

BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

ALTESSING

MARKT

ESSING

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Markt Essing
Marktplatz 1
93343 Essing

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: 20.05.2025 – Entwurf II

Projekt Nr.: 21-1345_OAS



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL A] STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Baurechtliche Situation.....	6
3.2	Planungsvorgaben.....	6
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
3.2.2	Regionalplan.....	6
3.2.3	Flächennutzungs- / Landschaftsplan.....	7
3.2.4	Biotopkartierung.....	7
3.2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	8
3.2.6	Schutzgebiete.....	8
3.2.7	Artenschutzkartierung.....	8
3.2.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse.....	8
3.4	Wasserhaushalt.....	9
3.4.1	Grundwasser.....	9
3.4.2	Oberflächengewässer.....	9
3.4.3	Hochwasser.....	9
3.5	Altlasten.....	9
3.6	Denkmalschutz.....	10
3.6.1	Baudenkmäler.....	10
3.6.2	Bodendenkmäler.....	11
4	KLIMASCHUTZ.....	13
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	14
6	HINWEISE ZUR PLANUNG.....	16
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	17
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	17
8.1	Verkehr.....	17
8.1.1	Straßenverkehr.....	17
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	17
8.1.3	Geh- und Radwege.....	17
8.2	Abfallentsorgung.....	17
8.3	Wasserwirtschaft.....	18
8.3.1	Wasserversorgung.....	18
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	18
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	18
8.4	Energieversorgung.....	19
8.4.1	Elektrische Versorgung.....	19
8.4.2	Gasversorgung.....	20
8.5	Telekommunikation.....	21
9	BRANDSCHUTZ.....	23
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	24
10.1	Verkehrslärm.....	24
10.2	Gewerbelärm.....	24
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....	24
10.4	Sonstige Immissionen.....	24
11	FLÄCHENBILANZ.....	24
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	25

TEIL B] GRÜNORDNUNG

13	ANLASS.....	26
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG.....	26
14.1	Naturräumliche Gliederung.....	26
14.2	Potentiell natürliche Vegetation.....	26
14.3	Vorhandene Vegetation.....	26
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume.....	26
14.5	Boden.....	26
14.6	Wasser.....	27
14.7	Klima und Luft.....	27
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	27
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	27
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG [BILANZIERUNG].....	29
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	29
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	29
16.1.2	Festlegung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume.....	30
16.1.3	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	30
16.1.4	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	31
16.1.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	31
16.1.6	Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten.....	32
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen.....	34
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	34
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG.....	35
17.1	Hinweise.....	35
17.2	Artenlisten.....	35
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	37

ANHANG 1

Bereitstellung ökologischer Ausgleichsflächen - Ausgleichsflächenpläne

TEIL A] STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Der Markt Essing hat beschlossen, für einen Bereich des Ortsteiles Altessing eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch den Markt Essing am 21.12.2021 die Aufstellung einer Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es Teilflächen der Grundstücke der Flurnummern 20, 24, 51 sowie 116/1 und die Gesamtfläche des Grundstück der Flurnummer 31/4 jeweils der Gemarkung Altessing, die sich aktuell im Außenbereich befinden und im Zusammenhang zum bebauten Ortsteil stehen und durch dessen bauliche Nutzung geprägt sind einzubeziehen.

Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der miteinbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf verschiedene Geltungsbereiche. Diese beinhalten die bestehenden Hofstellung und zeigen die Erweiterungsflächen auf. Zusätzlich werden Aussagen zur Zufahrtsituation oder zu erhaltenden Gehölzen aufgezeigt. Der Geltungsbereich untergliedert sich in vier Teilflächen. Im Gesamten weist der Geltungsbereich einen Umgriff von 11.159 m² auf. Die Erweiterungsflächen untergliedern sich in fünf Teilflächen. Sie befinden sich innerhalb der Teilflächen des Geltungsbereiches und definieren die Flächen, welche zukünftig statt zum Außenbereich zum Innenbereich gehören sollen. Hier auch als Baugrundstücksflächen bezeichnet. Die Erweiterungsflächen/ Baugrundstücksflächen selbst weisen eine Gesamtfläche von 5.464 m² auf.



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich [verändert KomPlan]

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einziehungssatzung *Altessing* befinden sich folgende, in der Reihenfolge von Westen nach Osten aufgelistete Grundstücke der Gemarkung Altessing:

Flurnummern	51	mit einer anteiligen Erweiterungsfläche von 767 m ²
	20	mit einer anteiligen Erweiterungsfläche von 475 m ²
	24	mit einer anteiligen Erweiterungsfläche von 1.046 m ²
	31/4	mit einer Erweiterungsfläche von 952 m ²
	116/1	mit einer anteiligen Erweiterungsfläche von 2.224 m ²

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier Einbeziehungssatzung 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 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 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Marktgemeinde Essing nach den Gebietskategorien dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf [Einzelgemeinde] zu. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Marktgemeinde Essing keine zentralörtliche Funktion inne.

3.2.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist der Markt Essing der Region 11 - Regensburg zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Markt Essing dem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Essing befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzuges Altmühltal sowie innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.

Es liegen weder Vorranggebiete noch Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete für die Bodenschatzgewinnung vor. Nächstgelegenes Vorranggebiet für Kalkstein „Ca 12 – östlich Essing“ liegt ca. 1,5 km östlich des Geltungsbereiches.

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

3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan

Der Markt Essing besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung der Flurnummern 51, 20, 24 und 31/4 als Dorfgebiet [MD] und Flurnummer 116/1 als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.



Abbildung: FNP Markt Essing – Bereich Ortsteil Altessing [verändert]

3.2.4 Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

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

BIOTOPNUMMER	BEZEICHNUNG	BESCHREIBUNG
7036-1002-001	Altarmartiger Rest der Altmühl südlich von Altessing	- Unterwasservegetation, Vegetationsfreie Wasserflächen, Röhrichte
7036-1003-001 7036-1003-002	Auwaldstücke um den Rest der Altmühl südlich von Altessing	- Auwälder
7036-0142-115 7036-0142-116 7036-0142-138 7036-0142-139 7036-0142-140 7036-0142-141 7036-0142-142 7036-0142-143 7036-0142-146	Ufer-Galerien am Main-Donau-Kanal	- überwiegend gepflanzte Gehölzgalerien

3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Aussagen für den Geltungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht getroffen. Nächstgelegene ABSP-Flächen mit der Nummern B142.138, B142.139, B142.140, B142.141, B142.142, B142.143 und B142.146 befinden sich ca. 70m östlich bzw. 50m südlich des Planungsgebietes. Diese sind als landesweit sowie regional bedeutsame Lebensräume bezeichnet und bewertet.

Weitere lokal bedeutsame ABSP-Flächen mit der Nummern B142.114, B142.115, B142.116 und A478 befinden sich zwischen 140m und 160m südwestlich bis südlich des Planungsgebietes.

Weiterhin liegt das ABSP-Schwerpunktgebiet 273F *Hänge des Altmühltals mit Nebentälern* ca. 160m südwestlich des Planungsbereiches.

3.2.6 Schutzgebiete

Der Planungsbereich ist Bestandteil des Naturparks Altmühltal [NP-00016].

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung NSG-00503. *Hirschberg und Altmühlleiten* liegt ca. 100m südlich des Planungsbereiches.

Nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat Gebiete mit den Nummern und Namen 7036-371 *Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental*, 7036-372 *Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben* und 7136-301 *Weltenburger Enge und Hirschberg und Altmühlleiten* befinden sich jeweils ca. 600m nördlich, ca. 300m südlich und ca. 120m südlich des Planungsgebietes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" liegt ca. 10m südlich sowie 100m südwestlich des Geltungsbereiches.

3.2.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt bzw. zu erwarten.

3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das Gelände liegt im Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 347,5m ü. NN.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte [M. 1: 25.000] liegt im Planungsgebiet *fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -Lehm, selten aus Carbonatsand (Auensediment)* vor. Aussagen über die detailgenaue 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.

In der hydrogeologischen Karte [M 1:100.000] ist *Flussschotter und -sande* im Bereich der Einbeziehungssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße* 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.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet *Essing Br. II* befindet sich in ca. 1,5km nordöstlich des Planungsbereiches.

3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Main-Donau-Kanal dar, der teils nur ca. 30m südlich des Planungsbereiches verläuft.

3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} . 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.

Weiterhin befinden sich alle Flurnummern innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. 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 des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. 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 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf das Denkmal wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich selbst sind laut Aussagen des Online-Angebotes Bayern Atlas Plus keine Baudenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in der Umgebung folgende registrierte Baudenkmäler:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-73-121-14	Altessing	Kath. Kirche St. Martin, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Rechteckchor, Chorturm mit Spitzhelm, im Kern 2. Hälfte 13. Jh., Ausbau und Turmhelm 1709/10; mit Ausstattung; Kirchhofummauerung, 17./18. Jh., im 19. Jh. erweitert, 1975 Einbau eines Tors aus dem 16. Jh. vom abgebrochenen Pfarrhof; ehem. Kapelle St. Katharina, zweigeschossiger Steildachbau, Anfang 17. Jh., 1803 profaniert und zum Wohnhaus umgebaut; Epitaphien des 16. bis 18. Jh.; an der Ostwand der Friedhofskapelle.
D-2-73-121-24	Altessing	Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen der Nordsee und dem Schwarzen Meer, 1836-45 von Heinrich Freiherr von Pechmann auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern; Brücke, Eisenfachwerk, Auflager und Anläufe aus Kalkstein, 1836-45, 1982 ersetzt.



Quelle: Bayern Atlas Plus. Darstellung unmaßstäblich.

Vorsorglich sollte jedoch stets darauf hingewiesen werden, dass die Denkmalliste lediglich ein nachrichtliches Verzeichnis bekannter Denkmäler darstellt und auch derzeit nicht in der Denkmalliste verzeichnete Objekte den Schutzbestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen, falls die in Artikel 1 Abs. 1 und 2 definierten Voraussetzungen erfüllt sind.

3.6.2 Bodendenkmäler

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

Im Geltungsbereich selbst sind laut Aussagen des Online-Angebotes Bayern Atlas Plus keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in der Umgebung folgende registrierte Bodendenkmäler:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7036-0018	Altessing	Gräberfeld der jüngeren Urnenfelderzeit.
D-2-7036-0019	Altessing	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.
D-2-7036-0195	Altessing	Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45).
D-2-7036-0192	Altessing	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Martin und der profanierten Kapelle St. Katharina in Altessing, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.



Quelle: Bayern Atlas Plus. Darstellung unmaßstäblich.

Siedlungsareale, aber auch Bestattungsplätze des Frühen Mittelalters können dabei stets eine größere flächenhafte Ausdehnung erreichen als nach Quellenstudium bekannt und sich auch in die derzeit überplanten Flächen fortsetzen. Die Siedlungsgunst des Naturraumes, vor allem auch während vorgeschichtlicher Zeit wurde durch die bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen zum Bau des Main-Donau-Kanals offensichtlich. Daher sind in allen überplanten Bereichen auch Reste der intensiven vorgeschichtlichen Nutzung des Areals möglich.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/publikationen/denkmalpflege-themen denkmalvermutung-bodendenkmal-pflege 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/publikationen/denkmalpflege-themen%20denkmalvermutung-bodendenkmal-pflege%202016.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/konservatorische ueberdeckung bodendenkmaeler 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/konservatorische%20ueberdeckung%20bodendenkmaeler%202020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf), 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen%20und%20aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale%20bauleitplanung/2018%20broschuere%20kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (<https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information)) sowie unserer Homepage <https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen sollen direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) gerichtet werden.

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 Gemeindegebiets [Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr] der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potentiale 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].

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung *Altessing* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Markt Essing hat am 21.12.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 21.12.2021, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 21.03.2022 bis 25.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Zuge dieser Auslegung ergeht mitunter eine Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH. Die Fachstelle verweist in ihrem Schreiben auf die den gesamten Geltungsbereich tangierende 20-kV-Freileitung. Da zu Beginn dieses Verfahrens seitens der Fachstelle bereits signalisiert wurde, dass die entsprechende Leitung rückgebaut und unterirdisch in die Schellnecker Straße verlegt werden soll, basiert die vorliegende Planung Letzen Endes auch darauf, dass die Freileitung den Geltungsbereich nicht quert, da zur optimalen Ausnutzung der Nachverdichtung ein Einhalten der Vorgaben der Fachstelle nicht möglich wäre. So beschließt die Kommune in der Sitzung am 25.07.2022 das Verfahren zwischenzeitlich zurückzustellen, bis die Voraussetzungen für die rechtssichere Planfertigung entsprechend erfüllt sind. Da zwischenzeitlich der angekündigte Rückbau der Freileitung und die unterirdische Verlegung tatsächlich erfolgt sind wird das Verfahren wieder aufgenommen.

Der Entwurf II Einbeziehungssatzung „*Altessing*“ wurde gegenüber dem Entwurf bezüglich verschiedener Darstellungen, Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise (z. B. Reduzierung des Geltungsbereichs um Flummer 54, Rückbau der 20-kV-Freileitung mit unterirdischer Verlegung in der Schellnecker Straße, Erweiterung der Baugrenze/ Baugrundstücksfläche um fünf Meter nach Süden im Bereich der Nachverdichtung von Flummer 24 sowie entsprechendes Nachjustieren hinsichtlich Ermittlung und Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen) überarbeitet.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 20.05.2025, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 28.05.2025 bis 02.07.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Vom § 4 a Abs. 3 BauGB wird an dieser Stelle nicht Gebrauch gemacht. Dies begründet sich darin, da das Verfahren nun längere Zeit geruht hat und sich zwischenzeitlich einige Änderungen in der Planung (s.o.) ergeben haben. Demnach wird eine übliche Monatsfrist (unter Berücksichtigung der darin liegenden Feiertage) gewährt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden 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
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband Wasserversorgung Jachenhausener 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
- Nachbarkommunen:
 - Stadt Kelheim
 - Gemeinde Ihrlerstein
 - Stadt Riedenburg

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Durch die vorliegende Planung soll eine gezielte und dem Bedarf angepasste, geringfügige Entwicklung des Ortes Altessing, welche sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt, ermöglicht werden.

Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Schellnecker Straße sowie über private Flächen. Ein Ausbau weiterer öffentlicher Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Die geplante Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll gemäß der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur entwickelt werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ort Altessing 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.

Sichtbeziehungen und Verkehrssicherung Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing

Die Erweiterungsfläche findet sich unmittelbar angrenzend zum südlich verlaufenden Freizeitweg oberhalb des Baudenkmals des Ludwig-Donau-Main-Kanals. Dieser Kanalabschnitt wird eingesäumt von der Schellnecker Allee mit einem bis zu ca. 170 Jahr alten Baumbestand, der aus der Zeit unmittelbar nach dem Bau des Kanals stammt (175-jähriges Kanaljubiläum im Jahr 2021).

Aufgrund der Einsehbarkeit wird eine zusätzliche Eingrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Um die Sicht aus Richtung Westen von seitens der Schellnecker Straße auf die Alleebäume nicht zu beeinträchtigen (Sichtbeziehung/Landschaftsbild) wird veranlasst, dass die geplante Eingrünung in diesem Bereich jedoch ausschließlich aus Sträuchern bestehen soll.

Im Weiteren muss in Bezug auf die Verkehrssicherung darauf hingewiesen werden, dass die alten und bruchgefährdeten Bäume der Allee eine potentielle Gefahr für die geplante Wohnbebauung und Gartennutzung darstellt. So sind bei der Errichtung von Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Personen im Nahbereich der angrenzenden Gehölze der Allee, in einem Abstand innerhalb von 25,00 m aufgrund einer möglichen Baumwurfgefahr, bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von Personen zu ergreifen. Die Baumwurfgefahr wird in der Plandarstellung aufgezeigt.

Abstände Bebauung 116/1 zu den Gehölzen der Schellnecker Allee



Quelle: Bayern Atlas Plus. Verändert durch KomPlan. Darstellung unmaßstäblich.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Überbaubare Grundstücksflächen

In vorliegender Situation wurden zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben, um für die jeweiligen Grundstücke zusätzliches Baurecht zu erlangen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen definiert, um am Randbereich von Altessing eine möglichst geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Dies bedeutet im Ergebnis das innerhalb der jeweiligen Grundstücksbereiche Gebäude und bauliche Anlagen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden können.

Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gilt folgende maximale Höhe:

Gebäude max. 6,50m

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Straßenverkehr

Der Hauptort Altessing ist über die Kreisstraße KEH 5 und über die Staatstraße St 2230 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gegeben.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu den Erweiterungsflächen erfolgt über das bestehende Verkehrsnetz und über private Zufahrten.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Altessing ist durch den VLK [Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim] an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle Essing, Staats/Abzw Kreisstr., Essing, Montessori Schule sowie Altessing, Abzw Staatsstr. werden durch den Regionalbus bedient.

8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Geh- und Radwege vorhanden. Südlich der Flurnummern verlaufen mehrere Wander- und Radwege, wie der *Fünf-Flüsse-Radweg*, *Altmühltal-Radweg*, *Gemeinde Essing - Erlebnispfad Juralandschaft*, am Main-Donau-Kanal entlang.

8.2 Abfallentsorgung

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

Sämtliche Müllgefäße im Satzungsgebiet sind zur Abholung/Leerung an der Erschließungsstraße Schellnecker Straße an einer für im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeuge (siehe unten) anfahrbaren Stelle bereitzustellen.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin:

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen und nur dann direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn der Ladevorgang ein kurzes Zurückstoßen erfordert, z.B. bei Absetzkippern. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit derzeit im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein.

Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu einem nächstgelegenen anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 (insbesondere § 16 Nr. 1) vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033 verwiesen, wonach Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege grundsätzlich Mindest-Fahrbahnbreiten von 4,75 m mit Begegnungsverkehr und 3,55 m ohne Begegnungsverkehr aufweisen müssen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

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

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Geltungsbereich kann 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.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Kanalisation (Mischwasserkanalisation) und ist als gesichert zu betrachten.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisung 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. Vorgeschlagen 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.

8.4 Energieversorgung

8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
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 Netz GmbH einzuholen.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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 wird. 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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, 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.

Die 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.

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. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der seitens Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. (<https://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 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.

Anmerkungen zur ehemaligen 20-kV-Freileitung

Die Bayernwerk Netz GmbH verweist in ihrer Stellungnahme zur Fachstellenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf auf die den gesamten Geltungsbereich tangierende 20-kV-Freileitung. Da zu Beginn dieses Verfahrens seitens der Fachstelle bereits signalisiert wurde, dass die entsprechende Leitung rückgebaut und unterirdisch in die Schellnecker Straße verlegt werden soll, basiert die vorliegende Planung Letzen Endes auch darauf, dass die Freileitung den Geltungsbereich nicht quert, da zur optimalen Ausnutzung der Nachverdichtung ein Einhalten der Vorgaben der Fachstelle nicht möglich wäre. So beschließt die Kommune in der Sitzung am 25.07.2022 das Verfahren zwischenzeitlich zurückzustellen, bis die Voraussetzungen für die rechtssichere Planfertigung entsprechend erfüllt sind.

Da nun der angekündigte Rückbau der Freileitung sowie des Trafos und die unterirdische Verlegung tatsächlich erfolgt sind wird das Verfahren wieder aufgenommen. Die 20-kV-Freileitung wird aktuell in der Plandarstellung noch informativ aufgeführt. Nach einer Spatenauskunft, welche am 13.05.2025 im Planauskunftsportal der Bayernwerk Netz GmbH erfragt wurde, wird festgestellt, dass die Unterlagen der Fachstelle noch nicht nachgeführt wurden. Die Fachstelle wird im Zuge der erneuten Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf II um eine entsprechende Aktualisierung gebeten, so dass diese Information zur Dokumentation in den Verfahrensunterlagen mitaufgenommen werden kann.

8.4.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

8.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Deutsche Telekom Technik GmbH
T-Com/ TI NL Süd/ PTI 12
Bajuwarenstraße 4
93053 Regensburg

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

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen.

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

Durch die Ortsabrundungssatzung reichen die bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH beantragt sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- 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.

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Telefonica Germany GmbH & OHG

Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 200 m und 230 m über Grund

Zur besseren Visualisierung zeigt nachfolgende Graphik den Verlauf der Punkt- zu-Punkt- Richtfunkverbindung (im Bereich der Flummer 116/1).



Quelle: Telefonica Germany GmbH & OHG. Darstellung unmaßstäblich.

Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Die Telefonica Germany GmbH & OHG bittet um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/-30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden.

Da sich das Plangebiet in einer Höhe von +/- 350 m NHN befindet und sich die Centerline unsere Richtfunktrasse in einer Höhe von +/- 565 m NHN befindet, wird seitens der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG davon ausgegangen, außer die geplanten Gebäude würden diese Höhe erreichen, dass der Betrieb der Richtfunktrasse auch weiterhin nicht gestört wird.

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 Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

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

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.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein,
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. [Richtlinie für die Feuerwehr],
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist [Durchmesser 18 m],
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden,
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken,
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen,
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten [Über- oder Unterflur] ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 4,5 bar erreicht wird,
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten,
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisung 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.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 51 Gmkg. Altessing

Im Rahmen eines Einzelbaugenehmigungsverfahrens ist auf Fl.-Nr. 51 ggf. abzuklären, in wie fern eine Verträglichkeit schutzbedürftiger Wohnnutzung mit den bestehenden Stellplätzen der bestehenden Gaststätte besteht. Hier sind evtl. weitere Unterlagen vorzulegen.

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 Neuausweisung gibt es keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben. Der nächste Sportplatz liegt ca. 200m nordwestlich entfernt.

10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der in 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

Der Geltungsbereich untergliedert sich in vier Teilflächen. Im Gesamten weist der Geltungsbereich einen Umgriff von 11.159 m² auf. Die Erweiterungsflächen untergliedern sich in fünf Teilflächen. Sie befinden sich innerhalb der Teilflächen des Geltungsbereiches und definieren die Flächen, welche zukünftig statt zum Außenbereich zum Innenbereich gehören sollen. Hier auch als Baugrundstücksflächen bezeichnet. Die Erweiterungsflächen/ Baugrundstücksflächen selbst weisen eine Gesamtfläche von 5.464m² auf.

Die Flächenbilanz der jeweiligen Erweiterungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

FL.-NR.	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
51	geplante Erweiterungsfläche	767
20	geplante Erweiterungsfläche	475
24	geplante Erweiterungsfläche	1.046
31/4	geplante Erweiterungsfläche	952
116/1	geplante Erweiterungsfläche	2.224
Gesamterweiterungsfläche		5.464

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

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

Aufgrund der innerhalb der Baugrundstücksflächen befindlichen Nutzungstypen (landwirtschaftliche Nutzflächen, Hausgarten, versiegelte Parkplatzfläche, bewirtschaftete Hofflächen etc.) lässt sich jedoch augenscheinlich auch eine Einschätzung hinsichtlich notwendiger Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ableiten.

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Die Rodung von Gehölzbeständen findet 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. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden bis auf ein Gehölz auf Flummer 24 (siehe nachfolgend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität), soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 24 Gmkg. Altessing

Innerhalb des Erweiterungsbereiches befindet sich ein Gehölz (Walnuss, grenzständig), bei welchem nach erneuter Ortseinsicht Sonderstrukturen (z.B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) nicht ausgeschlossen werden können. Derartige Sonderstrukturen können baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte dienen und fallen daher unter den besonderen Schutz von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Dieser Quartiersbaum sollte vorrangig erhalten bleiben. Ist dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Bebauung ggf. nicht möglich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) einzuplanen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor den Eingriffen in die Gehölzbestände umzusetzen. So sind im südlichen Garten von Flummer 24 vier Nistkästen für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten im Bereich der bestehenden Gehölze anzubringen.

Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Eingriffsflächen selbst, welche teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Hofflächen landwirtschaftlicher Betriebe und Gärten genutzt sind und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage an die bestehenden Hofstellen wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

TEIL B] GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Der Markt Essing hat beschlossen für den Ort Altessing eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung ist 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. 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 Haupteinheit Fränkische Alb [D 61] und darin in der Untereinheit Altmühltal (mit Seitentälern) [082-D].

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Einbeziehungssatzung ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

14.3 Vorhandene Vegetation

Die Erweiterungsbereiche werden derzeit einerseits als Acker genutzt. Der überwiegende Anteil der Erweiterungsflächen stellt sich als Hofstellen, private Erschließungsflächen, Miststatt, Nebengebäude, Nutzgärten (Gemüse) und Rasenflächen dar. Die Flurnummern 20 und 24 weisen zudem im Süden der Grundstücke Bestandsgehölze in Form von Lauf-, Nadel- und Obstgehölzen auf.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Auf Ziffer 3.2.4 wird verwiesen.

14.5 Boden

Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des *Südliche Frankenalb*. Laut der Geologischen Karte [M 1:500.000] ist im Bereich der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße* die geologische Einheit als *Malm (Weißer Jura)* bezeichnet.

Boden

Die Bodenkarte [M 1:200.000] beschreibt den Boden im Planungsgebiet als vorherrschend Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus carbonathaltigem, lehmigem bis tonigem Hangschutt aus Carbonatgestein des Muschelkalk und des Malm mit sandigen bis tonigen Beimengungen unterschiedlicher Herkunft.

Der Geltungsbereich verfügt über einen Bodenzwert zwischen 37 und 52. Detailliertere Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

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.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

Das Klima ist kontinental geprägt. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 – 750 mm, mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7° - 8° C.

Der Planungsbereich sowie die unmittelbar angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für die näheren Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Die Erweiterungsbereichen der Einbeziehungssatzung *Altessing* stellen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Hofstellen, private Erschließungsflächen, Miststatt, Nebengebäude, Nutzgärten (Gemüse) und Rasenflächen dar. Die Flurnummern 20 und 24 weisen zudem im Süden der Grundstücke Bestandsgehölze in Form von Lauf-, Nadel- und Obstgehölzen auf. Diese dienen bereits der optimalen Eingrünung. Zudem verläuft im Süden entlang des Altmühl-Radweges/ Freizeitweges eine fast durchgängige bestehende Baum-Strauchhecke auf öffentlichem Grund. Diese schirmt die Erweiterungsflächen zusätzlich ab. Bei den Erweiterungsflächen selbst fehlen nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Sämtliche Erweiterungsflächen sind in Richtung Norden ins bestehende Siedlungsgefüge des Ortes *Altessing* eingebunden. Südlich verläuft durchgehend ein Geh-/ Rad- und Wanderweg. Ziel ist es die Erweiterungsflächen bestmöglich ins Ortsbild zu integrieren und vom beliebten Freizeitweg abzuschirmen. Entlang des Weges findet sich im Bestand auf öffentlichem Grund bereits üppige Vegetation in Form von Gehölz und Strauchgruppen. Diese tragen zu dem vor Ort an der Stelle befindlichen eindrucksvollen Landschaftsbild bei. Nachfolgend wird auf die konkreten Maßnahmen flurstücksbezogen, in der Reihenfolge von Westen nach Osten, aufgeführt.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 51 Gmkg. Altessing

Die Erweiterungsfläche erstreckt sich ausschließlich auf versiegelten Flächen. Das Grundstück weist im nördlichen Bereich einen Parkplatz mit Stellplatznachweis für den Gasthof Ehrl auf und im südlichen Bereich findet sich eine privilegiert landwirtschaftlich genutzte Bebauung im Bestand. Dadurch wird kein Ausgleich erforderlich. Im Süden ist dennoch eine Eingrünung vorzunehmen.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 20 Gmkg. Altessing

Die Erweiterung findet innerhalb einer bestehenden Hofffläche statt. Im Süden befinden sich bereits einige Obstgehölze, welche die anvisierte, zukünftige Bebauung bereits eingrünen. Die Gehölze sind zu erhalten. Eine zusätzliche Eingrünung ist nicht notwendig. Der Ausgleich erfolgt als mesophile Hecke außerhalb des Geltungsbereiches. Siehe hierzu auch Ziffer 16.2.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 24 Gmkg. Altessing

Die Erweiterung findet innerhalb einer bestehenden Hofffläche statt. Im Süden befinden sich bereits einige Laub- und Obstgehölze, welche die anvisierte, zukünftige Bebauung bereits eingrünen. Die Gehölze sind zu erhalten. Eine zusätzliche Eingrünung ist nicht notwendig. Der Ausgleich erfolgt als Extensivgrünland außerhalb des Geltungsbereiches. Siehe hierzu auch Ziffer 16.2.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 31/4 Gmkg. Altessing

Die Erweiterungsfläche findet sich unmittelbar angrenzend zum südlich verlaufenden, bereits im Bestand eingegrünten Freizeitweg. Die bestehende Vegetation ist an der Stelle gut eingewachsen. Aufgrund dessen, wird auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches in Verbindung mit dem Ausgleich von Flurnummer 116/1. Dabei soll eine Streuobstwiese im Komplex mit Grünland entwickelt werden. Siehe hierzu auch Ziffer 16.2.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing

Die Erweiterungsfläche findet sich unmittelbar angrenzend zum südlich verlaufenden Freizeitweg oberhalb des Baudenkmals des Ludwig-Donau-Main-Kanals. Dieser Kanalabschnitt wird eingesäumt von der Schellnecker Allee mit einem bis zu ca. 170 Jahr alten Baumbestand, der aus der Zeit unmittelbar nach dem Bau des Kanals stammt (175-jähriges Kanaljubiläum im Jahr 2021). Aufgrund der Einsehbarkeit wird eine zusätzliche Eingrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Um die Sicht aus Richtung Westen von seitens der Schellnecker Straße auf die Alleeebäume nicht zu beeinträchtigen (Sichtbeziehung/ Landschaftsbild) wird veranlasst, dass die geplante Eingrünung in diesem Bereich jedoch ausschließlich aus Sträuchern bestehen soll. Im Weiteren muss in Bezug auf die Verkehrssicherung darauf hingewiesen werden, dass die alten und bruchgefährdeten Bäume der Allee eine potentielle Gefahr für die geplante Wohnbebauung und Gartennutzung darstellt. So sind bei der Errichtung von Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Personen im Nahbereich der angrenzenden Gehölze der Allee, in einem Abstand innerhalb von 25,00 m aufgrund einer möglichen Baumwurfgefahr, bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von Personen zu ergreifen.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches in Verbindung mit dem Ausgleich von Flurnummer 31/4. Dabei soll eine Streuobstwiese im Komplex mit Grünland entwickelt werden. Siehe hierzu auch Ziffer 16.2.

Entlang des Kanals befinden sich Biberreviere. Bei Pflanzungen sind daher dauerhafte Verbisschutzmaßnahmen notwendig.

Somit kann abschließend festgehalten werden, dass sich die grünordnerischen Festsetzung auf den Erhalt bestehender Gehölze (Einzelgehölze/ Gehölz- und Strauchhecken), neue Gehölz- und Strauchpflanzung sowie Ausweisung Ökologischer Ausgleichsflächen (Streuobst, Extensivgrünland, Hecke) belaufen.

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

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

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

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 51 Gmkg. Altessing

Für die Flurnummer 51 wird kein Eingriff festgelegt, da es sich um bereits vollflächig um einen versiegelten Bereich handelt. Das Grundstück weist im nördlichen Bereich einen Parkplatz mit Stellplatznachweis für den Gasthof Ehl auf und im südlichen Bereich findet sich eine privilegiert landwirtschaftlich genutzte Bebauung im Bestand. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Im Süden ist eine Eingrünung vorzunehmen.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 20 Gmkg. Altessing

Der Erweiterungsbereich im Gesamten liegt bei 475 m². Bei 239 m² handelt es sich um bereits befestigte Hof-/ Verkehrsflächen/ Nebengebäude. 236 m² des strukturreichen Gartens sind auszugleichen und werden nachfolgend angesetzt.

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M ²]
Bau- und Erschließungsflächen	236
Gesamteingriffsfläche	236

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **236 m²**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 24 Gmkg. Altessing

Der Erweiterungsbereich im Gesamten liegt bei 1.046 m². Bei 497 m² handelt es sich um bereits befestigte Hof-/ Verkehrsflächen/ Nebengebäude. 549 m² des strukturreichen Gartens sind auszugleichen und werden nachfolgend angesetzt.

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M ²]
Bau- und Erschließungsflächen	549
Gesamteingriffsfläche	549

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **549 m²**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 31/4 Gmkg. Altessing

Die Erweiterungsfläche entspricht vollumfassend der Eingriffsfläche.

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M ²]
Bau- und Erschließungsflächen	952
Gesamteingriffsfläche	952

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **952 m²**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing

Die Erweiterungsfläche entspricht vollumfassend der Eingriffsfläche.

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M ²]
Bau- und Erschließungsflächen	2.224
Gesamteingriffsfläche	2.224

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **2.224 m²**.

16.1.2 Festlegung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

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 pauschal auf den mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für die Erweiterungsbereiche der Flurnummern 20, 31/4 und 116/1 (strukturarme Gärten, Acker) wird die Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit 3 WP [Wertpunkte] eingestuft. Für die Flurnummer 24 (struktureicher Garten) wird diese Bedeutung mit 8 WP eingestuft.

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 gering gehalten. Die geringfügigen verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut werden mit der Begründung der privaten Grundstücksflächen abgedeckt.

16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu wird die Grundflächenzahl [GRZ] eingesetzt. Die vorliegende Einbeziehungssatzung setzt keine GRZ sondern eine Baugrenze fest.

Vergleichsweise wird für alle Neuausweisungen der Einbeziehungssatzung *Altessing* wird zur Ermittlung der Eingriffsschwere eine GRZ von 0,35 gewählt.

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 des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für die einzelnen Erweiterungsbereiche dargestellt:
Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 20 Gmkg. Altessing

EINGRIFFS- FLÄCHE [M ²]	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF [WP]
236	x	3	x	0,35	=	248
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						248

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 24 Gmkg. Altessing

EINGRIFFS- FLÄCHE [M ²]	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF [WP]
549	x	8	x	0,35	=	1.537
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.537

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 31/4 Gmkg. Altessing

EINGRIFFS- FLÄCHE [M ²]	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF [WP]
952	x	3	x	0,35	=	1.000
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						1.000

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing

EINGRIFFS- FLÄCHE [M ²]	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF [WP]
2.224	x	3	x	0,35	=	2.336
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						2.336

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:

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 20 Gmkg. Altessing

Ausgleich auf Fl.-Nr. 255 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND [NACH 25 JAHREN]		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME [WP]		
Flächentyp [Code]	WP1	Flächentyp [Code]	WP2	Aufwertung [WP2-WP1]	Ausgleichs- fläche [m ²]	Ausgleichs- umfang [WP]
Mäßig extensiv genutztes, arten- armes Grünland	6	Mesophiles Ge- büsch [B112]	10	4	62	248
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					35	248

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **248 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 248 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 62 m².

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 24 Gmkg. Altessing

Ausgleich auf Fl.-Nr. 131/1 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND [NACH 25 JAHREN]		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME [WP]		
Flächentyp [Code]	WP1	Flächentyp [Code]	WP2	Aufwertung [WP2-WP1]	Ausgleichs- fläche [m ²]	Ausgleichs- umfang [WP]
Intensiv bewirt- schafteter Acker [A11]	2	Mäßig extensiv genutztes, arten- reiches Grünland [G212]	8	6	257	1.542
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					257	1.542

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.542 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.537 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 257 m².

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 31/4 Gmkg. Altessing
Ausgleich auf Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

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 bewirtschafteter Acker [A11]	2	Streuobst mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland [B432]	10	8	125	1000
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					125	1.000

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.000 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.000 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 125 m².

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing
Ausgleich auf Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

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 bewirtschafteter Acker [A11]	2	Streuobst mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland [B432]	10	8	292	2.336
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					292	2.336

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **2.336 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 2.336 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 292 m².

16.2 Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden teilweise innerhalb als auch außerhalb des Satzungsbereiches auf privaten Grundstücksflächen bereitgestellt. Nachfolgend werden der Ausgangszustand, die Entwicklungsziele und die Entwicklungszeit erläutert. In Bezug auf die Erstgestaltungsmaßnahmen und hinsichtlich der Pflege wird auf die Ausgleichsflächenpläne verwiesen. Diese sind unter Anhang 1 der Begründung einsehbar und sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 20 Gmkg. Altessing

Ausgleich auf Fl.-Nr. 255 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

Bestand: Intensivgrünland

*Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch [B112]**

Entwicklungszeit: 15 Jahre

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 24 Gmkg. Altessing

Ausgleich auf Fl.-Nr. 131/1 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

Bestand: Acker

*Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland [G212]**

Entwicklungszeit: 10 Jahre

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 31/4 sowie 116/1 Gmkg. Altessing

Ausgleich auf Fl.-Nr. 116/1 Gmkg. Altessing (Teilfläche)

Bestand: Acker

*Entwicklungsziel: Streuobst mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland [B432]**

Entwicklungszeit: 15 Jahre

* Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung

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 Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen [Art. 6b Abs.7 BayNatSchG].

Meldung an das Ökoflächenkataster:

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft der Satzung, durchzuführen. Wir bitten zudem, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Gemäß Nr. 5.3 des im Jahr 2021 aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine dingliche Sicherung zu veranlassen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege und geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Grundbucheintragung erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt. Wir bitten daher die Gemeinde, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Zudem bitten wir, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.

Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen:

Die Überwachung der Herstellung der Ausgleichsflächen sowie der Erreichung der Entwicklungsziele fällt unter die Überwachungspflicht der Gemeinden nach § 4c BauGB.

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.

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 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 Herkunftsregion (5.2 Schwäbische und Fränkische Alb):

Bäume 1. Wuchsordnung

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

und andere heimische, standortgerechte Arten.

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und andere heimische, standortgerechte Arten.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
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 andere heimische, standortgerechte Arten.

Obstbäume

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

und andere regionaltypische Sorten.

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 WOHNEN; BAU UND VERKEHR [2021]: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) 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

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

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

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

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLANUNG REGION 11:

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

ANHANG 1

Bereitstellung ökologischer Ausgleichsflächen - Ausgleichsflächenpläne

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ALTESSING", GEMEINDE ESSING; FLURNUMMER 20, GEMARKUNG ALTESSING

Fl.-Nr. 255, Gemarkung Altessing



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

GESTALTUNGSMASSNAHMEN



Entwicklung einer mesophilen Hecke [B112*]

- Bepflanzung mit autochthonen Sträuchern [Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb] im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke
- Pflanzung 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].
- Arten in der Qualität vStr., mind. 4 Tr. 60-100.

PFLEGEMASSNAHMEN

Mesophile Hecke

- 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.
- Die Beseitigung des Verbisschutzes erfolgt nach 5-7 Jahren.

SONSTIGES



Ökologische Ausgleichsfläche [62 m²]

1192

Flurgrenze mit Flurnummer (Beispiel)

Hinweise:

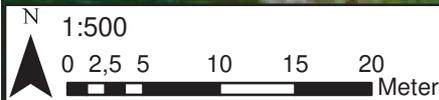
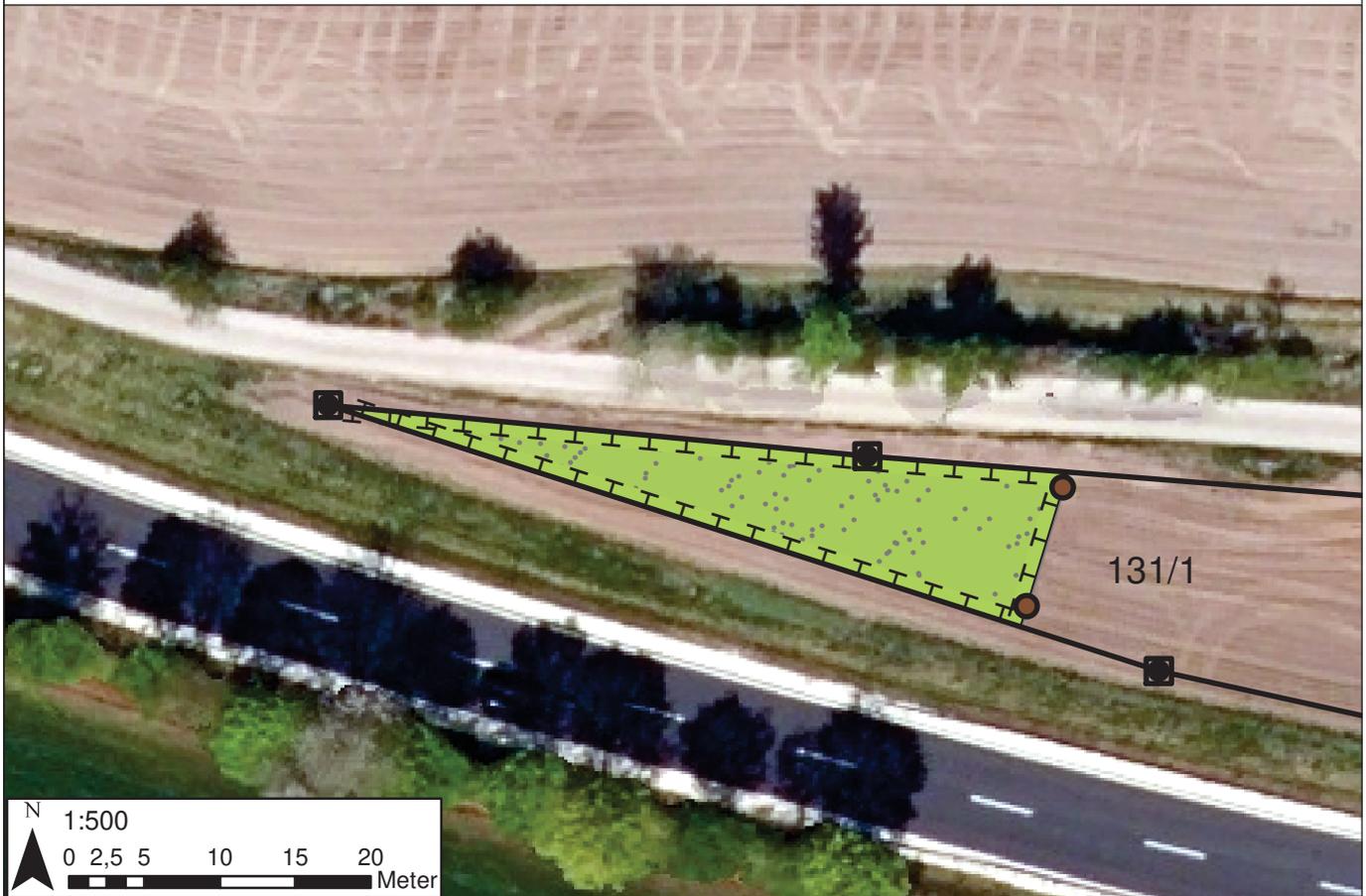
Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.

* = Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer
Kompensationsverordnung

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ALTESSING", GEMEINDE ESSING, FLURNUMMER 24, GEMARKUNG ALTESSING

Fl.-Nr. 131/1, Gemarkung Altessing



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

GESTALTUNGSMASSNAHMEN



Entwicklung eines mäßig genutztem, artenreichen Grünlandes [G212*]

- Ansaat mit autochthonem Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 14 „Fränkische Alb“ auf vorbereitetem Saatbett [z.B. grubbern].

PFLEGEMASSNAHMEN

Artenreiches Grünland

- in den ersten 3 Jahren 3-schürig [Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September] um Aushagerung des Bodens zu erzielen.
- in den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd [Ende Juni / Anfang Oktober] zu reduzieren.
- alle 3 Jahre nur einschürig im Spätsommer mähen.
- Mahdgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten.
- Einsatz von Düngung, Mulchen, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

SONSTIGES



Ökologische Ausgleichsfläche [257 m²]

1192 Flurgrenze mit Flurnummer (Beispiel)

- Holzpflöck zur Abmarkung der Fläche

Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.

* = Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ALTESSING", GEMEINDE ESSING, FLURNUMMER 31/4, GEMARKUNG ALTESSING

Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Altessing



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

GESTALTUNGSMASSNAHMEN



- Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland [G221*]
- Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiesenfläche durch autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 14 "Fränkische Alb" auf vorbereitetem Saatbett [z.B. grubbern].
 - Pflanzung von Obstbäumen: Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 4 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v, 7-8. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m.
 - Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen.

PFLEGEMASSNAHMEN

Obstgehölze

- Fertigstellungspflege der Obstbäume beinhaltet Wässern der Gehölze sowie Freischneiden und Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.
- Entwicklungspflege erfolgt in den ersten 5 bis 7 Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.
- Die Beseitigung des Verbisschutzes erfolgt nach 5-7 Jahren. Ausgefallene Obstgehölze sind nachzupflanzen.

Artenreiches Grünland

- In den ersten 3 Jahren 3-schurig [Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September] mähen.
- In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd [Ende Juni / Anfang Oktober] zu reduzieren.
- Alle 3 Jahre nur einschürig im Spätsommer mähen.
- Mahdgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten.
- Einsatz von Düngung, Mulchen, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

SONSTIGES



Ökologische Ausgleichsfläche - Ausgleich Fl.-Nr. 31/4 (Gmk. Altessing) [125 m²]



Ökologische Ausgleichsfläche - Ausgleich Fl.-Nr. 116/1 (Gmk. Altessing) [292 m²]



Geltungsbereich

1192

Flurgrenze mit Flurnummer (Beispiel)



Holzpflöck zur Abmarkung der Fläche

Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.
* = Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer
Kompensationsverordnung

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ALTESSING", GEMEINDE ESSING, FLURNUMMER 116/1, GEMARKUNG ALTESSING

Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Altessing



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

GESTALTUNGSMASSNAHMEN



- Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland [G221*]
 - Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiesenfläche durch autochthonem Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 14 "Fränkische Alb" auf vorbereitetem Saatbett [z.B. grubbern].
 - Pflanzung von Obstbäumen: Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 4 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v, 7-8. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m.
 - Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübe und ein Verbisschutz sind anzubringen.

PFLEGEMASSNAHMEN

Obstgehölze

- Fertigstellungspflege der Obstbäume beinhaltet Wässern der Gehölze sowie Freischneiden und Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.
- Entwicklungspflege erfolgt in den ersten 5 bis 7 Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.
- Die Beseitigung des Verbisschutzes erfolgt nach 5-7 Jahren. Ausgefallene Obstgehölze sind nachzupflanzen.

Artenreiches Grünland

- In den ersten 3 Jahren 3-schurig [Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September] mähen.
- In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd [Ende Juni / Anfang Oktober] zu reduzieren.
- Alle 3 Jahre nur einschürig im Spätsommer mähen.
- Mahdgut abfahren und ordnungsgemäß verwerten.
- Einsatz von Düngung, Mulchen, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

SONSTIGES



Ökologische Ausgleichsfläche - Ausgleich Fl.-Nr. 116/1 (Gmk. Altessing) [292 m²]



Ökologische Ausgleichsfläche - Ausgleich Fl.-Nr. 31/4 (Gmk. Altessing) [125 m²]



Geltungsbereich

1192

Flurgrenze mit Flurnummer (Beispiel)



Holzpflock zur Abmarkung der Fläche

Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch.

* = Biotop-/ Nutzungstyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung