EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG

Schneidhart und Hellring

Begründung

Markt Langquaid

Landkreis Kelheim

Marktplatz 24, 84085 Langquaid

Vorentwurf: 05.07.2022

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 6
1.1 Rechtsgrundlagen 6
1.2 Aufstellungsbeschluss 6
1.3 Geltungsbereich 7
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 9
2.1 Erfordernis der Planaufstellung 9
2.2 Alternativenprüfung 10
2.3 Bedarfsbegründung 10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 11
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 11
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 11
3.1.2 Regionalplan (RP) 12
3.1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 14
3.1.4 Schutzgebiete 15
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 17
3.2 Planverfahren 17
3.3 Erschließung 18
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung 18
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung 18
3.3.3 Wasserversorgung 19
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen und Schutzzonen 19
3.3.5 Abfallentsorgung 20
3.3.6 Telekommunikation 20
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 21
3.5 Brandschutz 21
3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 22
3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 22
3.7.1 Bestandserfassung und -bewertung 22
3.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 25

3.7.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 25
3.7.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept 28
3.7.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 31
3.6.5 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:.....33
3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 34
3.8 Land- und Forstwirtschaft 34
3.9 Altlasten.....34
3.10 Denkmalpflege 35
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....35
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....35
4.2 Art der baulichen Nutzung.....35
4.3 Maß der baulichen Nutzung 36
4.4 Bauflächen.....36
4.5 Anzahl der Stellplätze.....36
4.6 Verkehrsfläche 36
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 36
5. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.....37
6. Quellen 38
7. Impressum.....39

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022) 8
Abbildung 2. Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2022) 11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11, Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2020) 12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11, Karte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2020) 13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11, Karte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2020) 13
Abbildung 6: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ortsbereich Unterschneidhart (Markt Langquaid, 2018) 14
Abbildung 7: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ortsbereich Mitterschneidhart (Markt Langquaid, 2018) 14
Abbildung 8: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ortsbereich Hellring (Markt Langquaid, 2018) 15
Abbildung 9: Wassersensible Bereiche (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022) 16
Abbildung 10: Schutzgebiete (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022) 17
Abbildung 11: Übersichtskarte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022) 18
Abbildung 12: Bestandsbewertung 24
Abbildung 13: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 27
Abbildung 14: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume 28
Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsflächen 31
Abbildung 16: Abschlag Timelag 31
Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs 33
Abbildung 18: Denkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021) 35

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes
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 den Markt Langquaid eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Langquaid hat am 05.07.2022 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil). Parallel hierzu wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD nach §5 BauNVO) zur behutsamen Schaffung von Bauflächen für die Zukunft ausgewiesen.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurnummern:

Mitterschneidhart	Unterschneidhart	Hellring
Gemarkung Schneidhart	Gemarkung Schneidhart	Gemarkung Paring
1 TF	73 TF	165
2 TF	84 TF	166
2/1	85 TF	168
2/2	86	169 TF
3	87 TF	169/1 TF
3/2 TF	88 TF	172
4	89 TF	173
4/1	89/1	174
4/2	90 TF	176 TF
5	90/1 TF	184 TF
6 TF	90/2 TF	185 TF
6/2 TF	91 TF	185/1
6/3 TF	92	186 TF
6/4 TF	93	188 TF
7 TF	94	190 TF
7/1	95 TF	191 TF
7/2	96 TF	192
7/3 TF	96/1	192
8	97 TF	194 TF
10 TF	98	196
11 TF	99	197 TF
11/1	100 TF	197/2 TF
12	101 TF	198 TF
13		199 TF
14 TF		200
15		201 TF
16		201/1
17 TF		201/2
18 TF		201/3
18/1		
18/2 TF		
74 TF		
76		
121 TF		
166 TF		

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,2 ha, wobei der größte Teil mit ca. 14,4 ha als Klarstellungssatzung zu sehen sind. Der Flächenanteil der einbezogenen

Flächen beträgt 1,8 ha. Im Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 0,41 ha enthalten.

Flächenbilanzierung:

Ortsteil	Gesamtfläche Geltungsbereich	davon Klarstellung	davon Einbeziehung (Anteil Ausgleichsfläche)
Mitterschneidhart	4,5 ha	4,4 ha	0,1 ha (0,03 ha)
Unterschneidhart	4,9 ha	4,3 ha	0,6 ha (0,14 ha)
Hellring	6,8 ha	5,7 ha	1,1 ha (0,24 ha)
Summe	16,2 ha	14,4 ha	1,8 ha (0,41 ha)

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 390-400 m über NN und besitzt keine nennenswerte Exposition.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Markt Langquaid beabsichtigt für die Ortsteile Mitterschneidhart, Unterschneidhart und Hellring die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung (§34 Abs. 4 Nr. 3 bzw. Nr. 1 BauGB).

Durch die Klarstellungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

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.

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.

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 Bundesnaturschutzgesetztes bestehen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für den örtlichen Bedarf im Sinne einer nachhaltigen, dörflichen Entwicklung der Ortsteile. Die Satzung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt für diese Bereiche ein Dorfgebiet (MD) dar bzw. landwirtschaftliche Fläche. Deshalb wir der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben.

Die bauliche Verdichtung führt zu einer Stärkung der Ortsteile. Die Bebauung der Bereiche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung und Abrundung.

2.2 Alternativenprüfung

Als Alternative zur Ausweisung der Satzungen in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die bisherigen Einwohner haben keine Ansiedlungsfläche und müssen ihre Wohnstelle in andere Orte verlegen. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Anordnung von einzubeziehenden Flächen bringt kein geringeres Eingriffsrisiko.

2.3 Bedarfsbegründung

Der Markt Langquaid verfügt aktuell noch über kein belastbares Flächenmanagement, eine entsprechende Datenbank sollte jedoch als Abwägungsgrundlage für weitere Bauleitplanungen aufgebaut werden.

Durch die Aufstellung des Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung werden deshalb für die betroffenen Ortsteile lediglich schonende, städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die das Orts- und Landschaftsbild wahren.

Die vorgesehenen Flächen sollen den aktuellen Bewohnern der Ortsteile sowie deren Nachkommen für die nächsten 15-20 Jahre Optionen und Möglichkeiten bieten, in ihrem Geburtsort zu verbleiben und nicht zu einem Wegzug gezwungen werden. Mit dieser Maßnahme möchte der Markt Langquaid den Bestand der Ortsteile auch für die Zukunft sichern.

Der Gesamtumgriff der Satzung beinhaltet Flächen von ca. 16,2 ha. Der Anteil der Erweiterung der möglichen Bauflächen beträgt dabei lediglich 1,8 ha. Davon sind 0,41 ha als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Der Anteil der bebaubaren Erweiterungsfläche beträgt damit ca. 8,6%.

Dies stellt aus Sicht des Markts Langquaid eine verträgliche Entwicklungsprognose dar und wird städtebaulich als sinnvoll beurteilt.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum.

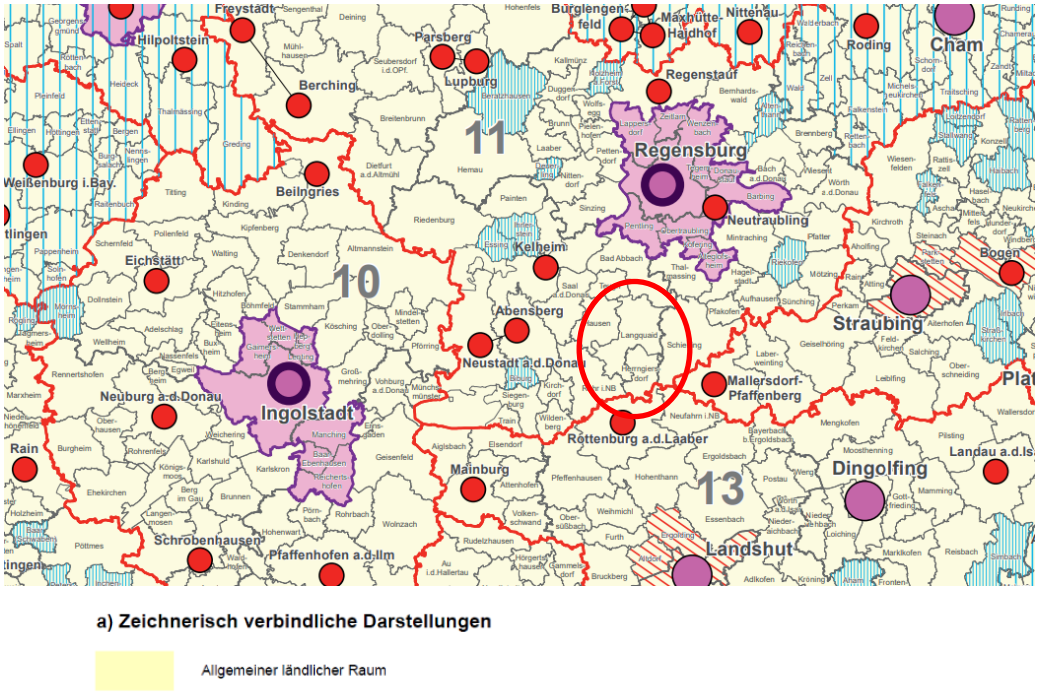

Abbildung 2. Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2022)

Entsprechend den Forderungen des Landesentwicklungsprogramms soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). 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 3.2G).

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Leben- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten …" „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie

Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden" (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1. – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es dem Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen." (LEP zu 1.1.3, S. 10=.

Weitere Vorgabe der Landesplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

3.1.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Langquaid eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

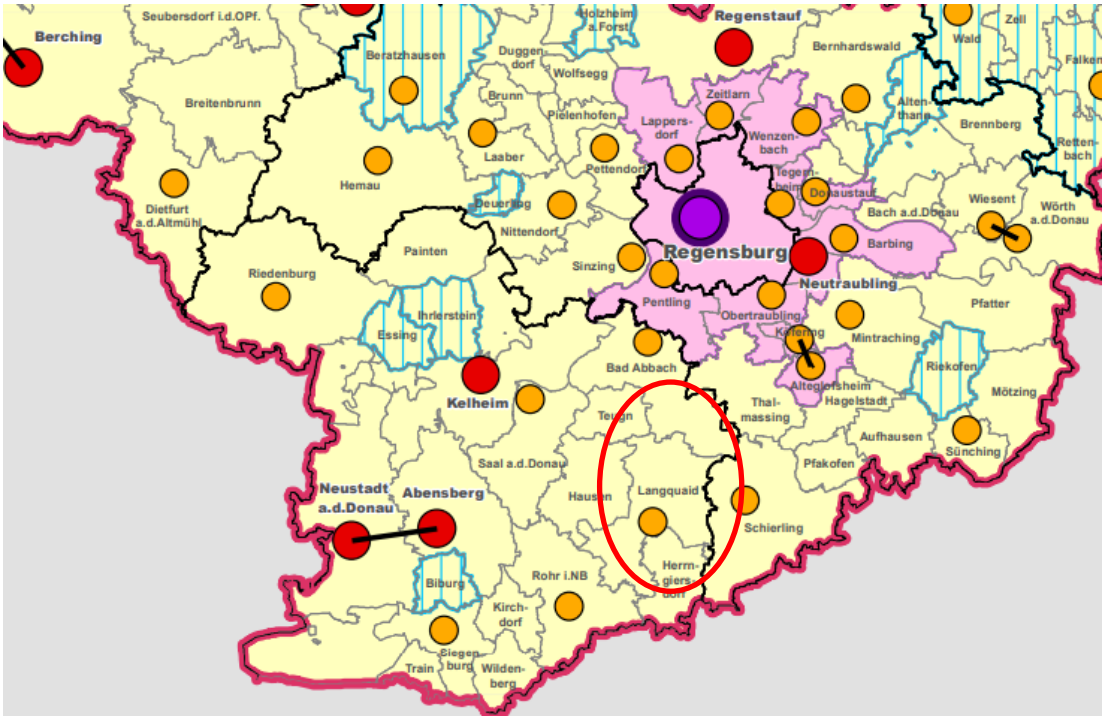

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11, Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2020)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Langquaid in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

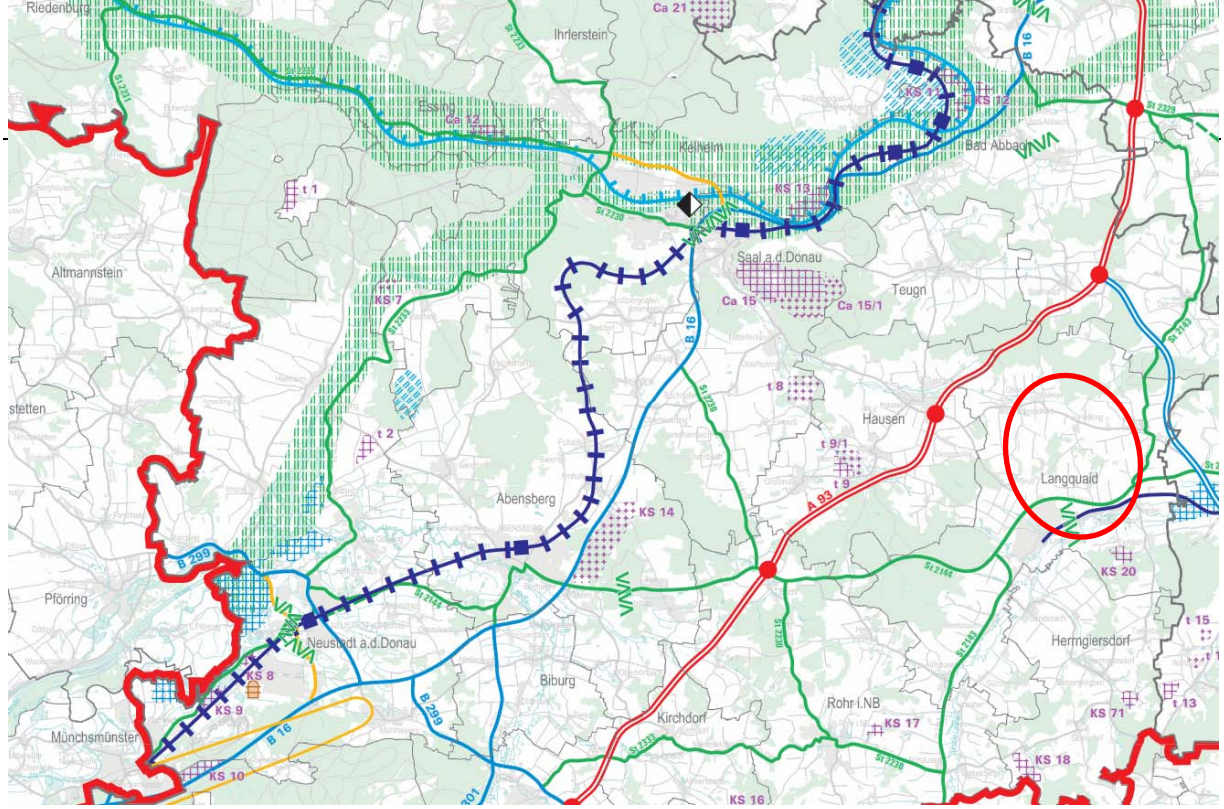

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11, Karte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2020)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Aussagen für die Bereiche in Langquaid

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

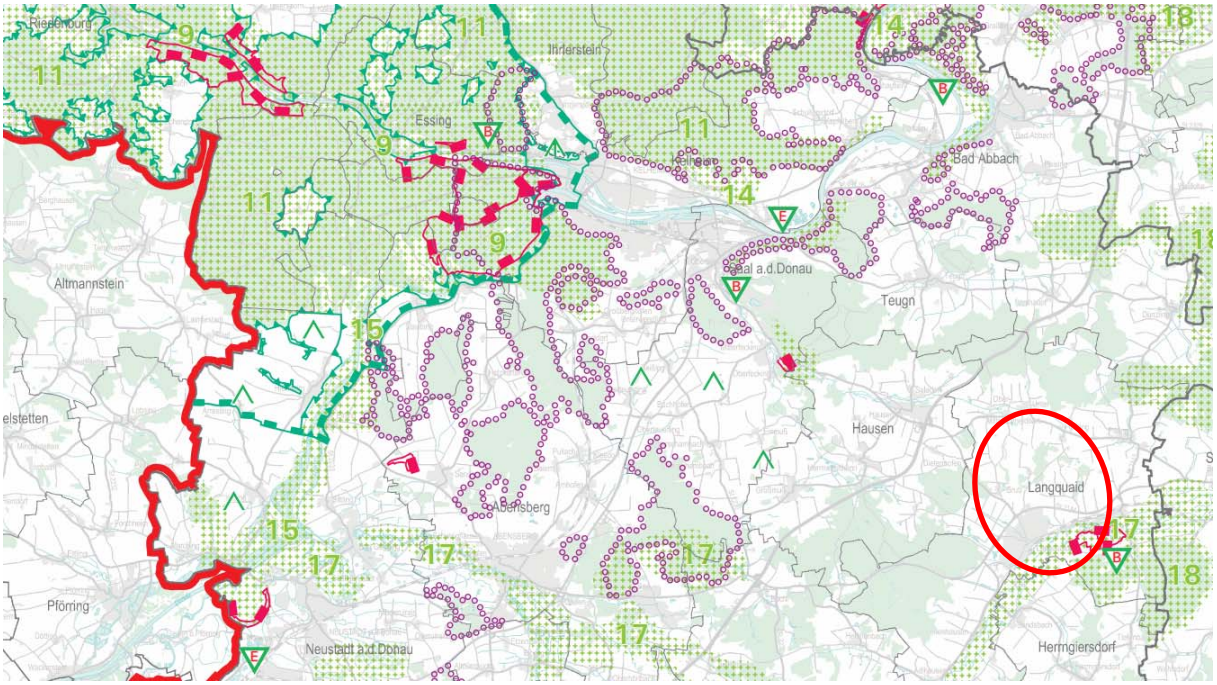

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 11, Karte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2020)

Die Bereiche von Schneidhart und Hellring enthalten keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Östlich anschließend befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, nordöstlich befindet sich ein Naturschutzgebiet.

3.1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

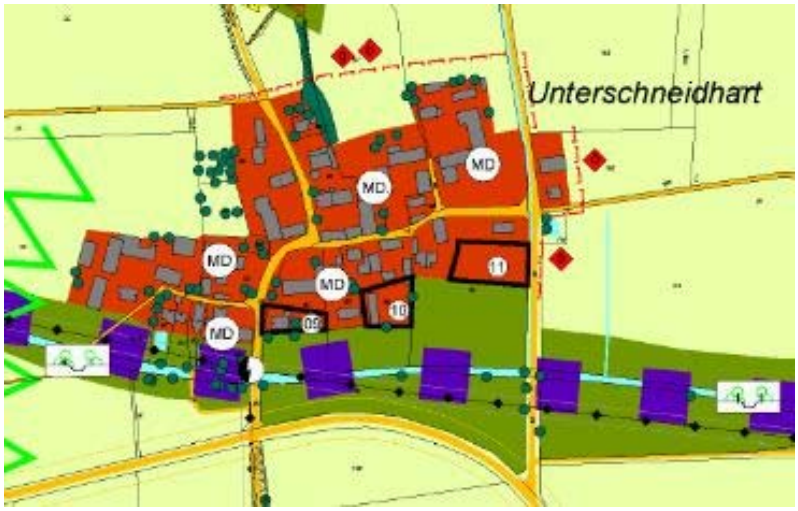

Abbildung 6: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ortsbereich Unterschneidhart (Markt Langquaid, 2018)

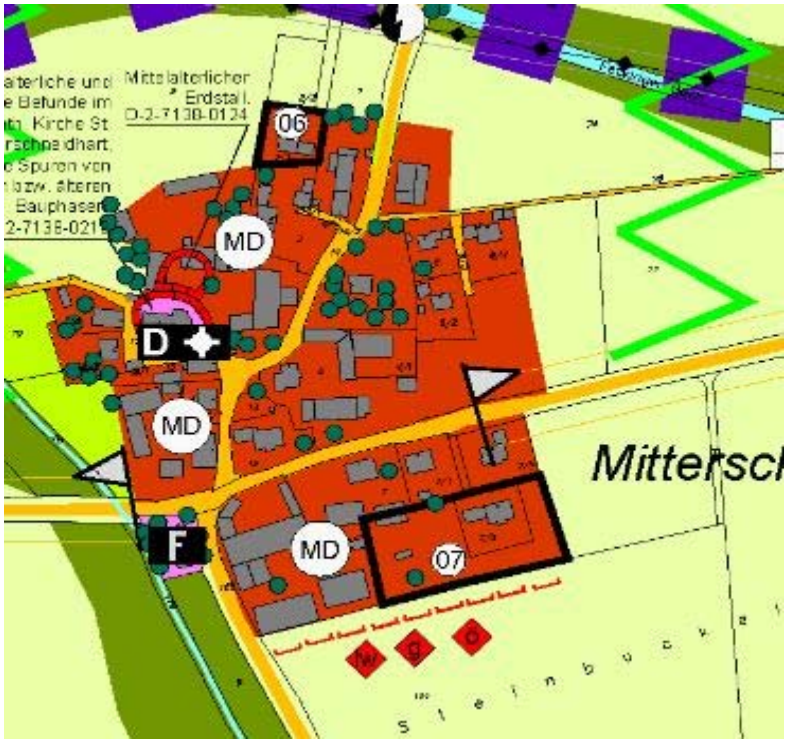

Abbildung 7: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ortsbereich Mitterschneidhart (Markt Langquaid, 2018)

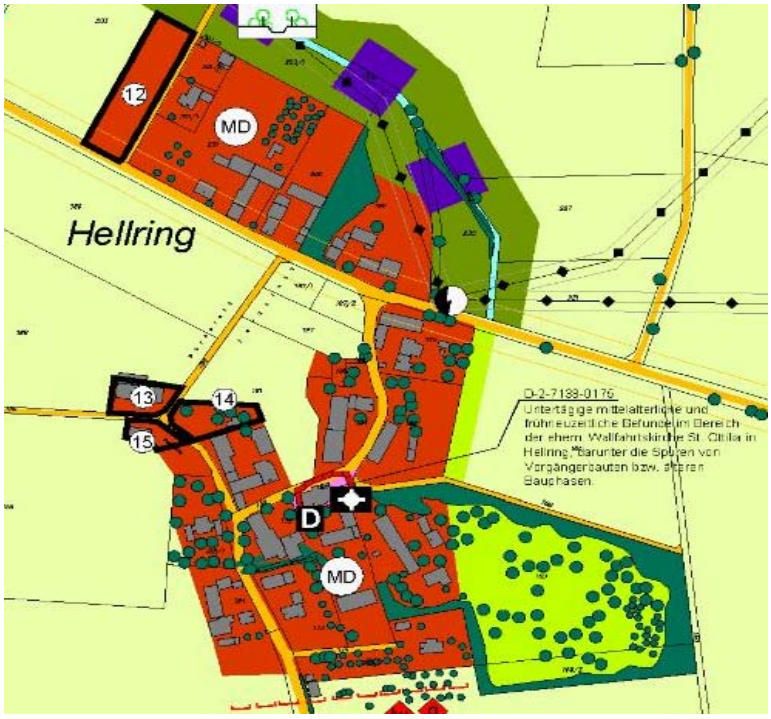

Abbildung 8: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Ortsbereich Hellring (Markt Langquaid, 2018)

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Teilweise sind die Flächen jedoch auch als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Parallelverfahren.

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	betroffen

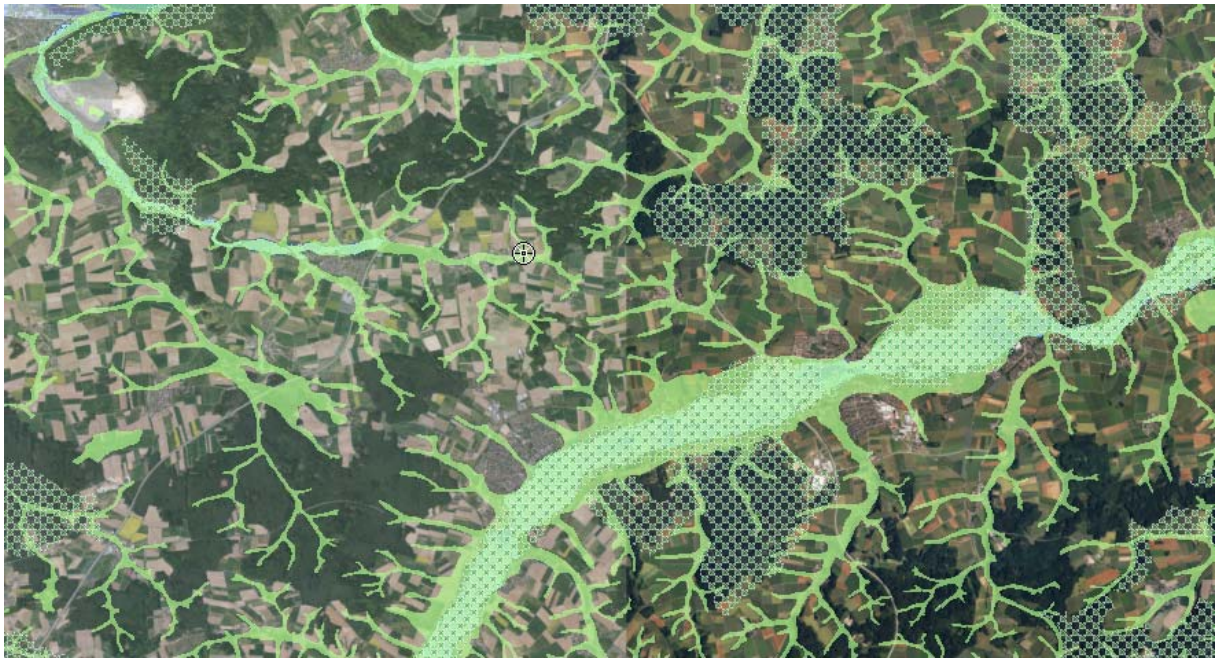

Abbildung 9: Wassersensible Bereiche (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind für die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	tangiert
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	tangiert

Abbildung 10: Schutzgebiete (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Gemäß §34 Abs. 4 und 5 BauGB ist für den Erlass der vorliegenden Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 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. 5 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet des Markts Langquaid.

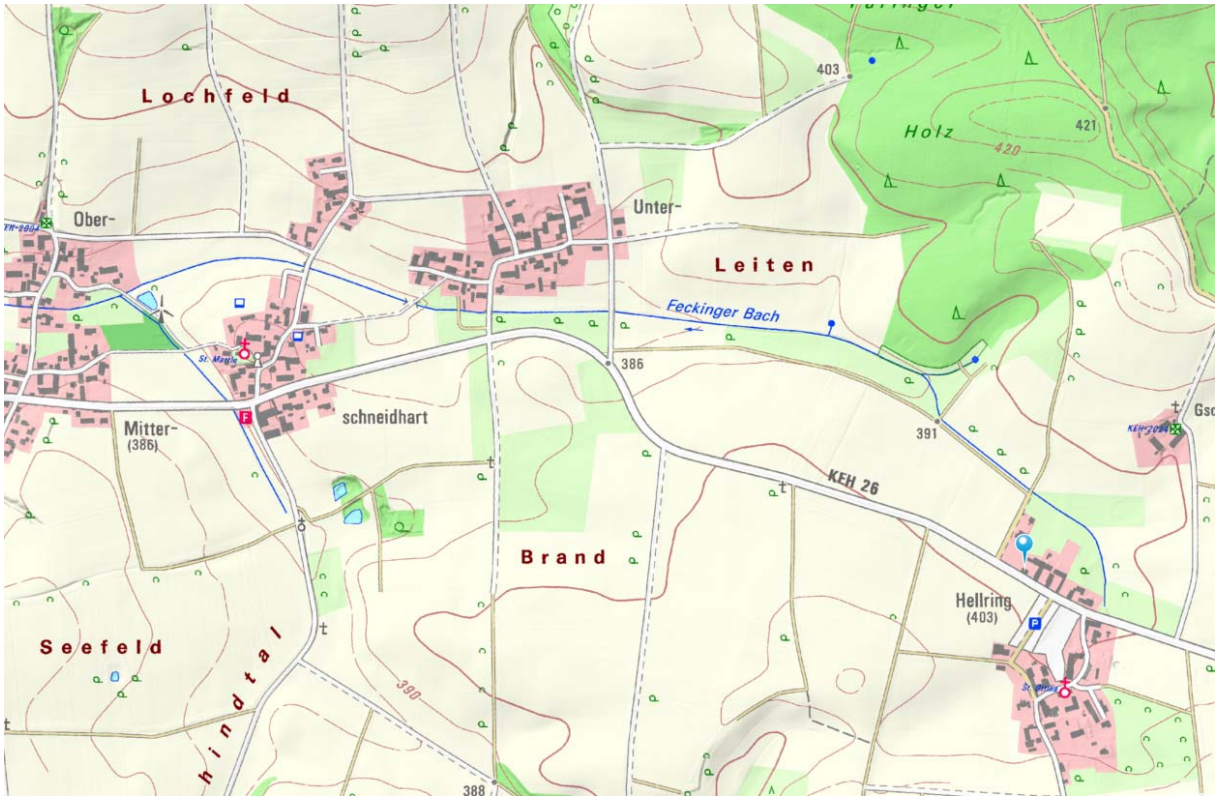

Abbildung 11: Übersichtskarte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

Die Erschließung der Geltungsbereiche erfolgt über die Kreisstraße KEH 26, die entweder direkt durch die Ortsteile verläuft oder aber über eine kurze Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen ist.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.

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

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

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

Generell sollte die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Möglichkeit vorgeschaltet dezentral auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Es sind dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen, Schächten oder Mulden mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger insgesamt als gesichert zu betrachten.

Die Baumaßnahmen und die Erschließungsarbeiten für zusätzlich erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig zu koordinieren.

Wasserschutzgebiete sind durch den Umgriff der Geltungsbereiche nicht berührt.

3.3.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen und Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung von zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

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

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.

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) 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 Anlage 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.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Markt bzw. Bauherr und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planung ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Eine Überbauung bestehender Telekommunikationsleitungen ist unzulässig. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Geltungsbereich sind auf Grund des gewählten Gebietstyps gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Auf Grund der vorherrschenden Situation sind keine relevanten Einwirkungen von Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm oder Sport- und Freizeitlärm auf die Bebauung zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

3.5 Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften und Richtlinien der BayBO einzuhalten.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

Je nach Art und Nutzung der Bauvorhaben ist eine Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen über den Wasserzweckverband nicht zweifelsfrei sicherzustellen. Sollte für das jeweilige Vorhaben größere Löschwassermengen bereitgestellt werden müssen, so sind diese durch die Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen.

3.6 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Markt Langquaid hat beschlossen, für die Ortsteile Mitterschneidhart, Unterschneidhart und Hellring eine Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung der Ortsteile zu ermöglichen.

Nach §18 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die gekennzeichneten geplanten Bauflächen sind nach §14 BNatSchG ausgleichspflichtig, da die Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundfläche anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für das vereinfachte Verfahren greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

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

3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes" in der Abwägung zu berücksichtigen.

Während für den Bereich der Klarstellungssatzung kein Ausgleichsbedarf gesehen wird, besteht für den Bereich der Einbeziehungssatzung bei baulicher Nutzung Ausgleichpflicht.

3.7.1 Bestandserfassung und -bewertung

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen

Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Mitterschneidhart:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	Arten & Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche G11 Intensivgrünland	Geringe Bedeutung	3 WP
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung	---
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Mittlere Bedeutung, Kategorie II, Unterer Wert	---
4	Klima / Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	---
5	Landschaftsbild	Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	---

Unterschneidhart:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	Arten & Lebensräume	Flnr. 94 intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche G11 Intensivgrünland Teilweise mit Baumbestand, der als zu erhalten festgesetzt wird und deshalb nicht zu bewerten ist. Flnr. 86 Bereits baulich genutzt X132 Sonstige Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Betriebsanlagen Flnr. 84 Intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	Geringe Bedeutung Geringe Bedeutung Geringe Bedeutung	3 WP 1 WP 2 WP
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung	---

3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Mittlere Bedeutung, Kategorie II, Unterer Wert	---
4	Klima / Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	---
5	Landschaftsbild	Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	---

Hellring:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	Arten & Lebensräume	Flnr. 197, 197/2, 200 intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche G11 Intensivgrünland	Geringe Bedeutung	3 WP
		Flnr. 166 Bereits baulich genutzt X132 Sonstige Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Betriebsanlagen	Geringe Bedeutung	1 WP
		Flnr. 184, 185 Intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	Geringe Bedeutung	2WP
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung	---
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Mittlere Bedeutung, Kategorie II, Unterer Wert	---
4	Klima / Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	---
5	Landschaftsbild	Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	---

Abbildung 12: Bestandsbewertung

3.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ=0,35

3.7.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatschG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen

	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

Abbildung 13: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Flnr.	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Mitterschneidhart	2/2	700 m²	3 WP	0,35	735 WP
Unterschneidhart	94	1.390m²	3 WP	0,35	1.460 WP
	86	815 m²	1 WP	0,35	286 WP
	84	2.560 m²	2 WP	0,35	1.782 WP
Hellring	197, 197/2, 200	3.254 m²	3 WP	0,35	3.417 WP
	166	950 m²	1 WP	0,35	333 WP
	184, 185	4.190 m²	2 WP	0,35	2.933 WP
Summe:		13.859 m²			
	Summe Ausgleichsbedarf (WP)				10.946 WP

Abbildung 14: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht auf Grund der Lage an Ortsrand.

3.7.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft sind den Eingriffsbereichen unmittelbar angrenzend Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese dienen vor allem auch der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Bei einer baulichen Nutzung sind in den dargestellten Bereichen die folgenden Ausgleichsflächen durchzuführen:

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Derzeitige Nutzung/Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche
hpnV	Unterschneidhart und Hellring Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald Mitterschneidhart: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	6.1 Alpenvorland
Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut	16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland
Maßnahmen	Anlage einer Streuobstwiese aus Hochstämmen regionaltypischer Apfelsorten wie Retina, Rewena als Rasterpflanzung Je 100 m² Grundfläche 1 Baum, alte lokale Sorte, Hochstamm, StU mind. 12-14 cm, 3xv, m.B. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Wühlmausschutz sowie Verbissschutz anzubringen. Anlage eines artenreichen Extensivgrünlands unter Verwendung von Regiosaatgut
Pflegekonzept	Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine 3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren, danach Reduzierung auf ein- bis zweischürige Mahd, wobei der erste Mähgang nicht vor Ende Juni, der zweite in Abhängigkeit von der Aufwuchsmenge ohne festgesetzten Mahdzeitpunkt erfolgt. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.

	Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	*- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan* *- als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*

	Auf Grund der Umsetzung als Ortsrandeingrünung nur am Ort des Eingriffs sinnvoll
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt über die Gesamtmaßnahme nach ca. 30 Jahren.

Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsflächen

3.7.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Auf Grund der vorliegenden Einbeziehung von Ortsrandlagen in den Ortsbereich kommt dem Landschaftsbild besondere Aufmerksamkeit zu. Es sind deshalb die Ausgleichsmaßnahmen so festgesetzt, dass eine Eingrünung dieser ergänzenden Bauflächen zur freien Landschaft hin erfolgt. Um dieser Erfordernis Rechnung tragen zu können, wird ein zusätzlicher Flächenbedarf über die notwendigen lt. Bilanzierung nach Leitfaden hinaus gesehen.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abbildung 16: Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
Mitterschneidhart	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände	10	300 m²	6	--	1.800
Unterschneidhart Flnr. 94	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände	10	490 m²	6	--	2.940
Unterschneidhart Flnr. 86	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände	10	320 m²	6	--	1.920
Unterschneidhart Flnr. 84	A11	Acker ohne Segetalvegetation	2	B432	Streuobstbestände	10	640 m²	7	--	4.480

Hellring, Flnr. 197, 197/2, 200	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände	10	930	6	--	5.580
Hellring, Flnr. 166	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände	10	340	6	--	2.040
Hellring, Flnr. 184, 185	A11	Acker ohne Segetalvegetation	2	B432	Streuobstbestände	10	670	7	--	4.690
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten										23.450

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	23.450 WP
Summe Ausgleichsbedarf (Arten- und Lebensraum)	10.946 WP
Differenz	12.504 WP

Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs

Die zusätzlichen Flächen über die rechnerische Erfordernis an Wertpunkten hinaus werden zur Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild benötigt.

3.6.5 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bebauung der jeweiligen Parzellen umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten

Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Markts Langquaid befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

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 ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.9 Altlasten

Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2021)

3.10 Denkmalpflege

Sowohl im Ortsteil Hellring als auch in Mitterschneidhart sind Bodendenkmäler und Baudenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021).

Abbildung 18: Denkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021)

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird über die in der Vergangenheit gewachsene Bebauung und zur Schaffung von Bauflächen für die Zukunft gezogen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und weiterhin vorgesehenen Nutzung als Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO ausgewiesen. Im Geltungsbereich sind Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Zahl der Geschosse wird zur Einbindung in die Bestandsbebauung mit 2 zuzüglich eines Dachgeschosses festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird begrenzt, um keine atypische Ortsentwicklung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt im unteren Bereich, um die bisher vorhandene lockere Bebauung zu erhalten und ausreichend Grünbereiche im Ortskern zu fördern. Damit können die Auswirkungen auf Mikroklima sowie Retentionsvolumen reduziert werden.

4.4 Bauflächen

Im Geltungsbereich sind Flächen entsprechend der bereits bestehenden Innenbereichssatzung sowie auch bereits nach §34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaubare Flächen enthalten, die als „Bauflächen Bestand" gekennzeichnet sind.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung in den Innenbereich zukünftig einbezogene Flächen sind als „Bauflächen Planung" bezeichnet.

4.5 Anzahl der Stellplätze

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind Stellplätze entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen. Aufgrund der dörflichen Lage wird auf eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels verzichtet.

4.6 Verkehrsfläche

In der Satzung sind die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt. Zur Erschließung der neu einbezogenen Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Satzung sind ortsbildprägende Gehölzgruppen sowie Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls dargestellt sind Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsflächen.

Bei der baulichen Nutzung sind diese entsprechend der anteiligen Flächennutzung umzusetzen. Hierbei ist nicht nur auf die tatsächlich überbaute Fläche abzustellen, sondern der entsprechende sinnschlüssige Bereich zur Erzielung einer Ortsrandeingrünung.

Zusätzlich ist zur Durchgrünung der Flächen eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen vorzusehen.

5. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auf Grund der Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt.

6. Quellen

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

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2022). *FIS-Natur Online*. Von www.lfu.bayern.de abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (05. 07 2022). *Bayernatlas*. Von geoportal.bayern.de/Bayernatlas abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2022). *Landesentwicklungsprogramm.*

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (2021). *Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".*

Markt Langquaid. (2018). *Flächennutzungs- und Landschaftsplan.*

Regionaler Planungsverband. (2020). *Regionalplan Regensburg-Region 11.*

7. Impressum

Planverfasser:

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