbereich H

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	578,09
Gesamteingriffsfläche	578,09

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **578,09 m²**.

Erweiterungsbereich I

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	862,83
Gesamteingriffsfläche	862,83

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **862,83 m²**.

Erweiterungsbereich J

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	769,73
Gesamteingriffsfläche	769,73

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **769,73 m²**.

16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb der Erweiterungsbereiche und der Zuordnung der Planungen zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

Erweiterungsbereiche A bis H sowie J

B I: 8.042,53 m² werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet.

Erweiterungsbereiche I

B II: 862,83 m² werden der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet.

16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für die Erweiterungsbereiche A bis H sowie J wird der Faktor mit 0,35 (Spanne 0,2 bis 0,5) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Verminderungsmaßnahmen möglich sind. Das Gleiche gilt für den Bereich I, indem der Faktor mit 0,65 (Spanne 0,5 bis 0,8) für das Feld B II im mittleren Bereich gewählt wird. Der Abschlag vom Höchsfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau.
- Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- keine Beeinträchtigung von Flächen für die naturgebundene Erholung

16.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

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

Erweiterungsbereich A

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	1.062,22	x	0,35	=	372
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					372

Erweiterungsbereich B

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	790,12	x	0,35	=	276
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					276

Erweiterungsbereich C

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	528,15	x	0,35	=	185
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					185

Erweiterungsbereich D

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONSFAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	809,03	x	0,35	=	283
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					283

Erweiterungsbereich E

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE (M ²)
B I	1.009,81	x	0,35	=	353
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					353

Erweiterungsbereich F

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE (M ²)
B I	928,90	x	0,35	=	325
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					325

Erweiterungsbereich G

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE (M ²)
B I	1.566,48	x	0,35	=	548
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					548

Erweiterungsbereich H

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE (M ²)
B I	578,09	x	0,35	=	202
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					202

Erweiterungsbereich I

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE (M ²)
B II	862,83	x	0,65	=	561
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					561

Erweiterungsbereich J

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR	=	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE (M ²)
B I	769,73	x	0,35	=	269
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					269

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

16.2.1 Erweiterungsbereich A

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 561/2, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterriesen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbeet. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September, mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 7 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

16.2.2 Erweiterungsbereich B

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 574, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Die Fläche besteht aus intensiv genutztem Grünland. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Heckenbestand mit einheimischen, standortgerechten Arten

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 10-15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten

Die Bepflanzung erfolgt mit autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), mit Arten wie *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus sanguinea* subsp. *sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und vergleichbare Arten in der Qualität vStr., mind. 4 Tr. 60-100.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbisschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu einem geschlossenen, flächigen Bestand zu fördern.

16.2.3 Erweiterungsbereich C

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 436/2, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als Privatgarten in Form von Rasen genutzt.

Entwicklungsziele

— Heckenbestand mit einheimischen, standortgerechten Arten

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 10-15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten

Die Bepflanzung erfolgt mit autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), mit Arten wie *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus sanguinea* subsp. *sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und vergleichbare Arten in der Qualität vStr., mind. 4 Tr. 60-100.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbissschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu einem geschlossenen, flächigen Bestand zu fördern.

16.2.4 Erweiterungsbereich D

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 435, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbeet. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 5 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

16.2.5 Erweiterungsbereich E

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 558, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieser Flurstücke wird derzeit als Acker bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbeet. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 3-schürig zu mähen, um eine Aushagerung des Bodens zu erzielen (Mahdzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September). In den Folgejahren ist der Mahdzyklus auf eine zweischürige Mahd zu reduzieren, Mahdzeitpunkt ab Juni und September, jedoch ebenfalls mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 7 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

16.2.6 Erweiterungsbereich F

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 558, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstücks wird derzeit als Acker bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbeet. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 3-schürig zu mähen, um eine Aushagerung des Bodens zu erzielen (Mahdzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September). In den Folgejahren ist der Mahdzyklus auf eine zweischürige Mahd zu reduzieren, Mahdzeitpunkt ab Juni und September, jedoch ebenfalls mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 8 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

16.2.7 Erweiterungsbereich G

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf den privaten Grundstücksflächen Fl.Nr. 476, 477, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieser Flurstücke wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbeet. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September, mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 10 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

16.2.8 Erweiterungsbereich H

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 626, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als Acker bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Heckenbestand mit einheimischen, standortgerechten Arten

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 10-15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten

Die Bepflanzung erfolgt mit autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), mit Arten wie *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus sanguinea* subsp. *sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und vergleichbare Arten in der Qualität vStr., mind. 4 Tr. 60-100.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbissschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu einem geschlossenen, flächigen Bestand zu fördern.

16.2.9 Erweiterungsbereich I

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 497, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Heckenbestand mit einheimischen, standortgerechten Arten

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt nach 10-15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.

Die Bepflanzung erfolgt mit autochthonen Bäumen und Sträuchern (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), mit Arten wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aucuparia* (Gewöhnliche Ebersche) in der Qualität H, 3xv., mDB., 16-18 sowie *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus sanguinea* subsp. *sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und vergleichbare Arten in der Qualität vStr., mind. 4 Tr. 60-100.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbissschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu einem geschlossenen, flächigen Bestand zu fördern.

16.2.10 Erweiterungsbereich J

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsgebietes auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 717, Gemarkung Neulohe, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als Privatgarten in Form von Rasen genutzt.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbeet. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September, jedoch ebenfalls mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 6 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

— Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.

- Errichtung baulicher Anlagen
- Einbringen standortfremder Pflanzen
- Aussetzen nicht heimischer Tierarten
- Flächenaufforstungen
- Flächenauffüllungen
- Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
- Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.

— Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

— Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

— Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.

— Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1 a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim, rechtlich abzusichern.

17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

17.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

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

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

17.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Planungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Obstgehölze

Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12

Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

Geschnittene Hecken und Sträucher

Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel Engelsberger Große Kasseler Renette Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Im Bereich der Hausgärten sind auch Ziersträucher zulässig, wie:

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia x magnifica	Sternchenstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

und vergleichbare Arten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 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) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) 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 das Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 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 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) 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

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BartSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE. BGR-GEOVIEWER: <https://geoviewer.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoviewer/index>

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>

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