

BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

B A I E R N

STADT

ABENSBERG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Abensberg
Stadtplatz 1
93326 Abensberg

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: 03.11.2025

Projekt Nr.: 25-1682_OAS



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A) STÄDTEBAU

	SEITE
1	VERANLASSUNG 5
2	INSTRUKTIONSGEBIET 5
3	RAHMENBEDINGUNGEN 5
3.1	Baurechtliche Situation 5
3.2	Planungsvorgaben 6
3.2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan 6
3.2.2	Übergeordnete Planungen 6
3.2.3	Biotopkartierung 7
3.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm 7
3.2.5	Schutzgebiete 7
3.2.6	Artenschutzkartierung 7
3.2.7	Sonstige Planungsvorgaben 7
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse 7
3.4	Wasserhaushalt 8
3.4.1	Grundwasser 8
3.4.2	Oberflächengewässer 8
3.4.3	Hochwassergefahren 8
3.5	Altlasten 8
3.6	Denkmalschutz 9
3.6.1	Bodendenkmäler 9
3.6.2	Baudenkmäler 9
4	KLIMASCHUTZ 9
5	VERFAHRENSHINWEISE 10
6	HINWEISE ZUR PLANUNG 11
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 12
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 12
8.1	Verkehr 12
8.1.1	Straßenverkehr 12
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr 12
8.1.3	Geh- und Radwege 13
8.2	Abfallentsorgung 13
8.3	Wasserwirtschaft 13
8.3.1	Wasserversorgung 13
8.3.2	Abwasserbeseitigung 13
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung 13
8.3.4	Hochwasserschutz 14
8.4	Energieversorgung 15
8.4.1	Elektrische Versorgung 15
8.5	Telekommunikation 17
9	BRANDSCHUTZ 18
10	IMMISSIONSSCHUTZ 18
10.1	Verkehrslärm 18
10.2	Gewerbelärm 18
10.3	Sport- und Freizeitlärm 18
10.4	Sonstige Immissionen 18
11	FLÄCHENBILANZ 19
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN 19

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	20
14.5	Boden	21
14.6	Wasser	21
14.7	Klima und Luft	21
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	21
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	22
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	22
	16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	23
	16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume.....	23
	16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	23
	16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere	24
	16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	24
	16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten.....	25
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	27
	16.2.1 Änderungsbereich A	27
	16.2.2 Änderungsbereich B	28
	16.2.3 Änderungsbereich C	29
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	30
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	31
17.1	Hinweise.....	31
17.2	Artenlisten	31
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	33

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Die Stadt Abensberg hat beschlossen, für insgesamt 3 Standorte in der Ortschaft Baiern, eine städtebauliche Satzung zu erlassen. Damit soll eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung von Bauflächen zu ermöglicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Stadt Abensberg am 21.11.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, drei Grundstücksflächen im Außenbereich, die im Zusammenhang zu den bebauten Ortsteilen stehen und durch dessen bauliche Nutzung geprägt sind, einzubeziehen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf den mit einbezogenen Grundstücksflächen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Baiern“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Pullach (TF = Teilfläche):

ÄNDERUNGSBEREICH DER SATZUNG	FLURNUMMER
ÄNDERUNG A	212/2
ÄNDERUNG B	204 (TF)
ÄNDERUNG C	199 (TF)

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 Bau GB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

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

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

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Abensberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Die Änderungsbereiche der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind darin, wie folgt, dargestellt:

- Änderungsbereich A: als Grünfläche mit Baumbestand;
- Änderungsbereich B: als Grünfläche;
- Änderungsbereich C: als Dorfgebiet.

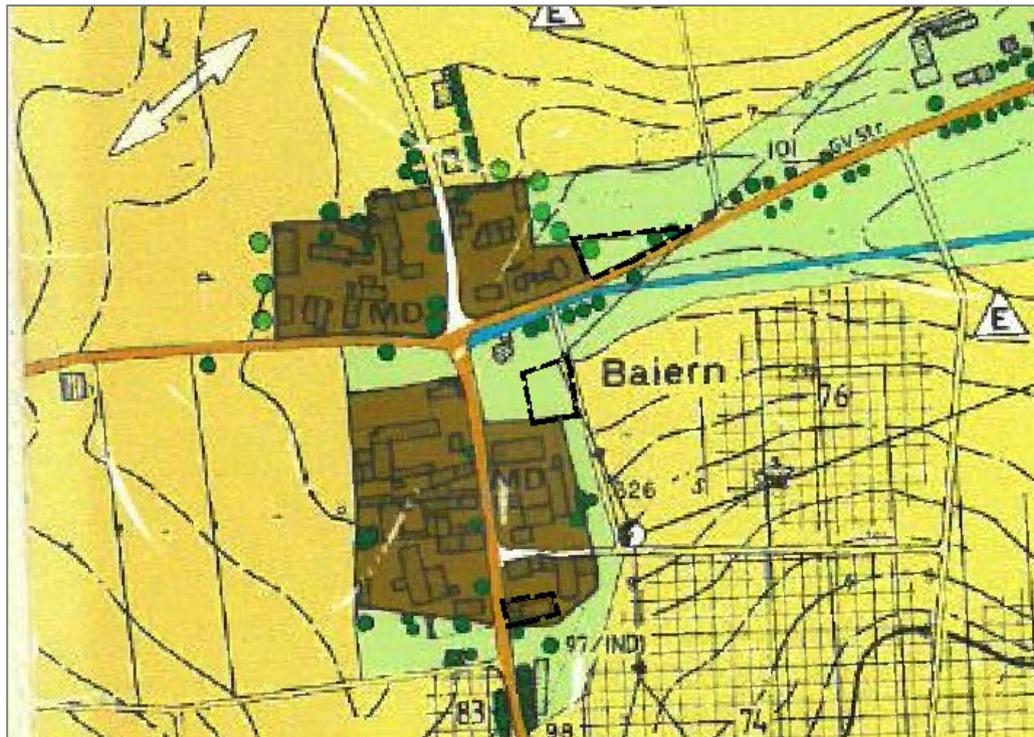


Abbildung: FNP Abensberg (Quelle: Stadt Abensberg), verändert KomPlan, Darstellung unmaßstäblich

Nach dem Erlass der vorliegenden Einbeziehungssatzung sollte die Anpassung sowie die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Abensberg erfolgen.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Ortschaft Baiern nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 11 – Regensburg** liegt Baiern in einem allgemein ländlichen Raum. Es liegen keine Vorgaben der Landes- und Regionalplanung für die Änderungsbereiche vor.

3.2.3 Biotopkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich nachfolgend beschriebene Strukturen als nächstgelegene Biotope:

BIOTOPNUMMER	ÜBERSCHRIFT	BIOTOPTYP
7137-0264-001 7137-0264-002 7137-0264-003	Hecken am südlichen Ortsrand von Baiern	Hecken, naturnah
7137-0031-002 7137-0031-003 7137-0031-009	Magerrasenbrache und Gebüsche südwestlich von Baiern	Mesophiles Gebüsche, naturnah
7137-0030-001	Hecken nördlich von Baiern	Hecken, naturnah

3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für die einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) hinsichtlich des ABSP-Naturraumziel „237-082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ getroffen. Nächstgelegene ABSP-Fläche mit der Nummer B264.3 befindet sich direkt südlich anschließend an den Änderungsbereich C. Ein Eingriff findet hier nicht statt.

3.2.5 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" befindet sich ca. 5,6 km westlich der Ortschaft Baiern.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete mit der Nummer und Kennzeichnung NSG-00221.01 Binnendünen bei Siegenburg und Offenstetten liegt ca. 3,4 km südöstlich der Ortschaft Baiern.

3.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

Detaillierte naturschutzfachliche Aussagen sind unter Ziffer 12 Artenschutzrechtliche Aussagen dargestellt.

3.2.7 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Die Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ befinden sich auf einem Niveau von ca. 377 bis 383 m ü. NN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt der Änderungsbereich A in einem *Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)*. Bei den Änderungsbereichen B und C liegen fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) vor.

Aussagen über die detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

3.4 Wasserhaushalt

3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Löß, Lösslehm, Decklehm, z. T. Fließerde ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) im Änderungsbereich A als Geologische Einheit angegeben. B und C befinden sich in der Einheit Malm (Weißer Jura).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in den Änderungsbereichen der Einbeziehungssatzung „Baiern“ nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

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

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.

3.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Hopfenbachgraben, welcher in Baiern entspringt und Richtung Osten fließt, dar.

3.4.3 Hochwassergefahren

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen alle Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Zudem liegen alle Änderungsbereiche außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} bzw. HQ_{extrem} . Dennoch können hier Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befinden sich der Änderungsbereich A 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.

3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb der Geltungsbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, zu Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein.

Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bodendenkmäler

Innerhalb der drei Änderungsbereiche sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in ihrer Umgebung folgende registrierte Bodendenkmäler:

BODENDENKMÄLER		
DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7137-0067	Pullach	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7137-0060	Pullach	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7137-0058	Pullach	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7137-0057	Pullach	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

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

Nachfolgende Vorgaben sind zu beachten:

Art. 7 Abs. 1 DSchG

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

3.6.2 Baudenkmäler

In allen Änderungsbereichen der Satzung sind laut Aussagen des Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler registriert.

4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Stadtgebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Die Stadt Abensberg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher aktiv am Klimaschutz.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Stadt Abensberg hat am 21.11.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und am 14.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 11.08.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2025 bis 02.10.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 03.11.2025.

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
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung soll das Ziel erreicht werden eine gezielte, dem Bedarf angepasste Entwicklung in der Ortschaft Baiern zu ermöglichen, 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 Haupterschließungsachsen der Herren- und Eichenstraße sowie im Weiteren über private Zufahrten und ist insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch eine Mischnutzung in Form von Einzelanwesen sowie Hofstellen und überwiegend wohnlich genutzten Grundstücken bzw. Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Dorfnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen.

Eine bauliche Entwicklung für den Ort ist nun im vorliegenden Entwurf für insgesamt 3 Standorte vorgesehen. Für diese Bereiche wird somit über den Einbezug von einzelnen Außenbereichsflächen (Änderungsbereiche A bis C) zusätzlich eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Änderungsbereich A

An diesem Standort ist eine bauliche Entwicklung, nordöstlich anschließend an bestehende Dorfgebietsflächen geplant. Es handelt sich hier um eine gegenwärtige Streuobstwiese mit Heckenbestand entlang der Herrenstraße. Nördlich befindet sich noch ein schmaler Ackerstreifen, des angrenzenden Feldes. Die Geländehöhen liegen im Änderungsbereich bei ca. 377 m NHN.

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Herrenstraße aus. Vorgesehen ist hier die Schaffung von Bauflächen für ein zusätzliches Wohngebäude.

Änderungsbereich B

Hier ist eine geringfügige Weiterentwicklung von Bauflächen geplant, angrenzend an die östlichste Bebauung zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Eichenstraße aus über die Fl.-Nr. 204, Gemarkung Pullach über den Ausbau einer bereits vorhandenen Privatzufahrt.

Die Fläche wird derzeit als forstwirtschaftliche Lagerfläche, mit angrenzendem Intensivgrünland, genutzt.

Das Gelände fällt von Norden von ca. 379 m NHN nach Süden auf ca. 378 m NHN minimal ab.

Vorgesehen ist auch hier die Schaffung von Bauflächen für ein zusätzliches Wohngebäude.

Änderungsbereich C

Vorgesehen ist eine Erweiterung unmittelbar anschließend an einer bestehenden Hoffläche. Der westliche Teil dieses Bereichs besteht aus einem strukturarmen Privatgarten. Auf der restlichen Fläche befindet sich eine Halle, welche für das neue Bauvorhaben ersetzt werden soll.

Das Gelände fällt von Osten von ca. 383 m NHN nach Westen auf ca. 382 m NHN leicht ab.

Die Erschließung der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von Eichenstraße aus. Es soll im Ergebnis eine Entwicklung für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück ermöglicht werden.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Die vorliegende Satzung zeigt in ihrem gesamten Umgriff den Bereich der Einbeziehungen auf und beinhaltet im Ergebnis drei Bereiche, die einbezogen werden. Durch die über die Satzung getroffenen Festsetzungen im Plan erfolgt für die weitere Zukunft eine verbindliche Regelung der Entwicklungsabsichten und zeigt die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsflächen auf.

Die Grundstücksflächen sind für die baulichen Maßnahmen sowie die zugeordnete Hausgartennutzung vorgesehen.

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

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

Das städtebauliche Anbindegebot ist gleichzeitig vollumfänglich gewahrt, ebenso stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Weiteren werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese bauliche Entwicklung entspricht der umliegend angrenzenden Bestandsbebauung.

Anzahl der Wohneinheiten

Es können maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Dies begründet sich darin, den Grundstücksbesitzern möglichst viel Spielraum hinsichtlich Mehrgenerationenwohnen oder die Unterbringung einer Pflegekraft fürs Alter zu bieten.

Anzahl der Stellplätze

Die Stadt Abensberg legt großen Wert auf den Nachweis ausreichender Stellplätze um unkontrolliertes Parken auf den Ortsstraßen zu vermeiden. Es gilt demnach die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.

Leuchtmittel

Es sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.400 Kelvin zulässig.

Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge

Verkehrs- und Stellflächen sind möglichst gering und wasserdurchlässig zu befestigen. Un- oder teilversiegelte Beläge wie Poren-, Rasen- oder Sandfugenpflaster sind zu verwenden, außer bei Flächen mit erhöhter Verschmutzungs- oder Grundwassergefährdung. Die Belagsdurchlässigkeit ist an die Bodenverhältnisse anzupassen.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Straßenverkehr

Die Ortschaft Baiern ist über Gemeindeverbindungsstraßen, welche zur Kreisstraße KEH 29 führen, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin verläuft die Bundesstraße B16 östlich des Ortes Baiern in ca. 1,8 km Entfernung.

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

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Baiern ist durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltstelle Baiern bei Pullach wird durch die Linie VLK 5 (RBO 6052) bedient.

8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Einbeziehungssatzung „Baiern“ verläuft entlang der Herrenstraße / Sandharlandener Wegs der örtliche Wanderweg *Hopfenland Hallertau / Stadt Abensberg - grün auf weiß 1*.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für Baiern sichergestellt. Zur Abholung der Müllbehälter sind bei allen Grundstücken entsprechende Flächen an der öffentlichen Verkehrserschließung bereitzustellen.

Hinweis:

Seitens des kommunalen Abfallrechts wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Müllgefäße grundsätzlich an für im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge (4-achsig, 11 m Fahrzeuglänge inkl. Schüttung) anfahrbaren Plätzen zur Leerung bereitzustellen sind.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe.

Laut Aussagen des Zweckverbandes verläuft im Planungsbereich A eine Hauptwasserleitung. Vor einer Bebauung des genannten Grundstücks muss diese Leitung in den öffentlichen Grund verlegt werden. Der Bauwerber hat hier eine entsprechende Vorlaufzeit einzuplanen.

Zudem sind zur Sicherstellung der Wasserversorgung der neuen Flächen entsprechende Anschlussleitungen zu verlegen. Dies ist eigenverantwortlich vom jeweiligen Bauwerber zu veranlassen.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossenen Änderungsbereiche 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 einzelnen Umsetzungsmaßnahmen zu tätigen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Kläranlage in Abensberg. Für die Neuausweisungen sind neue Kanalhausanschlussstrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu puffern und nach Möglichkeit einer geeigneten Vorflut zuzuleiten.

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Siedlungsentwässerung, da Kanal, Kläranlage und das über die Mischwasserentlastung beaufschlagte Gewässer unnötig belastet werden. Auch aus rechtlichen Gründen gilt es die Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden (siehe § 55 Abs. 2 WHG).

Vorgeschlagen wird demnach die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche, Sickermulden).

Insbesondere der Änderungsbereich A liegt im sogenannten wassersensiblen Bereich, hier ist gegebenenfalls mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann dementsprechend nicht pauschal ausgegangen werden.

Es wird auf der Ebene der nachgeschalteten Baugenehmigung folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten).
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Ggf. ist die Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer aufzuzeigen. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.
- Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und/ oder Rückhalteflächen).

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.).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigungen entsprechend nachzuweisen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Bezüglich der Starkregenereignisse sind laut Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes im überplanten Bereich potentielle Fließwege bei Starkregen mit teilweise „starkem Abfluss“ bekannt. Entsprechendes Kartenmaterial und weitere Hinweise sind unter folgendem Link abrufbar

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/binweiskarte/index.htm
und im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren bei der Festlegung der Fußbodenoberkanten, Erfordernisse von Hebeanlagen oder Rückschlagklappen etc. zu beachten.

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

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

8.3.4 Hochwasserschutz

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

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

8.4 Energieversorgung

8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen im Wesentlichen sichergestellt.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz, (Tel.-Nr. 0871/96639-3381, E-Mail: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Für die Unterbringung zusätzlicher Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des §123 BauGB wird verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Seitens des Energieversorgers werden folgende Anmerkungen getroffen:

20-kV-Freileitung(en)

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Energieversorgers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabel

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten, ebenso Merkblätter „Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2“ sowie Auszug aus DIN VDE 0105-100 Stand 2015-10“.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal einholen:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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 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.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH

Bajuwarenstr.4

93053 Regensburg

Tel. 0941 - 7070

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege zu ermöglichen, zudem auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH als zu belastende Fläche.

Auf die Bauherren-Hotline 0800 33 01903 wird verwiesen.

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Abschnitt 6 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden. Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

9 BRANDSCHUTZ

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der 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.

10.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsgebiet selbst sowie in dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Im weiteren Umfeld der jeweiligen Änderungsbereiche gibt es keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

10.4 Sonstige Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Neuausweisungen in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß, auch an Sonn- und Feiertagen) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Änderungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ÄNDERUNGSBEREICH	FL.-NR.	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
A	212/2	geplante Erweiterungsfläche	1.180 m ²
B	204 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	1.103 m ²
C	199 (TF)	geplante Erweiterungsfläche	487 m ²

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsbereiche selbst, die teilweise land-/forstwirtschaftlich genutzt sind, sowie unmittelbar an die Wohnnutzungen angrenzenden Lagen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für Feldlerchen sind die Änderungsbereiche aufgrund der deutlichen Kulissenwirkungen der angrenzenden Strukturen nicht geeignet.

Einzig im Änderungsbereich A wird in bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen. Um auch hier Verbotstatbestände durch Eingriffe in die vorhandenen Hecken und Streuobstbäume gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Rodung nur in den gesetzlich festgelegten Zeiträumen von Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres erlaubt. Zudem muss im Zuge der Baugenehmigung, d.h., wenn der tatsächliche Umfang der erforderlichen Rodungen bekannt ist, ein Nachweis erbracht werden, dass keine Höhlenbäume betroffen sind bzw. Rissstrukturen vorhanden sind.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Die Stadt Abensberg hat beschlossen für den Ort Baiern eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung sind die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

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

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Ort Baiern in der naturräumlichen Haupteinheit D61 – Fränkische Alb (nach Ssymank) und darin in der Untereinheit 082 A – Hochfläche der Südlichen Frankenalb (nach ABSP).

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Änderung A und B der Einbeziehungssatzung „Baiern“ ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald und in der Änderung C ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte.

14.3 Vorhandene Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im April 2025 gesichtet. Der Änderungsbereich A wird derzeit als Streuobstwiese mit Bäumen mittleren Alters, genutzt. An die Verkehrsstraße im Süden grenzt eine mesophile Hecke an. Nördlich befindet sich noch ein kleiner Teil des angrenzenden Ackers. Auf dem Standort B befindet sich auf einer intensiv genutzten Wiese noch eine forstliche Lagerfläche. Der Bereich C besteht derzeit noch aus einer älteren Halle mit angrenzenden strukturarmen Privatgarten.

Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen in den Änderungsbereichen B und C nicht vor.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Angrenzende Biotope, die unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallen, sind der Ziffer 3.2.3 Biotopkartierung zu entnehmen.

14.5 Boden

Geologie

Die Ortschaft Baiern befindet sich in der geologischen Raumeinheit des Altmühl-Juras. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit Malm (Weißer Jura) anzutreffen.

Boden

Die Bodenkarte (M 1:200.000) beschreibt den Boden in den Änderungsbereichen, wie folgt:

- Änderungsbereich A
Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).
- Änderungsbereiche B und C
fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton (-schutt) (Carbonatgestein)

Sämtliche Änderungsbereiche verfügen über eine Bodenwertzahl zwischen 62 und 69. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Hopfenbachgraben, welcher in Baiern entspringt und Richtung Osten fließt, dar.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen alle Änderungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befinden sich der Änderungsbereich A 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.

Die Ortschaft Baiern liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

Die Ortschaft Baiern ist Bestandteil des Klimabezirks Niederbayerisches Hügelland. Er befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Die Änderungsbereiche haben zwar grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion inne, spielen aber keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Die Erweiterungsbereiche der Einbeziehungssatzung „Baiern“ stellen sich überwiegend als Streuobstwiese, landwirtschaftliche Fläche, Bestandgebäude oder strukturarmer Privatgärten dar. Nennenswerte sonstige Naturlandschaften mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Ausgleichsflächen / -Maßnahmen

Es wird für die Ausgleichsmaßnahmen eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Folgende Ausgleichsflächen werden angelegt:

- Fl.-Nr. 212 (TF), Gmkg. Pullach: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B432 nach BayKompV),
- Fl.-Nr. 204 (TF), Gmkg. Pullach: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B432 nach BayKompV),
- Fl.-Nr. 133 (TF), Gmkg. Pullach: Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte (W12 nach BayKompV).

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

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, müssen Festsetzungen getroffen werden.

Demnach dürfen erforderliche Gehölzarbeiten im Änderungsbereich A generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass keine Höhlenbäume oder Bäume mit Rissstrukturen betroffen sind. Damit wird eine Beeinträchtigung höhlenbewohnender Tiere, z.B. Fledermäuse, vermieden.

Da es sich beim teilweise zu entfernenden Gehölzbestand (mesophile Hecke) um einen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil handelt, muss ein Ausnahmeantrag gestellt werden, der seitens der Behörde genehmigt werden muss. Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG sind hier einschlägig. Durch die erforderliche Bereitstellung eines flächengleichen Ersatzes muss die Beeinträchtigung ausgeglichen werden, also z. B. eine Ausgleichspflanzung der Hecke an anderer geeigneter Stelle erfolgen.

Ein formloser Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen; hierbei ist die geplante Ausgleichspflanzung konkret zu benennen.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Die Ermittlung der jeweiligen Gesamtfläche des Eingriffs ist nachfolgend dargestellt:

Erweiterungsbereich A

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.180
Abzgl. des zu erhaltenden Gehölzbestandes	186
Gesamteingriffsfläche	994

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **994 m²**.

Erweiterungsbereich B

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	1.103
Gesamteingriffsfläche	1.103

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.103 m²**.

Erweiterungsbereich C

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	487
Gesamteingriffsfläche	487

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **487 m²**.

16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie zu erhaltende Gehölzstrukturen, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert sich die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf den jeweiligen Grundwert der betroffenen BNT.

16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen mit weiteren technischen Bauwerken (Wohnhäuser) bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehenden baulichen Anlagen wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten. Die geringfügigen verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut werden mit der Begrünung der privaten Grundstücksflächen abgedeckt.

16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Für alle Neuausweisungen der Einbeziehungssatzung Baiern wird eine übliche GRZ von 0,35 angenommen.

16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTI- GUNGSAKTOR (GRZ)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
--	---	-------------------	---	--------------------------------------	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Änderungsbereich A

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
668	x	10 (B432*)	x	0,35	=	2.338
140	x	10 (B112*)	x	0,35	=	490
186	x	2 (A11*)	x	0,35	=	130
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						2.958

Bei der mesophilen Hecke (B 112) handelt es sich im Änderungsbereich A um einen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil. Nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann bzw. eine Ausgleichspflanzung der Hecke an anderer Stelle durchgeführt wird. Ein formloser Antrag für die Ausnahme ist bei der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Baugenehmigung einzureichen und hierbei die Ausgleichspflanzung zu benennen.

Änderungsbereich B

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
600	x	3 (G11*)	x	0,35	=	630
503	x	2 (P42*)	x	0,35	=	352
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						982

Änderungsbereich C

EINGRIFFS- FLÄCHE (M ²)	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
238	x	5 (P21*)	x	0,35	=	417
249	x	0 (X4*)	x	0,35	=	0
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						417

*gemäß BayKompV

16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

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

FLÄCHE (M ²)	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)
--------------------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

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

Ausgleichsumfang für die Änderung A Ausgleich auf Fl.-Nr. 212 (TF), Gemarkung Pullach

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m ²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensiv genutzter Acker (A11)	2	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	7	428	2.996
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					428	3.367

1 WP Abzug aufgrund des timelags

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **2.996 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 2.958 Wertpunkten Rechnung getragen werden. Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 428 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung B Ausgleich auf Fl.-Nr. 204 (TF), Gemarkung Pullach

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m ²)	Ausgleichsumfang (WP)
Strukturarmer Privatgarten (P21)	5	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9*	4	248	992
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					248	992

1 WP Abzug aufgrund des timelags

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **992 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 982 Wertpunkten Rechnung getragen werden. Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 248 m².

Ausgleichsumfang für die Änderung C
 Ausgleich auf Fl.-Nr. 133 (TF), Gemarkung Pullach

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m ²)	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte (W12)	9	6	105	630
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					105	630

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **630 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 417 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 105 m².

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

16.2.1 Änderungsbereich A

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 212 (TF), Gemarkung Pullach, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (428 m²) wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 25 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung 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

Es erfolgt die Anpflanzung von Obstbäumen, verwendet werden 6 Hochstämme regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich A

16.2.2 Änderungsbereich B

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 204 (TF), Gemarkung Pullach, bereitgestellt. Der, als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (248 m²) wird derzeit hauptsächlich als strukturarmer Privatgarten genutzt.

Entwicklungsziele

— Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 25 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von einem strukturarmen Privatgarten in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung 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 Obstwiese erfolgt aus 3 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 Baumstäbung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

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



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich B

16.2.3 Änderungsbereich C

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsgebietes auf der gemeindlichen Grundstücksfläche Fl.-Nr. 133 (TF), Gemarkung Pullach, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes (105m²) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

— Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für den Waldmantel nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

Heckenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke.

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.



Lageplan der Ausgleichsfläche – Änderungsbereich C

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.
- In Bezug auf die Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78a Abs. 1 WHG sind folgende Auflagen einzuhalten:
 - Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen baulichen Anlagen ist untersagt,
 - Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden sind unzulässig, außer im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Benutzung,
 - Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen,
 - Das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss beeinträchtigen können,
 - Das Erhöhen und Vertiefen der Geländeoberfläche,
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Bei Kompensationsflächen ist ausschließlich die Verwendung von gebietseigenem (autochthonem) Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der UNB nach der Durchführung vorgelegt werden.
- Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Stadt in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Grenzmarkierung der Kompensationsflächen (v.a. bei Teilflächen; z.B. mittels Eichenstangen) sinnvoll.
- Die Kompensationsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgärten einbezogen werden (keine Einzäunung).
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, durch die Kommune online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen jeweils außerhalb der Änderungsbereiche 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 der Stadt, rechtlich abzuschern.

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.

Gehölzpflanzungen zur Eingrünung

Zur Einbindung der Erweiterungsbereiche ins Orts- und Landschaftsbild sind diese jeweils im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch Gehölzpflanzungen (heimische Laubsträucher und -bäume, Obstbäume) optisch wirksam einzugrünen.

17.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

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

Bäume der Wuchsklasse 1

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

Bäume der Wuchsklasse 2

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

Obstgehölze

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

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

Geschnittene Hecken und Sträucher

Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze

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

Bäume 1. Wuchsordnung

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

und vergleichbare Arten.

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

Obstbäume

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

und vergleichbare Sorten.

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

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

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

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/>