

Legende (nach PlanZV)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- bestehende Wasserleitung mit freizuhaltendem Schutzstreifen (maßgebend ist die genaue Lage vor Ort) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Maßangaben in Meter
- Flächenangabe in m²
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzliste

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------|--------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Prunus mahaleb | Felsen-Kirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa multiflora | Büschel-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|--------------------|----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Satzung

Die Gemeinde Altmannstein erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, der Planzeilenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) folgende

Einbeziehungssatzung als Satzung.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Flurstücken 519, 1380 und 529 Gemarkung Pondorf gilt die vom Ingenieurbüro Eder Ingenieure aus 93047 Regensburg, Gabelsberger Straße 5 ausgearbeitete Planzeichnung mit Legende in der vorliegenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche der FlurNr. 519 mit einer Gesamtfläche von ca. 750 m² und eine Teilfläche der FlurNr. 1380 mit ca. 1.970 m² sowie bestehende Verkehrsflächen der FlurNr. 529 je Gemarkung Pondorf. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:500.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 weitere Festsetzungen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Je Wohneinheit ist eine anteilige Mindestgröße von 350 m² des Grundstücks erforderlich. Der Bereich der Wasserleitung mit Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Bei Hauptgebäuden sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. Diese sind im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ebene, befestigte Freiflächen (Terrassen etc.) ohne Überdachung ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden. Die mittlere Wandhöhe wird mit max. 6,90 m festgelegt. Hierbei ist die Höhe, von der Oberkante des Geländes zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, heranzuziehen. Die mittlere Firsthöhe wird mit max. 9,00 m festgelegt. Hierbei ist die Höhe, von der Oberkante des Geländes zum oberen Abschluss der Dachhaut, heranzuziehen. Zur Wahrung des Ortsbildes sind als Dachform ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

Auf FlurNr. 519 ist in Richtung Süden und Westen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2-3-reihige Hecke zur Ortsrandeingrünung mit heimischen, bodenständigen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste herzustellen. Die Eingrünung ist zu pflegen und zu erhalten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten.

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

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf FlurNr. 1399/1 Gemarkung Pondorf ist auf einer Fläche von 225 m² und auf FlurNr. 1380 Gemarkung Pondorf ist auf einer Fläche von 550 m² eine 3-6-reihige Hecke aus einheimischen, bodenständigen Bäumen und Sträuchern herzustellen (85% Sträucher, 15% Heister), siehe Anlage 1. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltspflichten sind vertraglich zu sichern.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten - der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Kreisstraße

Auf die von der angrenzenden Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen hat der Bauherr auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.

Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung sind über die östlich angrenzende Erschließungsstraße möglich.

Abwasserbeseitigung / Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und den Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Gem. Art. 41 der Bayerischen Bauordnung ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Bayernwerk

Die Bayernwerk GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung. Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Altmannstein, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterausgang dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Verfahrensübersicht

- Der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss des Marktes Altmannstein hat in der Sitzung vom 08.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 06.02.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 06.02.2024 öffentlich ausgelegt.
- Der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss des Marktes Altmannstein hat mit Beschluss vom 05.03.2024 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2023 als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den 06.03.2024

gez. Hummel

(Siegel)

- Bürgermeister, Norbert Hummel

5. Ausgefertigt

Altmannstein, den 06.03.2024

gez. Hummel

(Siegel)

- Bürgermeister, Norbert Hummel

- Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 06.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Altmannstein, den 06.03.2024

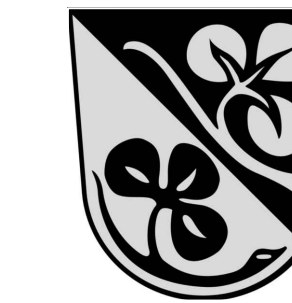
gez. Hummel

(Siegel)

- Bürgermeister, Norbert Hummel

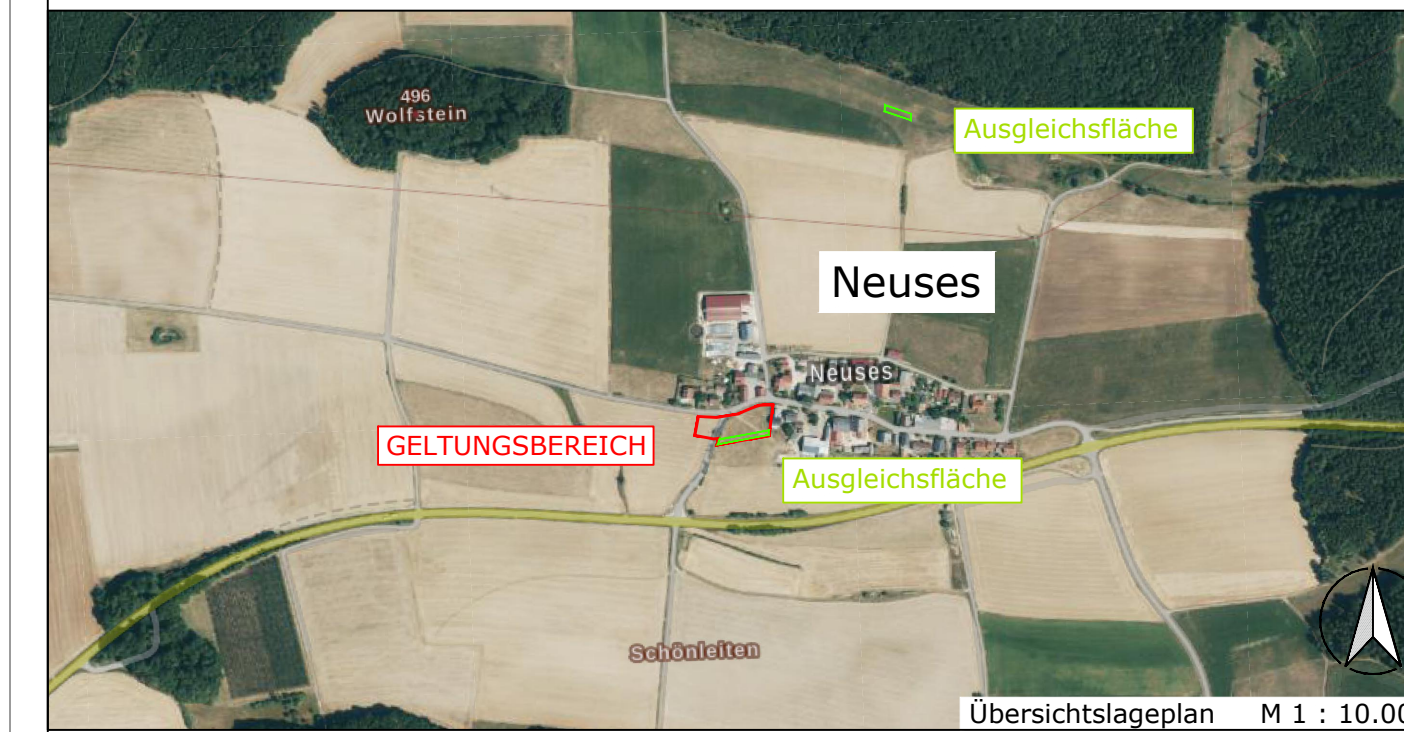
Einbeziehungssatzung

"Neuses West"



Ortsteil Neuses

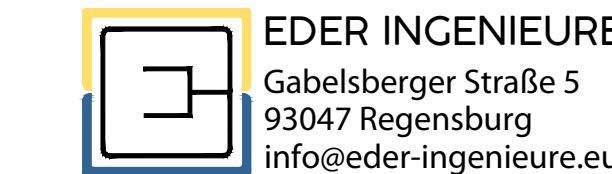
Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



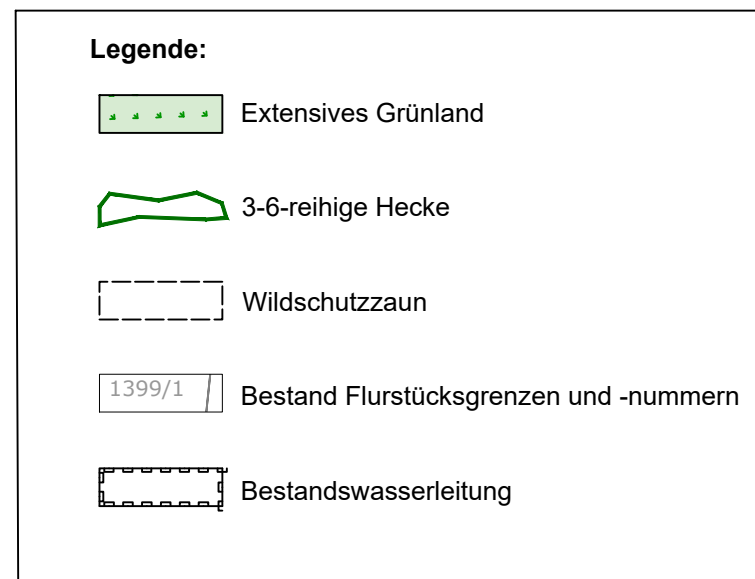
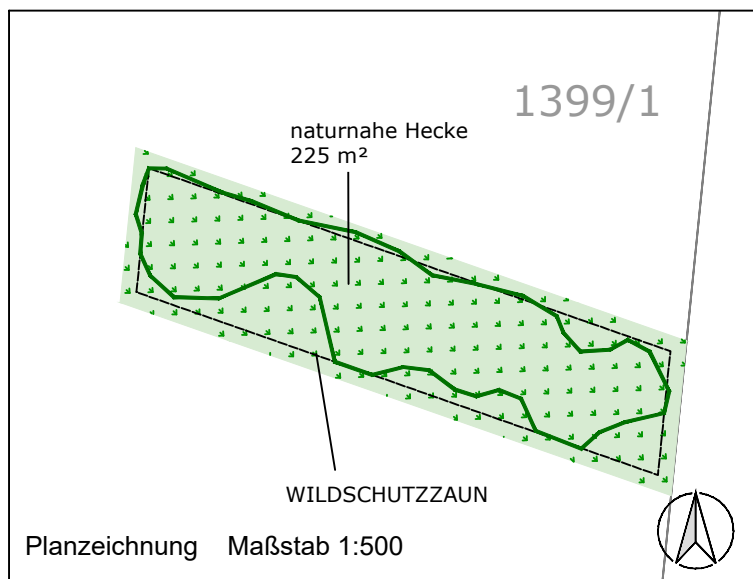
Flurnummern 519 (TF), 529 (TF) und 1380 (TF) der Gemarkung Pondorf

Fassung vom 08.11.2023
nachrichtlich ergänzt am 05.03.2024

Planfertiger: **gez. Ferstl**

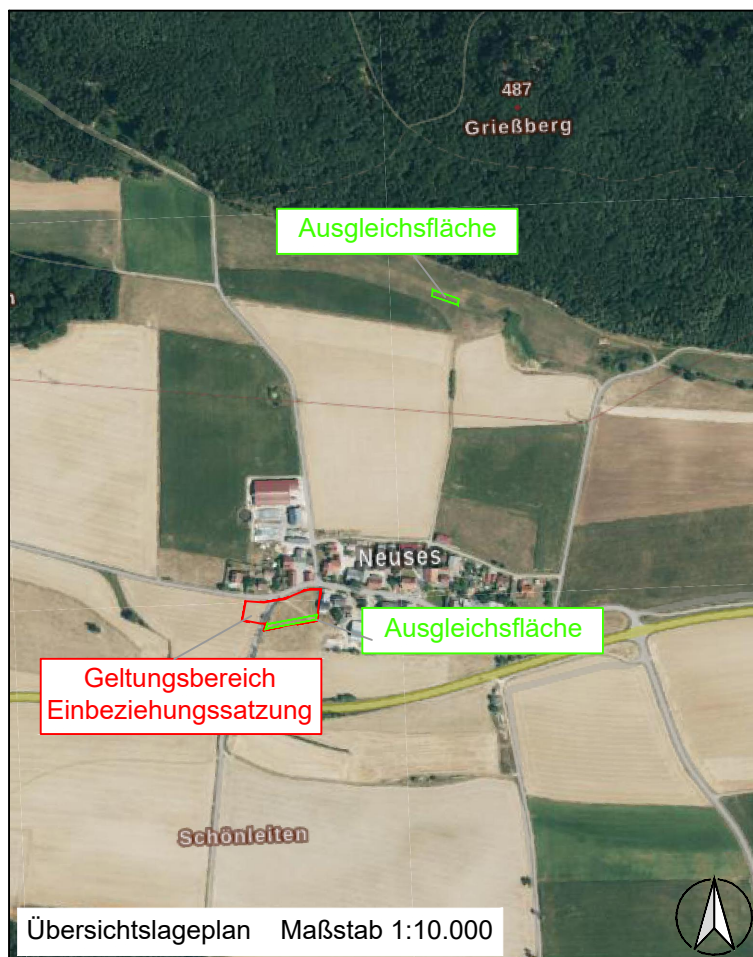
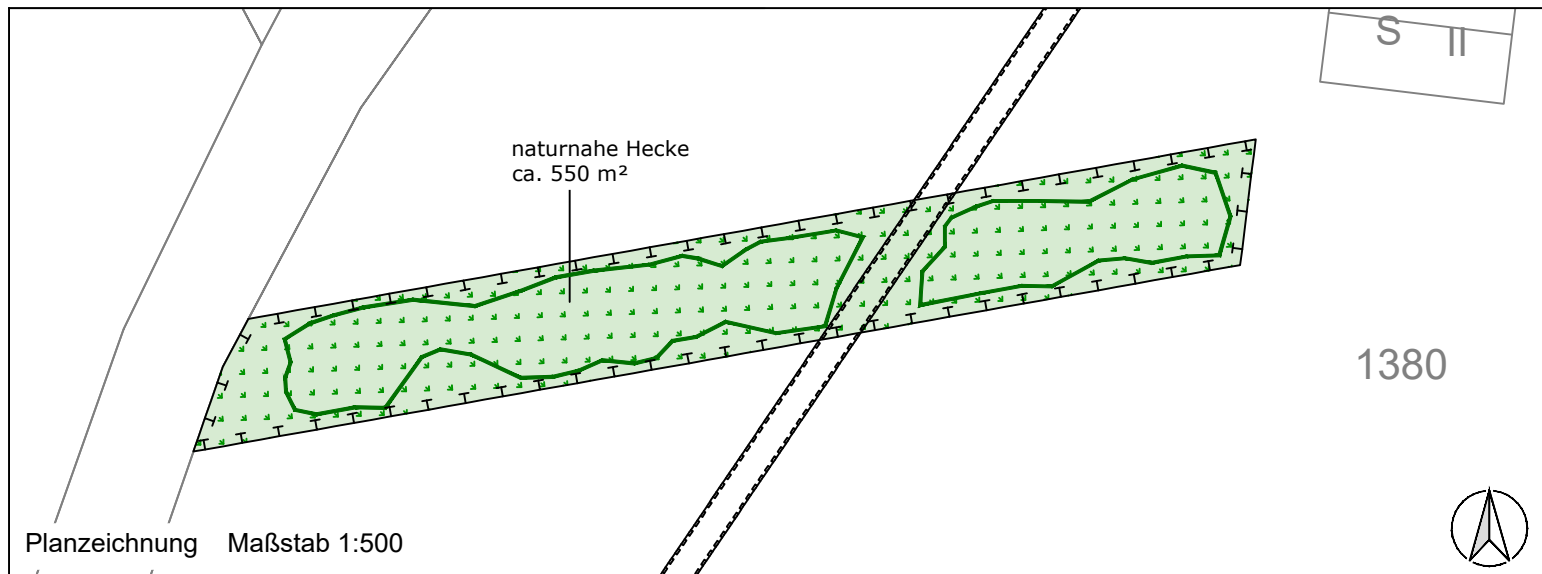


EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu



Sträucher
Mindestqualität: 2xv., H 100/150 cm

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea ssp. sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cotoneaster integerrimus | Felsen-Zwergmispel |
| Euonymus europaea | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa ssp. spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |



Pflanzliste

Laubbäume - 1. und 2. Ordnung
Mindestqualität: Heister, 2xv., 200/250 cm

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Acer Campestre ssp. campestre | Feldahorn |
| Crateagus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crateagus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sorbus aucuparia | Echte Eberesche |
| Ulmus glabra | Bergulme |

FESTSETZUNGEN:

Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 1399/1 (TF) und 1380 Gemarkung Pondorf:

Maßnahmen und Entwicklungsziele:

- 3-6-reihige Hecke mit autochthonen Gehölzen gemäß Pflanzliste.
- Pflanzung in Gruppen (Anteil Heister mind. 15%, Anteil Sträucher mind. 85%)
- Pflanzabstand der Reihen zueinander: 1,0 m
- Pflanzabstand der Pflanzen innerhalb der Reihen: 1,2 m

Pflegemaßnahmen


- Extensive Bewirtschaftung
- Keine Düngung (Startdüngung bei Pflanzung ist zulässig)
- Kein Formschnitt
- Aufwuchs ist zu unterstützen (ggfs. Gießen, Mulchen)
- Ersatz von ausgefallenen Gehölzen in der folgenden Pflanzperiode (Oktober - April)
- Keine dauerhafte Einfriedung (vorübergehender Wildschutzzaun als Anwuchsschutz zulässig)

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf Fl.-Nr. 1399/1 (TF) Gemarkung Pondorf wird eine Fläche von 225 m² der Einbeziehungssatzung "Neuses West" zugeordnet.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf Fl.-Nr. 1380 (TF) Gemarkung Pondorf wird eine Fläche von 550 m² der Einbeziehungssatzung "Neuses West" zugeordnet.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt sein. Die Fertigstellung ist bei der Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

| | | | |
|---|------------|-------------|----------|
| Vorhaben | | | |
| Markt Altmannstein Einbeziehungssatzung "Neuses West" Ausgleichsflächenplan | | | |
| Maßstab | Datum | Projekt-Nr. | Plan-Nr. |
| 1 : 500 | 08.11.2023 | 01033 | Anlage 1 |



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Neuses West“

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Begründung

Fassung vom 08.11.2023
nachrichtlich ergänzt am 05.03.2024

Planverfasser:

Regensburg, den 06.03.2024

gez. Ferstl

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Auftraggeber:

Altmannstein, den 06.03.2024

gez. Hummel

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister
MARKT ALTMANNSTEIN
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

Begründung

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet, am westlichen Ortsrand von Neuses, befindet sich weder im Bereich eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit ist die Fläche gem. § 35 BauGB dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche, undiff. dargestellt.

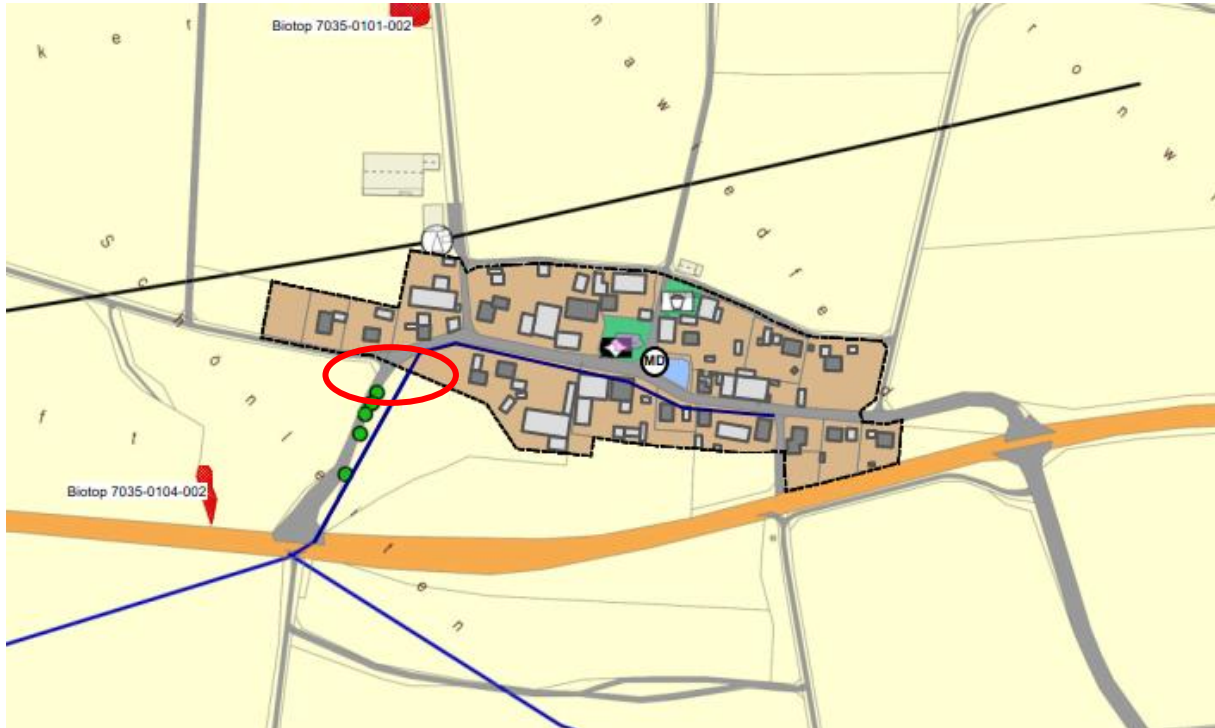


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (rot) (Quelle: Markt Altmannstein)

2. Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde im Rahmen einer Einbeziehungssatzung einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Einbeziehungssatzung dient den Gemeinden als Planungsinstrument in einem Gebiet, in dem die Gemeinde rasch Baurecht schaffen will und die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in einzelnen Bereichen über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert.

Der Ortsteil Neuses stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Die Fläche erstreckt sich östlich und westlich entlang der Erschließungsstraße am westlichen Ortsrand von Neuses.

Durch die nördlich und östlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, liegt eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung nördlich und östlich des Flurstücks

besteht aus einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern.



Abb. 2: nördliche Bebauung mit Lage des westlichen Grundstücks (rot) (Quelle: IB Eder, 2023)



Abb. 3: angrenzende nördliche und östliche Bebauung mit Lage des Plangebiets (rot)
(Quelle: IB Eder, 2023)



Abb. 4: nördliche Bebauung mit Lage des östlichen Grundstücks (rot) (Quelle: IB Eder, 2023)

Die Fläche befindet sich außerhalb eines qualifizierten als auch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung sind somit gegeben.

Um die Einfügung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 519 der Gemarkung Pondorf wurde bei der Gemeinde eine Anfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage eingereicht und auch für das Grundstück mit Fl.Nr. 1380 besteht die Absicht einer künftigen Bebauung.

Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist es demzufolge, für die Planungsfläche rasch Baurecht zu schaffen, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Neuses in der Marktgemeinde Altmannstein. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich und östlich grenzen wohnbauliche Nutzungen an die Fläche, südlich und westlich werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorliegenden Anfrage der Grundstückseigentümer zur Errichtung eines Einfamilienhauses im direkten Anschluss an den bisherigen Ortsrand, hat sich die Gemeinde entschlossen, Baurecht im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu schaffen. Die Einbeziehungssatzung umfasst dabei lediglich Teilflächen der Flurnummern 519, 529 (Straße) und 1380 der Gemarkung Pondorf und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer

nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Durch die Einbeziehungssatzung erfolgt gleichzeitig eine effizientere Nutzung der vorhandenen, in diesem Bereich einseitig bebauten, Erschließungsstraße. Im Jahr 2018 wurde mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der bebaute Ortsteil Neuses und kleinere Flächen für die Nachverdichtung als Dorfgebiet dargestellt. Damit hat die Gemeinde bereits auf Flächennutzungsplanebene die künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Neuses definiert.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die an die Fläche angrenzenden Erschließungsstraßen mit der FlurNr. 518 und 529, Gemarkung Pondorf.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen aus erfolgen.

5. Gesamtkonzeption

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer Baugrenze, wird die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich definiert. Je Wohneinheit ist eine anteilige Mindestgrundstücksgröße von 350 m² erforderlich, um den dörflichen Charakter von Neuses zu erhalten. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wird entlang des südlichen und westlichen Geltungsbereich eine 2-3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird zudem eine maximale mittlere Wandhöhe von 6,90 m und eine maximale mittlere Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf Teilflächen von Flurnummer 1399/1 sowie auf Flurnummer 1380 der Gemarkung Pondorf als 3-6-reihige naturnahe Hecke.

6. Denkmalschutz

In ca. 100 m Entfernung erstreckt sich das Bau- und Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau“.

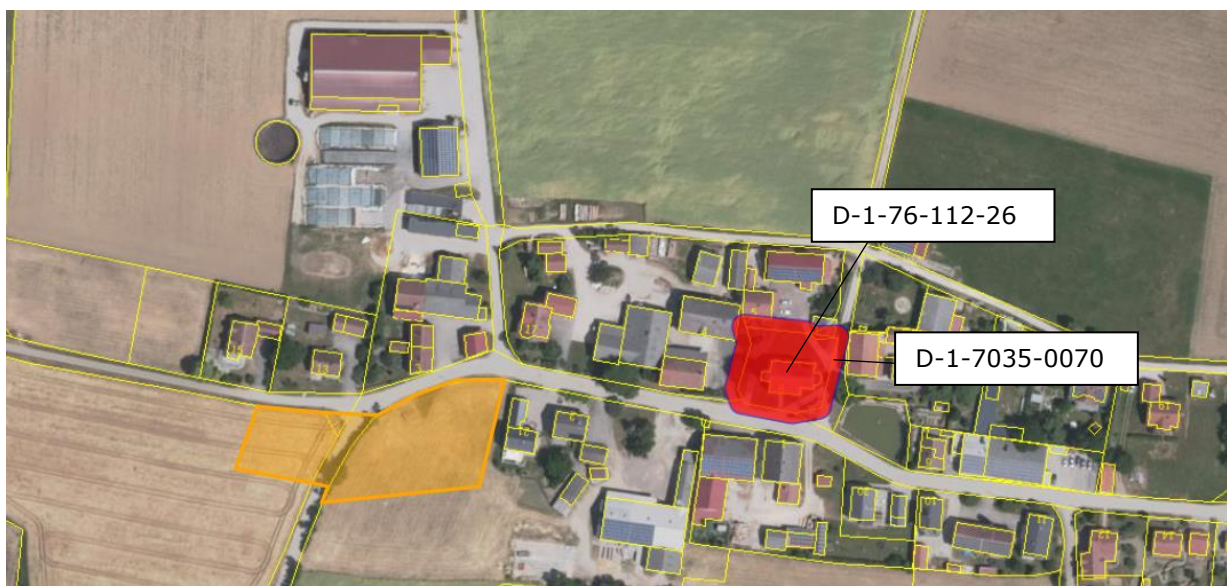


Abb. Lage des Geltungsbereichs (orange) in der Denkmalkulisse (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, 2024)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Geltungsbereich der Satzung am westlichen Rand des historischen Ortskerns des 1186 erstmals erwähnten Wallfahrtsortes Neuses (Gem. Altmannstein) liegt. Auf bayerischen Urkatastern von 1821 sind in diesem Bereich eine Teichanlage und ein Gebäude verzeichnet. Aus diesem Grund sind in diesem Areal bisher unbekannte Bodendenkmäler des Mittelalters- und der frühen Neuzeit zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb im Geltungsbereich der Satzung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist über ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Anschluss an eine Denkmalfeststellung müssen durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf .

7. Umweltschützende Belange

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist demzufolge nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Lage und die bestehende Bebauung ist lediglich eine geringe Fernwirksamkeit der Fläche gegeben. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im Süden des Flurstücks 1380 und einer Pflanzbindung im Süden und Westen des Flurstücks 519, ist eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

8. Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen

| Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Bewertung lt. Listen 1a – 1c im Anhang des Leitfadens des StMLU vom September 2003 | | |
|--|-------------------------------|-------------|
| Schutzgut | Ausgangszustand | Bewertung |
| Arten und Lebensräume | Intensiv genutzte Ackerfläche | Kategorie I |

| | | |
|------------------------|---|------------------------------------|
| Boden | Anthropogen überprägter Boden mit Wechselbewuchs, mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit. Bodentyp 112: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt), selten Podsol-Braunerde aus (Skelett-)Lehm bis Schluff-ton, mit Kieselskelett (Ablehm)) (Quelle: UmweltAtlas Boden, Übersichts-bodenkarte 1:25.000) | Kategorie I - II |
| Wasser | Oberflächengewässer liegen außerhalb des Wirkungsbereichs, vermutlich geringe Versickerungsleistung durch lehmigen Boden, vermutlich hoher Grundwasserflurabstand | Kategorie I |
| Klima und Luft | Fläche liegt außerhalb bedeutsamer klein-klimatischer Luftaustauschbahnen | Kategorie I |
| Landschaftsbild | Lückiger Ortsrand, uneinheitliche Strukturen, geringe Fernwirksamkeit aufgrund angrenzender Bebauung; Ausgeräumte Agrarlandschaft | Kategorie I |
| Zusammenfassung | | überwiegend Kategorie I |

9.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der max. überbaubaren Fläche
- Limitierung des Baukörpers zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

9.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt.

Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Gemäß Leitfaden des StMLU von 2003 ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,35 und der Eingriffsschwere (Kategorie I) eine Beeinträchtigungsintensität des Typ BI. Durch den Ausgangszustand der Fläche und der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt werden.

Ausgleichsflächenumfang und Aufwertungsmaßnahmen

Bei der Berechnung des erforderlichen Ausgleichsumfangs kann die vorhandene Verkehrsfläche außer Betracht bleiben.

Für Flurnummer 519 ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 750 m² ein Ausgleichsumfang (750 m² x 0,3) von ca. **225 m²**. Für diese Teilfläche ist als Kompensationsmaßnahme, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, auf Flurnummer 1399 Gemarkung Pondorf, eine 3-6-reihige buchtige Hecke anzulegen.

Für Flurnummer 1380 ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 1830 m² ein Ausgleichsumfang (1.830 m² x 0,3) von ca. **550 m²**. Für diese Teilfläche ist als Kompensationsmaßnahme, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, als südliche Ortsrandeingrünung der Parzelle eine 3-6-reihige buchtige Hecke anzulegen.