EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Oberschambach „Am Kastanienweg II“

Begründung

Gemeinde Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Entwurf: 01.02.2022

Endfassung: 05.04.2022

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis....5
A) Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung....6
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben....7
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen....7
2. Planungsrechtliche Situation....8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)....8
2.2 Regionalplan (RP)....9
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan....12
2.4 Schutzgebiete....13
2.5 Bauplanungsrechtliche Grundlagen....13
C) Beschreibung des Planungsgebiets....14
1. Geltungsbereich / Größe....14
2. Verkehrsanbindung/Lage....14
3. Topographie / Nutzung....15
4. Baugrund und Bodenverhältnisse....16
5. Abfallwirtschaft....17
6. Energieversorgung....17
7. Wasser/Löschwasser....18
8. Schmutzwasserbeseitigung....18
9. Grundwasser....18
10. Immissionsschutz....19
11. Altlasten....19
12. Wasserwirtschaft....20
13. Denkmalpflege....21
14. Sonstiges....21
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht....22
1. Geltungsbereich....22
2. Zulässigkeit von Vorhaben....22
3. Planungsrechtliche Festsetzungen....22
4. Erschließung....23
5. Emissionen und Immissionen....23
6. Bodendenkmalpflege....23

7. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange 23
7.1 Artenschutz 23
7.2 Eingriffs-Ausgleichsregelung 23
7.1.1 Eingriffsermittlung 24
7.1.2 Ausgleichsermittlung 27
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 28
F) Quellen 29
G) Anhang 30
H) Impressum 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm, 01.03.2021 8
Abbildung 2: Regionalplan, Stand 15.03.2019 9
Abbildung 3: Regionalplan, Stand 15.03.2019 10
Abbildung 4: Regionalplan Stand 15.03.2019 11
Abbildung 5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Saal a.d. Donau 12
Abbildung 6: FIS Natur Online, Stand 02.12.2021 13
Abbildung 7 Bayernatlas, Stand 02.12.2021 14
Abbildung 8 Bayernatlas, Stand 02.12.2021 15
Abbildung 9 Übersichtsbodenkarte, BayernAltas, Stand 02.12.2021 16
Abbildung 10 Geologische Karte, 1:500.000 17
Abbildung 11Standorte mit Nutztierhaltung, Stand 20.10.2020 19
Abbildung 12 Wassersensible Bereiche, Stand 02.12.2021 20
Abbildung 13 DenkmalAltas Bayern, Stand 02.12.2021 21

A) Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Saal a.d. Donau beabsichtigt für den Ortsteil Oberschambach auf der Flurnummer 41/3 der Gemarkung Oberschambach die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3.

Hierzu wurde durch den Gemeinderat am 27.07.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Durch die Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab.

Die Rechtmäßigkeit der Satzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Geltungsbereich wurde durch das Landratsamt Kelheim als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Eine Bebauung ist deshalb ohne Bauleitplanung nur in Ausnahmefällen möglich. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für den örtlichen Bedarf auf den innenliegenden Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen, dörflichen Entwicklung des Ortsteils. Die Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Bebauung sicherstellen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Somit orientiert sich die Satzung an der Darstellung im Flächennutzungsplan und schreibt die geordnete städtebauliche Entwicklung fort.

Die bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt zu einer Stärkung des Ortsteils Oberschambach. Zudem ist die Verdichtung des Innenbereichs, statt einer weiteren Entwicklung im unbebauten Außenbereich zu bevorzugen.

Die Bebauung der betreffenden Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung. Es handelt sich im Falle des vorliegenden Geltungsbereichs um einen klassischen Lückenschluss zwischen der bereits vorhandenen Bebauung im Westen und Osten sowie der vorgesehenen Bebauung im Norden.

Gemäß §34 Abs. 4 und 5 BauGB ist für den Erlass einer solchen Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Saal a.d. Donau eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

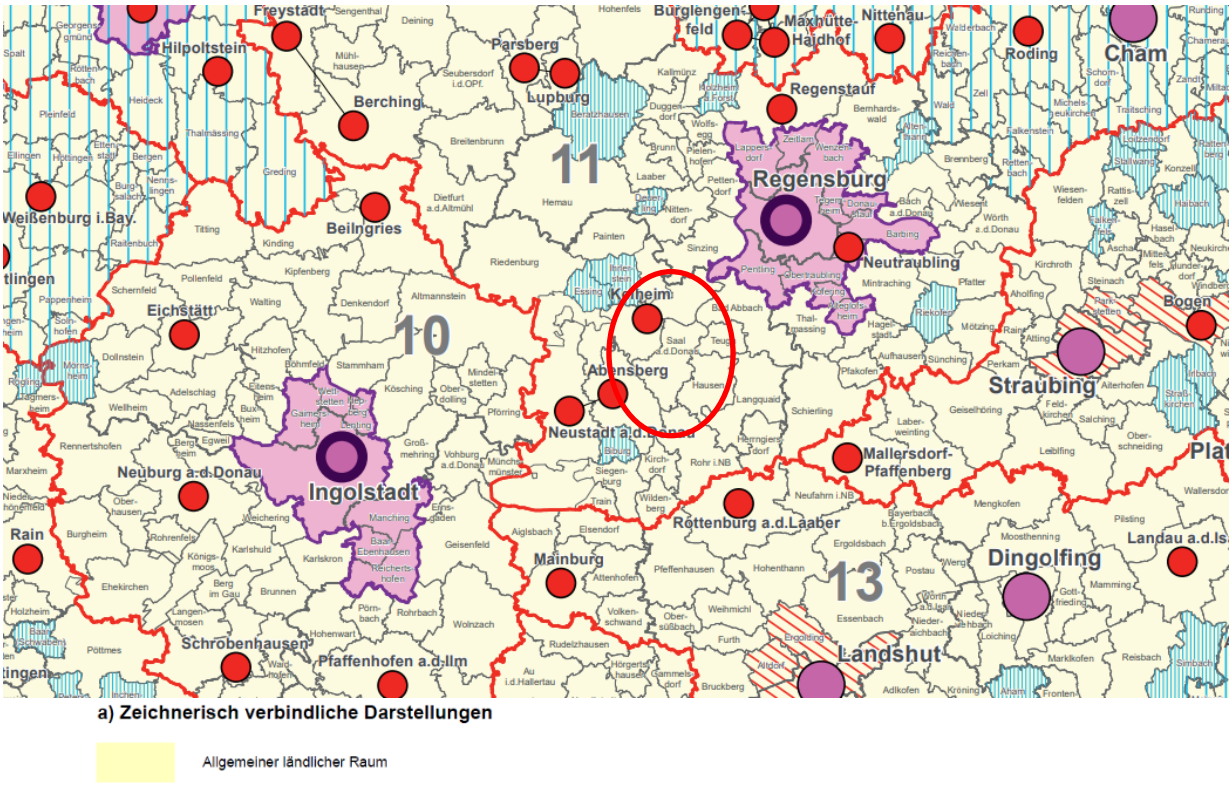


Abbildung 1: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm, 01.03.2021

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2 G).

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) (Regierung der Oberpfalz, 2021) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Saal a.d. Donau eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

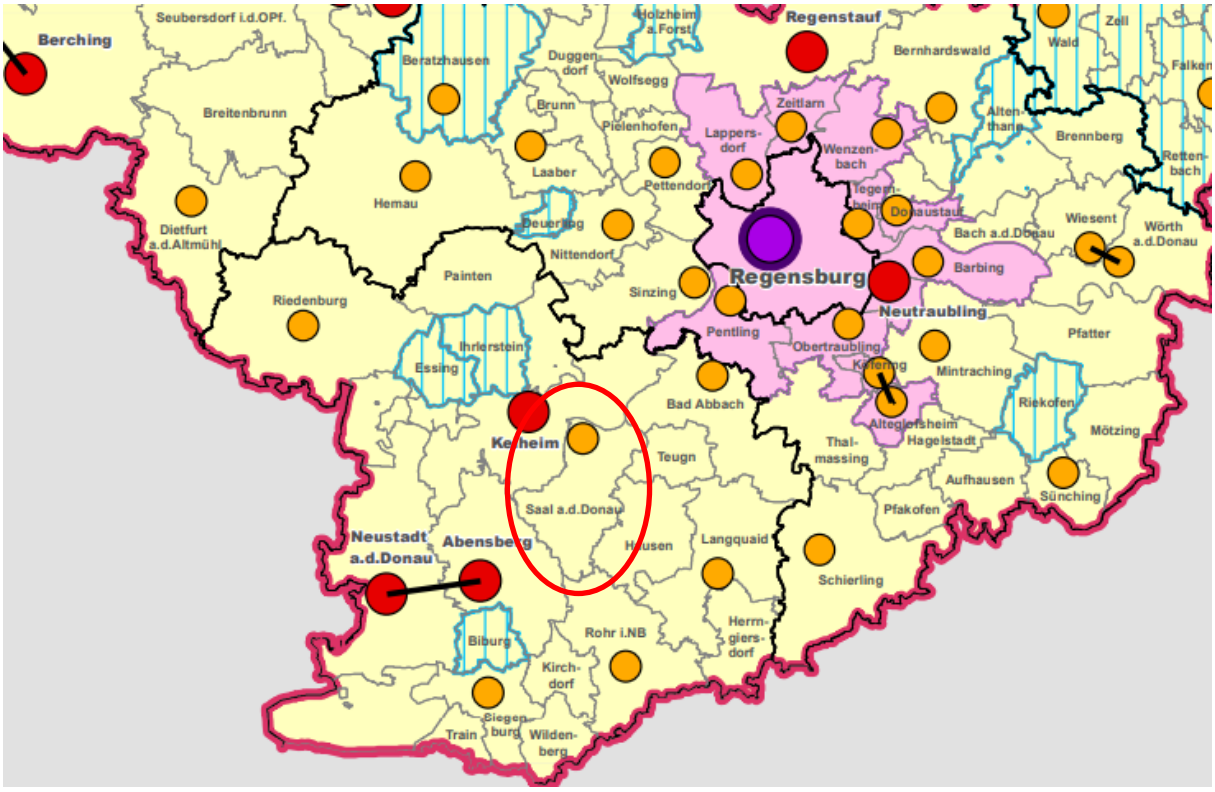


Abbildung 2: Regionalplan, Stand 15.03.2019

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Saal a.d. Donau in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

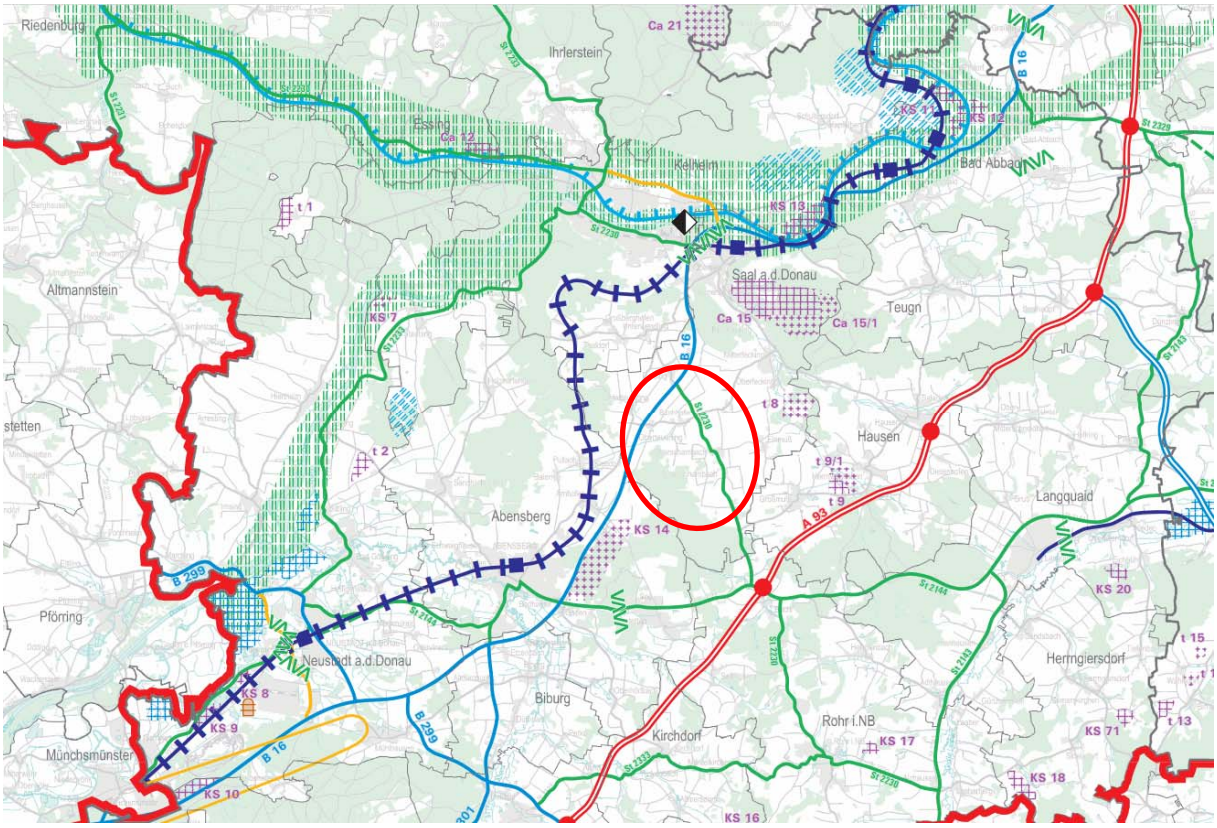
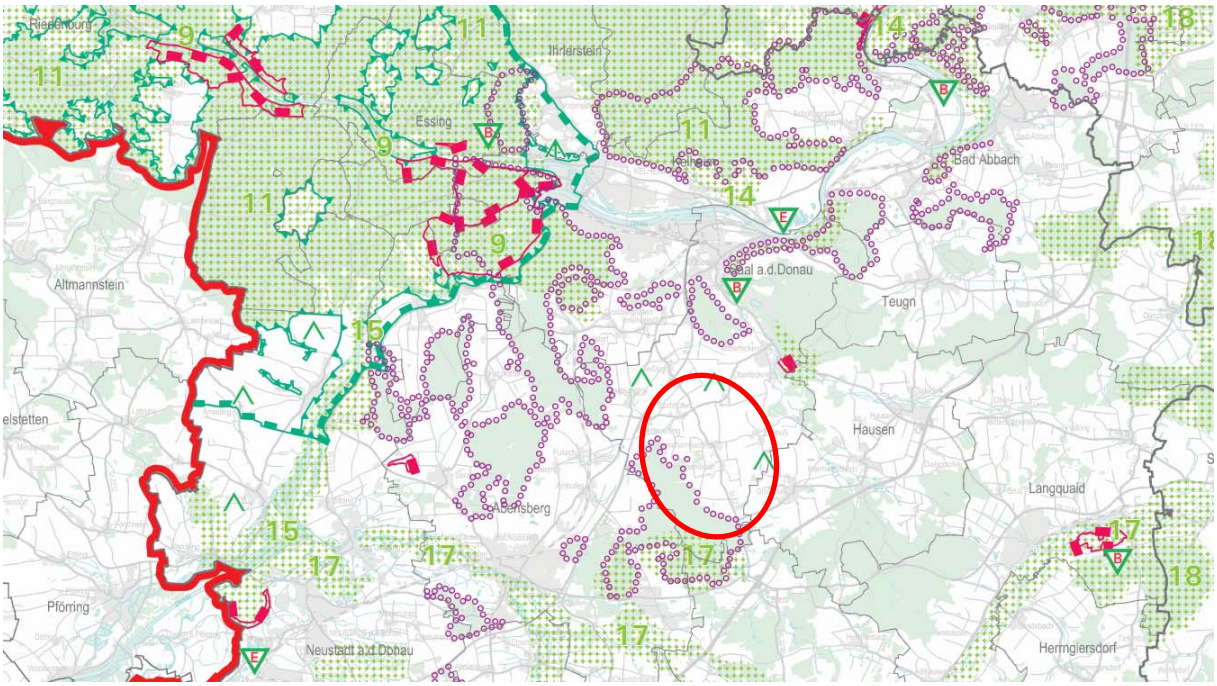


Abbildung 3: Regionalplan, Stand 15.03.2019

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Aussagen für den Bereich von Oberschambach.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung



Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll
(teilweise ausgewiesen)

Abbildung 4: Regionalplan Stand 15.03.2019

Der Bereich von Oberschambach enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Westlich anschließend befindet sich ein Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

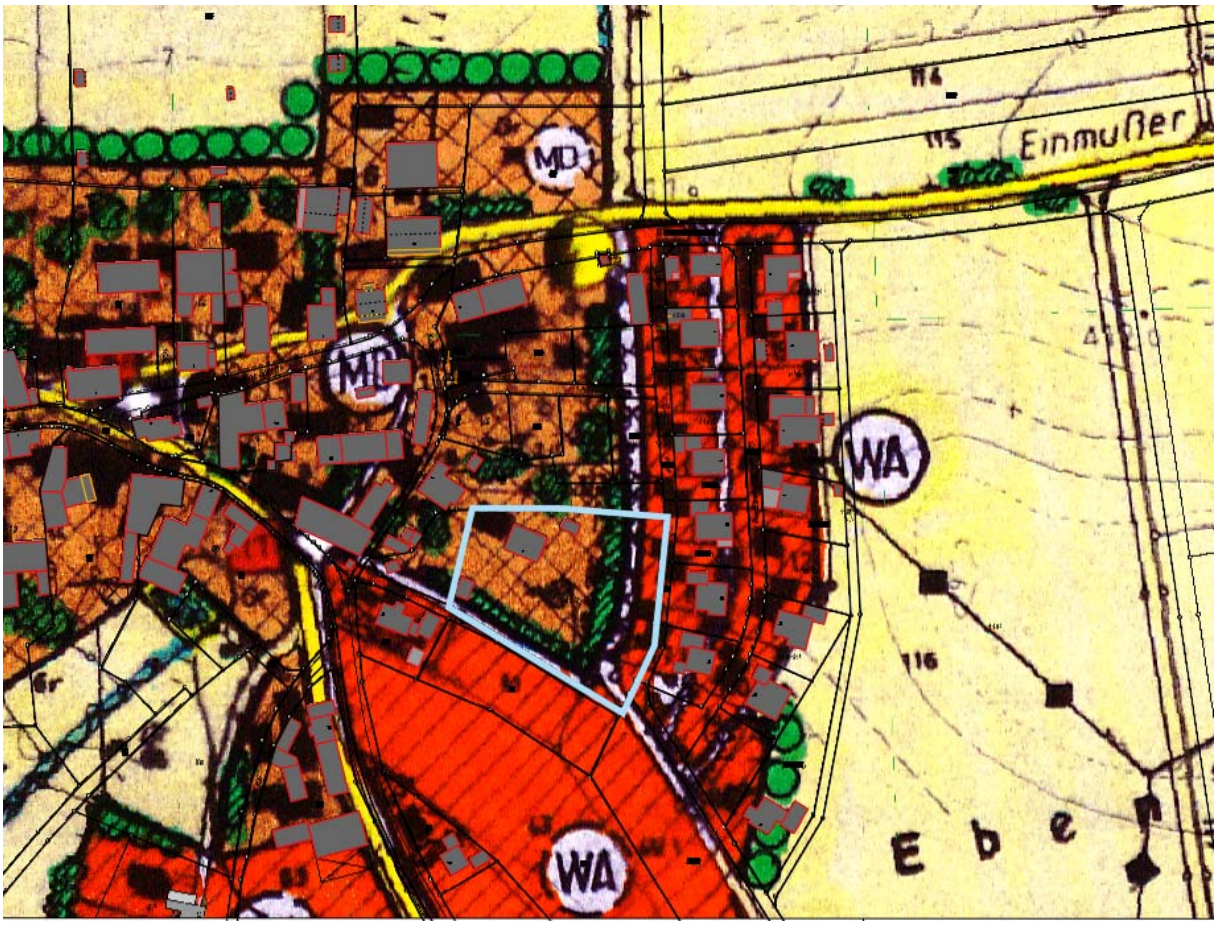


Abbildung 5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Saal a.d. Donau

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Saal a.d.D.) als Dorfgebiet festgesetzt.

2.4 Schutzgebiete

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen. (Umwelt, 2021)

Abbildung 6: FIS Natur Online, Stand 02.12.2021

2.5 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung von Bebauung zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden die Geltungsbereichsflächen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.
Auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
Die Satzung trifft für den Geltungsbereich im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen) sicherstellt. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über die Flurnummern 41/3 Gemarkung Oberschambach.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 5.100 m².

2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortsbereichs von Oberschambach, Gemeinde Saal a.d. Donau. (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021)

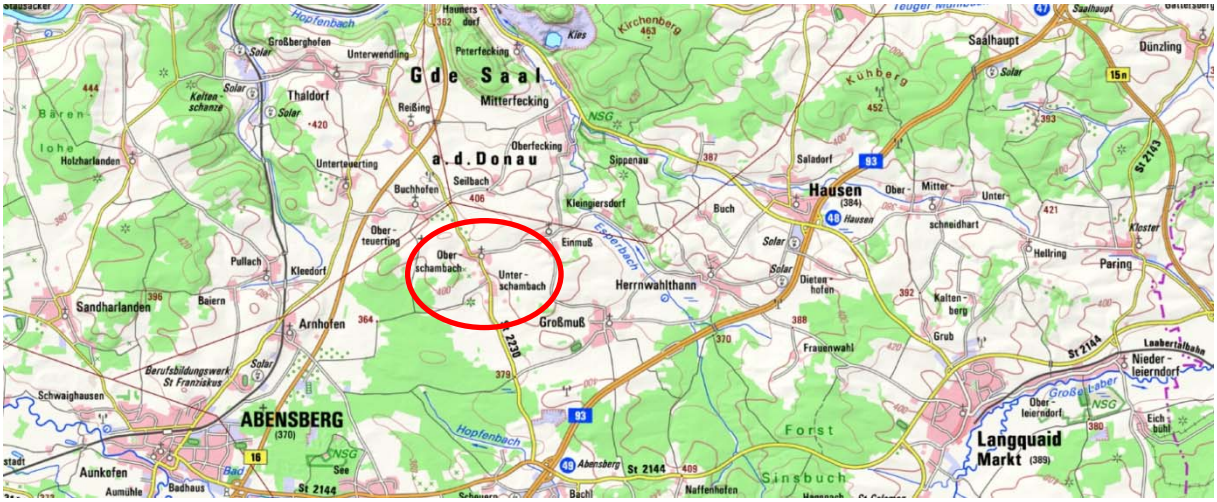


Abbildung 7 Bayernatlas, Stand 02.12.2021

Oberschambach ist über die Staatsstraße St 2230 an das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

3. Topographie / Nutzung

Oberschambach befindet sich in einem relativ ruhigen topographischen Gelände. (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021)

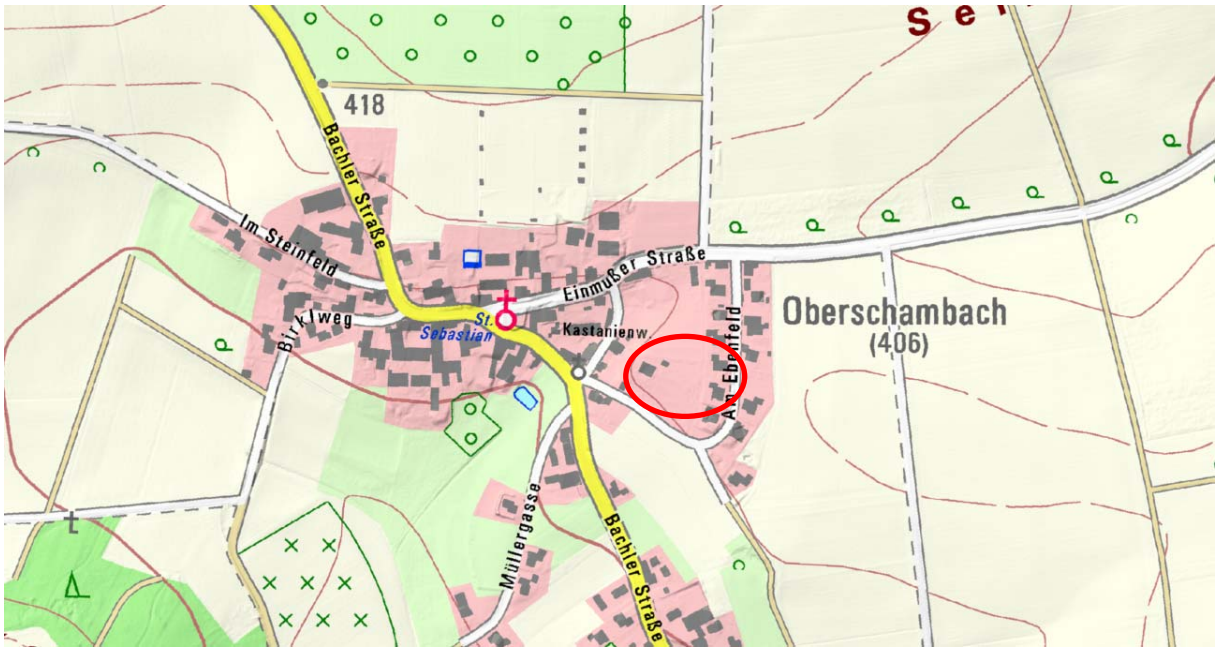


Abbildung 8 Bayernatlas, Stand 02.12.2021

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen

Im Geltungsbereich finden sich lt. Übersichtsbodenkarte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021) folgende Bodentyp:

2b: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm, örtlich Sandlöss)

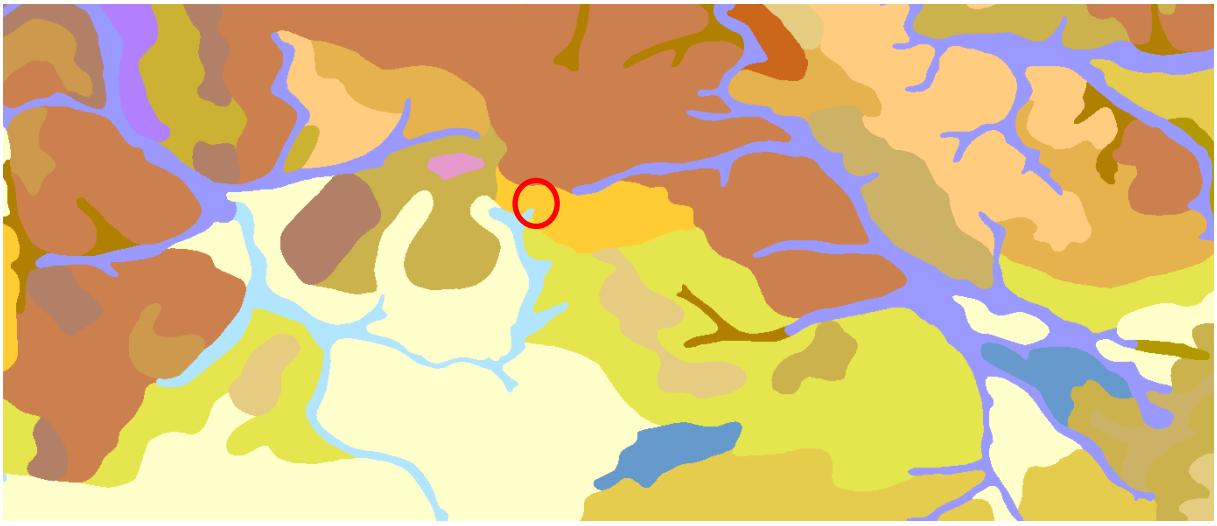


Abbildung 9 Übersichtsbodenkarte, BayernAltas, Stand 02.12.2021

Die geologische Karte von Bayern (Umwelt, 2021) gibt folgende Angaben zum Planungsbereich

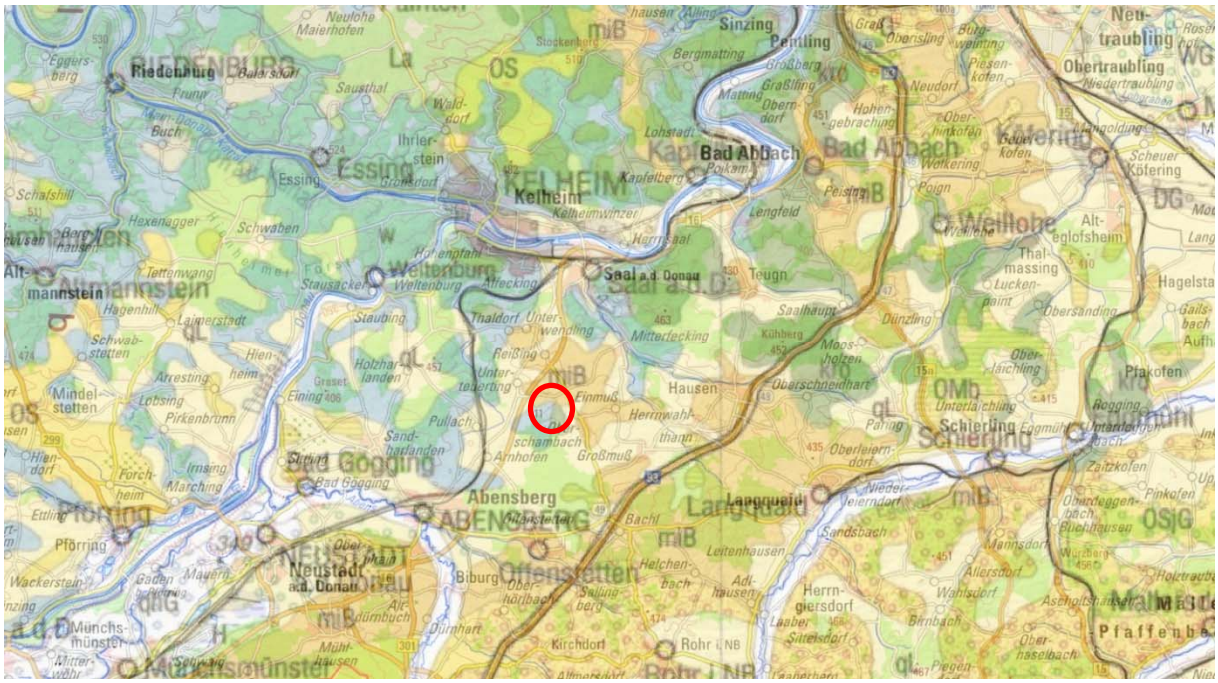


Abbildung 10 Geologische Karte, 1:500.000

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Tertiärs bis Quartär, Serie Pliozän bis Pleistozän.

5. Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

6. Energieversorgung

Die energetische Versorgung des Geltungsbereichs erfolgt über das Stromnetz des örtlichen Energieversorgers.

7. Wasser / Löschwasser

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe sichergestellt. Auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.:ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

8. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz des Abwasserzweckverbands Kelheim.

9. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

10. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit als möglich vermieden werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Ortsteil mit aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Anwesen und Nutztierhaltung.

Abbildung 11Standorte mit Nutztierhaltung, Stand 20.10.2020

Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muss gerechnet werden.

11. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster (Bay. Landesamt für Umwelt, 2021) hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

12. Wasserwirtschaft

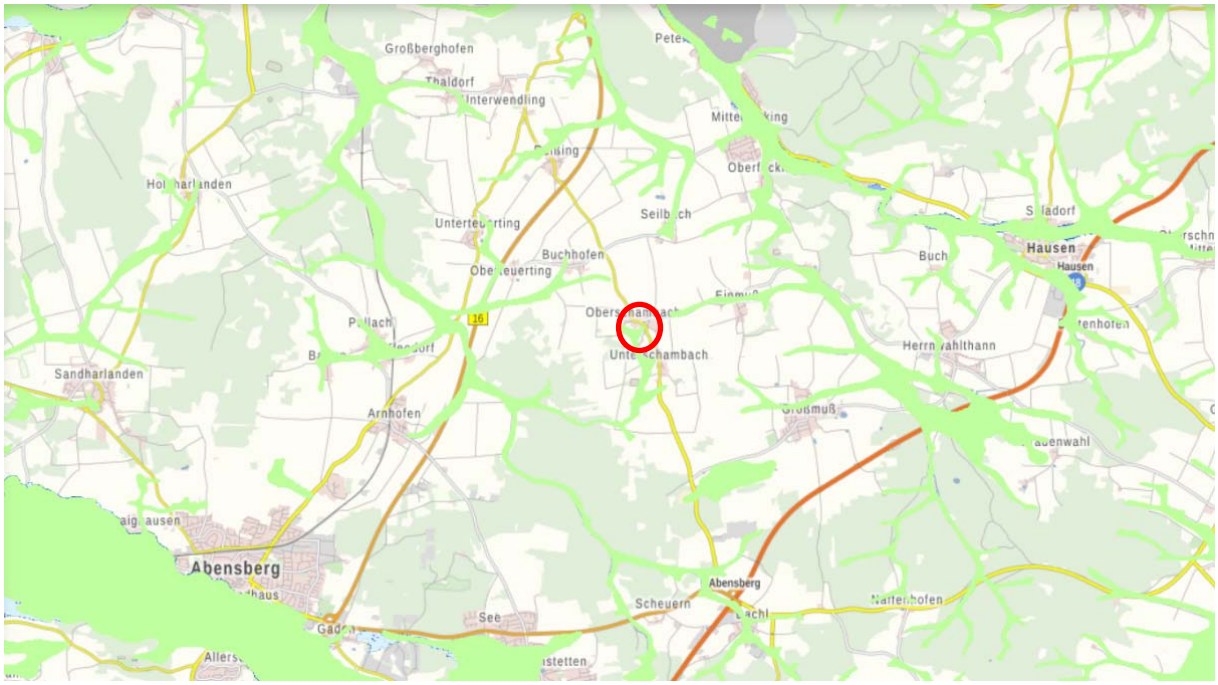


Abbildung 12 Wassersensible Bereiche, Stand 02.12.2021

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem festgesetzten, in einem faktischen Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021).

13. Denkmalpflege

Abbildung 13 DenkmalAltas Bayern, Stand 02.12.2021

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler im DenkmalAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021) verzeichnet.

14. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI.IS.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBI.I S. 3044)

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Geltungsbereich

Die getroffenen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der dargestellten Satzungsgrenzen sind Bauvorhaben dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen im Planteil sowie im Weiteren den Kriterien des § 34 BauGB entsprechen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 definiert, um die Durchgrünung der Flächen sicher zu stellen und sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Zur Wahrung der geordneten Siedlungsentwicklung sind für den Geltungsbereich 3 Baufenster festgesetzt. Das Baufenster 1 enthält das Bestandsgebäude und bietet diesem geringfügigen Raum für weitere Entwicklungen.

Baufenster 2 und 3 sind zur weiteren baulichen Entwicklung des Bereichs zusätzlich ergänzt. Sie nehmen Rücksicht auf vorhandene Bewuchsstrukturen und fügen sich in der Dimensionierung und Ausrichtung in die Bestandsbebauung ein.

Zusätzlich zu Gebäuden, die sich entsprechend §34 BauGB nach Art und Maß in die bestehende Bebauung einfügen, werden Festsetzungen für einen Gebäudetyp getroffen, der in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht vertretbar angeordnet werden kann.

Auf Grund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und die Ausbildung von flachen Dächern treten diese gegenüber dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand optisch zurück und fügen sich so in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ein.

Zum weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Beibehaltung des örtlichen Wasserregimes sind Flächen so weit als möglich nur teil zu versiegeln, eine Vollversiegelung ist zu vermeiden.

Der vorhandene Gehölzbestand ist so weit für das Orts- und Landschaftsbild prägend als zu erhalten festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen sind entsprechend, wie unter dem Punkt Eingriffs-Ausgleichsregelung beschrieben umzusetzen, die Maßnahmen zur Minimierung sind zur Reduzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschafsbild umzusetzen und sind z.T. auch aus Gründen des Artenschutzes zwingend erforderlich.

4. Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandene Ortsstraße Kastanienweg derzeit nur unzureichend erschlossen. Ein Ausbau der örtlichen Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen ist derzeit durch die Kommune nicht geplant. Die Erschließung ist deshalb ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Emissionen und Immissionen

Auf den Geltungsbereich können auf Grund der umgebenden dörflichen Strukturen sowie der vorhandenen Straßenanbindung unterschiedlichste Emissionen auftreten. Die Vereinbarkeit mit dem konkreten Bauwunsch ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens je nach Erfordernis nachzuweisen.

6. Bodendenkmalpflege

Die geltende Gesetzgebung ist zu beachten.

7. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

7.1 Artenschutz

Auf Grund der vorhandenen Gehölzbestände ist von einem Vorkommen von Brutvögeln auszugehen. Diese Gehölzbestände sind größtenteils in der Satzung als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus darf die Rodung oder auch der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Deshalb sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Geltungsbereich durch die vorliegende Satzung nicht gegeben.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Sie sind als Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,

- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis muss der unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden.

Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) zur Übernahme in das Ökoflächenkataster mitgeteilt werden.

Innerhalb eines Jahres nach Beginn von Baumaßnahmen auf der jeweiligen Parzelle sind die Ausgleichsmaßnahmen fertigzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim anzuzeigen und eine Abnahme in der Vegetationsperiode vorzunehmen. Die Funktionserfüllung sowie ökologische Wertschaffung ist dabei zu protokolieren.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Grenzmarkierung der Ausgleichsflächen (z.B. mittels Eichenpflöcke) erforderlich.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Ausgleichsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinden befinden, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Die Sicherung der Ausgleichsflächen ist von der Gemeinde vor Satzungsbeschluss zu veranlassen.

7.1.1 Eingriffsermittlung

Die Fläche des Geltungsbereichs wird zukünftig in 3 Teilbereiche aufgeteilt, die jeweils ein eigenes Baufenster aufweisen.

Für Parzelle 1 wird auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung kein Ausgleichsbedarf festgesetzt, zumal der bereits vorhandene Baumbestand durch die Festsetzung dauerhaft geschützt ist.

Für Parzelle 2 und 3 erfolgt die Ermittlung des Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichs entsprechend Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung, 2003).

Bei der Beurteilung des Ausgangszustand der Eingriffsfläche nach der Bedeutung der Schutzgüter bleiben die Gehölzbestände unberücksichtigt, da diese als zu erhalten festgesetzt sind. Die Fläche ist deshalb wie folgt zu bewerten:

Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
Arten und Lebensräume	Strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten	Kategorie I, oben
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorisch Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II, unten
Wasser	Fläche mit geringer Versickerungsleistung, Oberflächengewässer nicht berührt.	Kategorie I, oben
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I, oben
Landschaftsbild	Ortsabrundungen bei überprägten dörflichen Siedlungsteilen	Kategorie I, unten

Die Fläche ist dem Biotop-/Nutzungstyp „P21 Privatgarten, strukturarm“ bis „P22 Privatgarten strukturreich“ laut Biotopwertliste zuzuordnen.

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Kategorie I oben.

<u>Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs sind in der Einbeziehungssatzung festgesetzt:</u>

a) Festsetzung einer GRZ von 0,35

a) Rodung und Rückschnitt von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit
b) Bodenarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten
c) Schonung des belebten Oberbodens
d) Gärtnerische Anlage von nicht überbauten Flächen
e) Fachgerechte Pflege von Grünflächen
f) Erhalt von Großgrün
g) Lockere Strauchpflanzung an den Grundstücksgrenzen
h) Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

<u>Beurteilung des Eingriffs:</u>

Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um Eingriffe mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (B), da die GRZ mit maximal 0,35 festgesetzt ist.

Es ist deshalb ein Kompensationsfaktor in der Spanne von 0,2 bis 0,5 anzuwenden.

Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs rechtfertigen einen Kompensationsfaktor von 0,4.

Parzelle 1:

Eingriffs-fläche	Typ	Kate-gorie	Eingriffs typ	Faktor	Ausgleichsfläch enbedarf
1.700 m²	Zier-/Nutzgarten mit Wohnbebauung	I oben	B	0,0	--
1.700 m²				**Gesamt:**	--

Parzelle 2:

Eingriffs-fläche	Typ	Kate-gorie	Eingriffs typ	Faktor	Ausgleichsfläch enbedarf
1.014 m²	Zier-/Nutzgarten	I oben	B	0,4 (Spanne: 0,2-0,5)	**406 m²**
420 m²	Gehölzbestand zu erhalten			0,0	--
406 m²	Interne Ausgleichsfläche			0,0	--
1.840 m²				**Gesamt:**	**406 m²**

Parzelle 3:

Eingriffs-fläche	Typ	Kate-gorie	Eingriffs typ	Faktor	Ausgleichsfläch enbedarf
771 m²	Zier-/Nutzgarten	I unten	B	0,4 (Spanne: 0,2-0,5)	**309 m²**
470 m²	Gehölzbestand zu erhalten			0,0	--
309 m²	Interne Ausgleichsfläche			0,0	--
1.550 m²				**Gesamt:**	**309 m²**

7.1.2 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsflächen – und maßnahmen:

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche A2	**406 m²**	**1**	**406 m²**
Ausgleichsfläche A3	**309 m²**	**1**	**309 m²**
Summe			**715 m²**
Ausgleichserfordernis (Soll)			*0 m²*

Ausgleichsmaßnahme A2/A3: Flurnr. 41/3 Teilfläche, Gemarkung Oberschambach

Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Flurstück/Gemarkung	Teilfläche Flurnummer 41/3, Gemarkung Oberschambach
Genutzte Teilfläche	A2: 406 m²; A3: 309 m²
derzeitige Nutzung/ Bestand	Ziergarten, Biotop-/Nutzungstyp: P21 Privatgarten, strukturarm
Entwicklungsziel	Ausbildung einer Streuobstwiese Streuobstbestand im komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland
Maßnahmen	Anpflanzung von Obstbäumen Je 100 m² Grundfläche 1 Baum Mindestqualität: Stammumfang 8-10 cm Heimische, regionale Sorten Anlage von Extensivwiese, Ansaat mit heimische Saatgutmischung, hoher Kräuteranteil oder alternativ Ausmagerung des Bestandes durch Pflege Sicherung der Ausgleichsfläche, z.B. mit Eichenpflocken
Pflegekonzept	Obstbäume: Jahre 1-5: Kronenerziehungsschnitt nach Erfordernis Ab Jahr 6: Pflegeschnitt alle 5-10 Jahre, je nach Entwicklung Extensivwiese Jahre 1-5: Pflegeschnitt zur Ausmagerung, 3 x jährlich mit Abfuhr des Schnittguts Ab Jahr 6: Schnitt 2 x jährlich mit Abfuhr des Schnittguts Erster Schnitt im Jahr jeweils nicht vor Mitte Juni Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen unter Abstimmung mit ggf. anzupassen.
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	10 Jahre

Anrechnungsfaktor	1,0
Anrechnungsfläche	A2: 406 m²; A3: 309 m²

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen angewandt.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auf Grund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt.

F) Quellen

Bay. Landesamt für Umwelt. (06. 07 2021). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (06. 07 2021). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung. (2003). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (06. 07 2021). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Regierung der Oberpfalz. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

Saal a.d.D., D. (kein Datum). *Flächennutzungs- und Landschaftsplan.*

Umwelt, B. L. (02. 12 2021). *FIN-Web, FIS-Natur Online.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

G) Anhang

Vorläufige Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal a.d. Donau

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Sträucher			
Hartriegel	Hundsrose	Hasel	Weinrose
Pfaffenhütchen	Kratzbeere	Liguster	Brombeere
Heckenkirsche	Himbeere	Schlehe	Salweide
Kreuzdorn	Holunder	Wilde Stachelbeere	Wolliger Schneeball
Kriechende Rose	Gewöhnlicher Schneeball		

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de