

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **„STEINSDORF – 392 und 692“**



Ortsteil Steinsdorf

Marktgemeinde Altmannstein

Landkreis Eichstätt

**Fassung vom 06.08.2025**

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis und Satzung	2 Seiten
<b>Teil A</b> Planzeichnung M 1:500 Planliche Festsetzungen Verfahrensvermerke	1 Blatt
<b>Teil B</b> Textliche Festsetzungen Hinweise	6 Seiten
<b>Teil C</b> Begründung	8 Seiten

## 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 Planzeichenverordnung (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-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) folgende

### **Einbeziehungssatzung** als Satzung.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit den Flurstücken 392 (TF) und 692 (TF) Gemarkung Steinsdorf 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 Flur-Nr. 392 (ca. 693 m<sup>2</sup>) sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 692 (ca. 194 m<sup>2</sup>) je Gemarkung Steinsdorf, Gesamtfläche ca. 887 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:500.

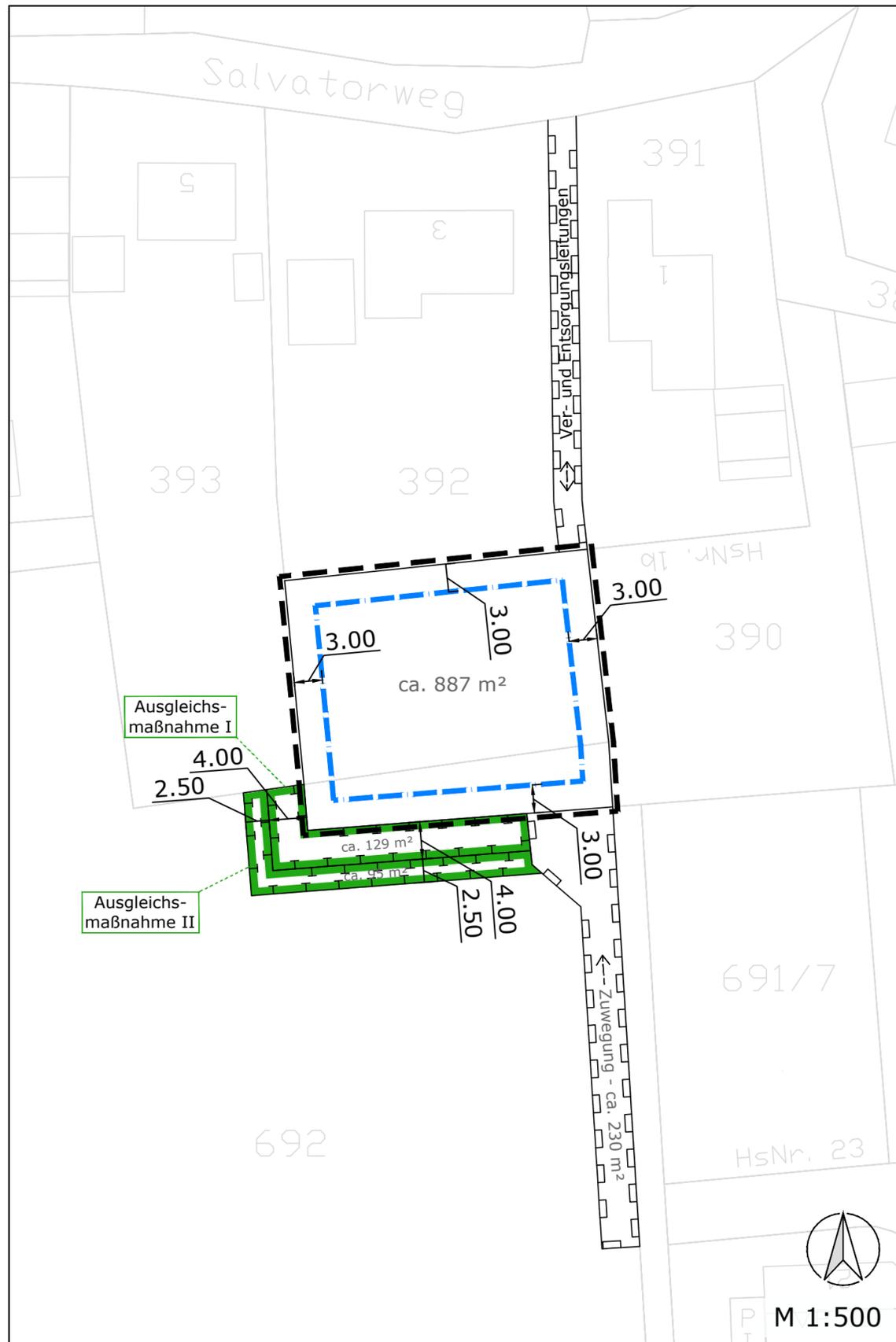
### **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Altmannstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)



### Festsetzungen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVVO)
- 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)  
*Ausgleichsfläche I: geschlossener, zweireihig gepflanzter Grünstreifen*  
*Ausgleichsfläche II: Extensivgrünland*
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Maßangaben in Meter
- ca. 887 m<sup>2</sup> Flächenangabe in m<sup>2</sup>

### Verfahrensübersicht

1. Der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss des Marktes Altmannstein hat in der Sitzung vom **06.08.2025** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **06.08.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **06.08.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss des Marktes Altmannstein hat mit Beschluss vom \_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

5. Ausgefertigt

Altmannstein, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich 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 \_\_\_\_\_

(Siegel)

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

# Einbeziehungssatzung "Steinsdorf - 392 und 692"



Ortsteil Steinsdorf  
Markt Altmannstein  
Landkreis Eichstätt



Flurnummern 392 (TF) und 692 (TF) der Gemarkung Steinsdorf

**Teil A** Planzeichnung M 1:500  
Planliche Festsetzungen  
Verfahrensvermerke

**Fassung vom 06.08.2025**

Planfertiger:



Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder

## Textliche Festsetzungen

### 1. 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.

### 2. Weitere Festsetzungen

#### Baugrenze und Abstände

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten zudem die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 festgesetzt. 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.

#### Vollgeschosse

Beim Hauptgebäude sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

#### Höhen (Wände, First)

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.

#### Dachform

Zur Wahrung des Ortsbildes sind als Dachform ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

#### Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrten)

Für die Erschließung durch Strom, Wasser, Kanal und Zufahrten erforderlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind durch eine Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern. Häusliches Schmutzwasser muss über eine Schmutzwasseranschlussleitung dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

### **Niederschlag und Versickerung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

### **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist 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.

### **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ortsrandeingrünung**

Als erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (I) und gleichzeitiger Ortsrandeingrünung ist auf der Flur-Nr. 692 Gemarkung Steinsdorf ein geschlossener, zweireihig gepflanzter Grüngürtel in 4 m Breite mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 mit einer Fläche von ca. 129 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Weitere Arten, die nicht in Pflanzliste 1 und 2 enthalten sind, können nach Abstimmung zugelassen werden.

Zusätzlich zu diesem Grüngürtel ist als weitere Ausgleichsmaßnahme (II) ein artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche hierbei umfasst ca. 95 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten.

Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt werden.

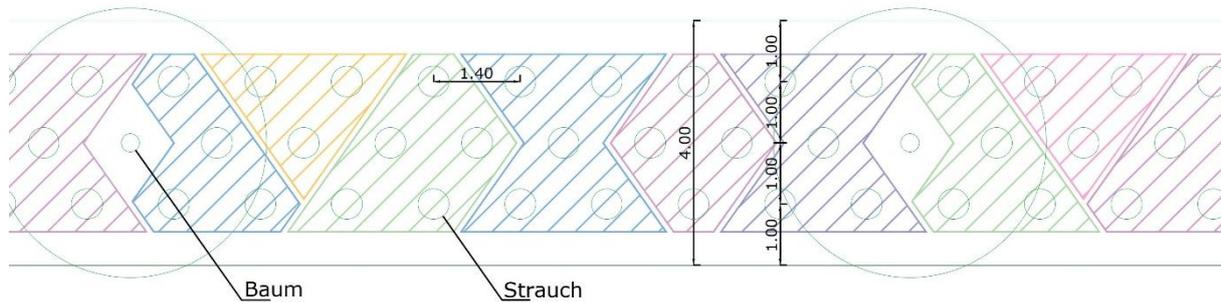
#### Ausgleichsmaßnahme I

#### **Ausprägung der Pflanzungen**

Geschlossener Grüngürtel, dreireihig gepflanzt; bestehend aus Sträuchern, Bäumen und ergänzend Stauden

- Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 m; Reihen zueinander versetzt
- Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,4 m
- Pflanzung innerhalb der Gruppen von 3 – 5 Pflanzen
- Verhältnis Sträucher zu Bäumen: 6 Strauchgruppen zu 1 Baum

### Beispielhaftes Pflanzschema



Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung herzustellen.

### Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm  
 bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betulus humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

**Pflanzliste 2: Sträucher**

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Ausgleichsmaßnahme II**Ausprägung der Ansaat**

Herstellung eines artenreichen Grünlands mit standorttypischen, gebietsheimischen Pflanzenarten; Einsaat erfolgt mit zertifiziertem Regiosaatgut nach VWW-Standard, Herkunftsgebiet „Fränkische Alb“ oder entsprechendes Ursprungsgebiet

**Saatmischung** (Beispiel RSM Typ 7.2 oder 7.1 angepasst an den Standort)

Typische Arten der Zielvegetation:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesensalbei
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee

Sowie weitere standorttypische Kräuter und Gräser

## **Hinweise**

### **Versorgung / Entsorgung**

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind nach Norden über die Flur-Nr. 392 zum Salvatorweg (Flur-Nr. 62) möglich. Die Zufahrt und die Abfallentsorgung sind über eine südliche Zuwegung möglich. Die erforderlichen Flächen im Norden und Süden sind durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

### **Abwasserbeseitigung / Versickerung und Ableitung von Regenwasser**

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](http://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.

### **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.

### **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 Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Derzeit wird ein Teil der Fläche (Flur-Nr. 692) als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als allgemeine Grünfläche dargestellt. Der andere Teil (Flur-Nr. 392) ist bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan hinterlegt.

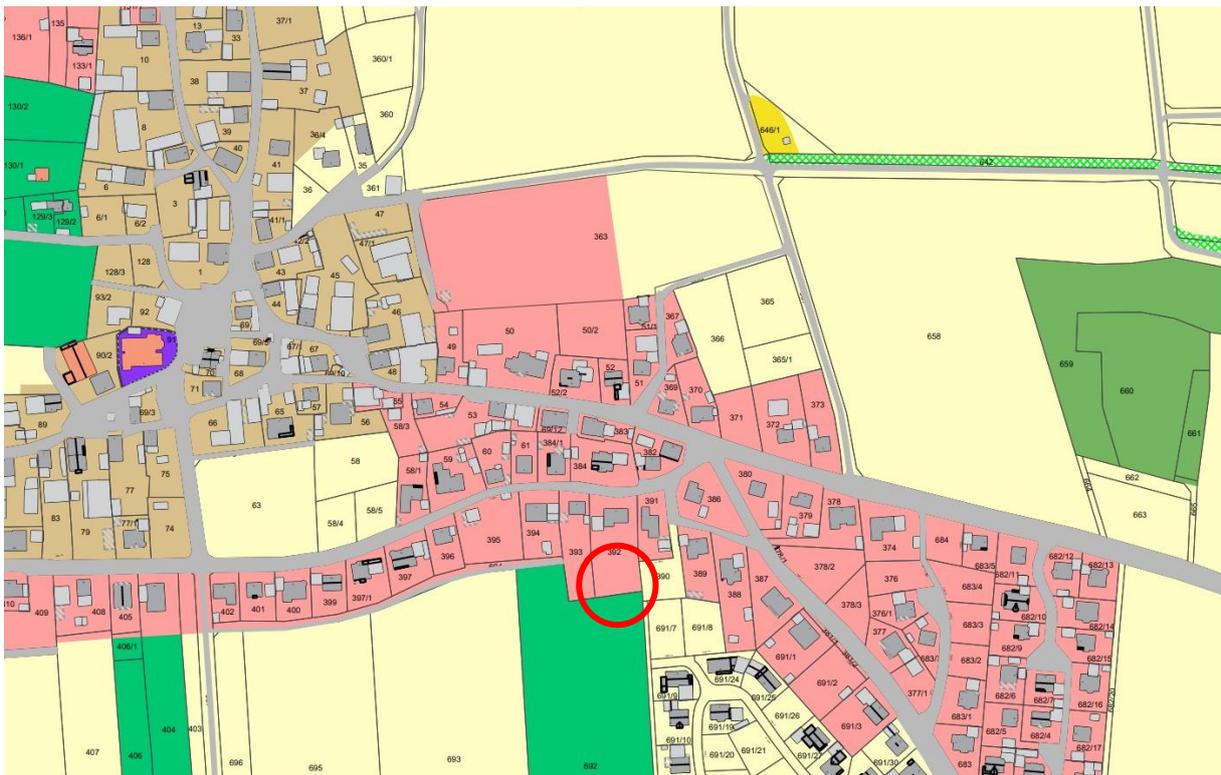


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (rot) (Quelle: Markt Altmannstein)

### 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 Steinsdorf stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Die Fläche erstreckt sich südlich entlang des Ortsrandes von Steinsdorf.

**Teil C** Begründung - Fassung vom 06.08.2025

Durch die nördlich und östlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen, sowie südlich und westlich angrenzenden 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 freistehenden Wohnhäusern.



Abb. 1 Lage des Geltungsbereiches (rot) und Bereich für Zu- und Ableitungen (grün) mit Blickrichtung Südosten (Quelle: IB Eder, 2025)



Abb. 2 Lage des Geltungsbereiches (rot) und Bereich für Zuwegung (grün) mit Blickrichtung Norden (Quelle: IB Eder, 2025)



Abb. 3 Bereich für Zuwegung mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur (grün) mit Blickrichtung Westen (Quelle: IB Eder, 2025)

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 Flur-Nr. 392 sowie einem Teilbereich der Flur-Nr. 692 der Gemarkung Steinsdorf wurde bei der Gemeinde eine Anfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage eingereicht.

Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist es demzufolge, für die Planungsfläche rasch Baurecht zu schaffen, um den aktuellen Bedarf zu decken. Zwar sind im Umfeld anderweitig Baulücken vorhanden, jedoch sind diese nicht erwerb- bzw. finanzierbar.

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Steinsdorf in der Marktgemeinde Altmannstein. Derzeit ist die Fläche teils bereits als Wohngebiet ausgewiesen (Flur-Nr. 392) und wird teils als Intensivgrünland genutzt und bewirtschaftet (Flur-Nr. 692). Nördlich und östlich grenzen wohnbauliche Nutzungen an die Fläche, südlich und westlich werden die Flächen 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 Flur-Nr. 392 und 692 der Gemarkung Steinsdorf und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

#### 4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über einen südlich an das neue Grundstück angrenzende Zuwegung (über Flur-Nr. 692), welche an die angrenzenden Erschließungsstraße mit der Flur-Nr. 691/18 Gemarkung Steinsdorf anschließt. Die Flur-Nr. 691/13 wird dabei gekreuzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal nördlich der Flächen. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann ebenso durch Anschluss an die nördlich vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Zu- und Ableitungen dafür, sowie für Strom und Telekommunikation sind am östlichen Rand über die Flur-Nr. 392 möglich.

#### 5. Gesamtkonzeption

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer Baugrenze, wird die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich definiert. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf Flur-Nr. 692 der Gemarkung Steinsdorf als geschlossener, dreireihig gepflanzter Grüngürtel sowie als Extensivgrünland. Die Ausgleichsflächen befinden sich südlich und westlich der Grenze des Geltungsbereiches. Diese Ausgleichsmaßnahmen fungieren gleichzeitig als Ortsrandeingrünung und minimieren damit die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. 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.

#### 6. Denkmalschutz

In einem Umkreis von ca. 1,0 km befinden sich mehrere Bodendenkmäler aus verschiedenen Epochen.

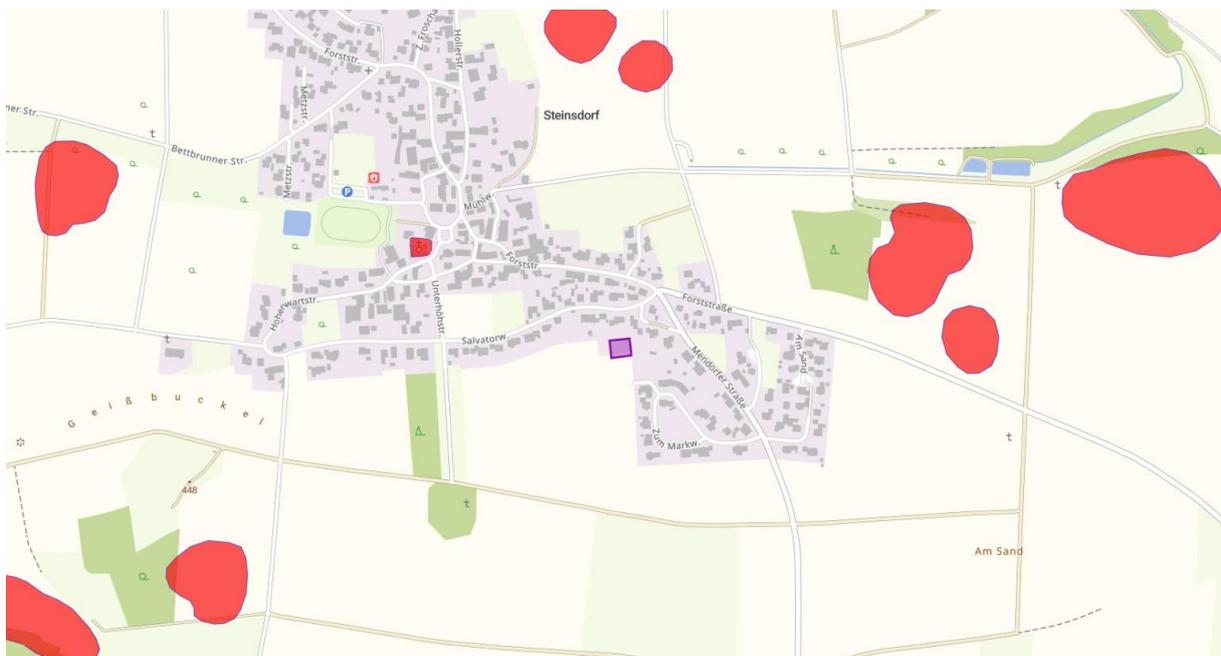


Abb. 4 Bodendenkmäler (rot) im Umkreis des Geltungsbereiches (lila)

Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung weitere, unbekannte Bodendenkmäler 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](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). Der Bereich des Plangebietes, der nicht bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist, befindet sich am südlichen 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 südlich und westlich entlang des Geltungsbereiches 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 nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU Bayern, 2021)

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Grünland am Ortsrand, artenarm, anthropogen überprägt, keine wertgebenden Biotope	Geringe Bedeutung
<b>Boden</b>	Lehmiger Acker-/Grünlandboden, mittlere Ertragsfähigkeit, funktionsfähig, aber vorbelastet	Mittlere Bedeutung
<b>Wasser</b>	Kein Gewässer vor Ort; grundwasserbeeinflusste Böden; beitragend zur Grundwasserneubildung, sensibel bei Versiegelung	Mittlere Bedeutung
<b>Klima und Luft</b>	Ortsrandlage, keine Frischluftschneise, keine Kaltluftentstehung, kleinräumige Wirkung, keine Belastung	Geringe Bedeutung
<b>Landschaftsbild</b>	Vorbelasteter Ortsrand, keine exponierte Lage, kein Landschaftsschutz, keine besondere Erholungsfunktion	Geringe Bedeutung
<b>Zusammenfassung</b>	<b>überwiegend geringe Bedeutung</b> – mit Tendenz zu mittlerer Bedeutung	

### 9.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der max. überbaubaren Fläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten
- Baukörpergestaltung an örtliche Bauweise anpassen zur harmonischen Eingliederung ins Ortsbild

### 9.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

#### Bedeutung für den Naturhaushalt

Die für den Ausgleich relevanten Flächen haben unterschiedliche Nutzungen. Ein Teilbereich der Flur-Nr. 392 ist bereits Wohngebiet. Der übrige Teilbereich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 692 wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Ebenso trifft dies auf den Bereich der geplanten Zuwegung südlich des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 692 zu.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt. Lediglich für die Zuwegung wird aufgrund der Versiegelung eine GRZ von 1 angewendet.

**Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor**

Zur Berechnung der Eingriffsintensität wird die Bewertung der Fläche vor dem Eingriff nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (2014) sowie die GRZ genutzt. Für die vorliegende Fläche sind die Biotop-/Nutzungstypen nach BayKompV ‚Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete‘ (X11 – 2 Wertpunkte) für Flur-Nr. 392 und ‚Intensivgrünland‘ (G11 – 3 Wertpunkte) für Flur-Nr. 692. Die GRZ für den Geltungsbereich ist 0,35, die GRZ für die Zuwegung ist 1. Diese werden jeweils mit der Größe der Teilbereiche multipliziert. Das Ergebnis ergibt den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten, der durch Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Grundwert</b>	<b>GRZ</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete – X11	2 Wertpunkte	0,35	ca. 693 m <sup>2</sup>	ca. 485 Wertpunkte
Intensivgrünland – G11	3 Wertpunkte	0,35	ca. 194 m <sup>2</sup>	ca. 204 Wertpunkte
Intensivgrünland – G11	3 Wertpunkte	1	ca. 230 m <sup>2</sup>	ca. 690 Wertpunkte
		<b>GESAMT</b>	ca. 1.117 m <sup>2</sup>	<b>ca.1.379 Wertpunkte</b>

**Ausgleichsflächenumfang und Aufwertungsmaßnahmen**

Als Ausgleich, der den Ausgleichsbedarf von ca. 1.379 Wertpunkten decken soll, sind südlich und teils westliche des Geltungsbereiches zwei unterschiedliche Maßnahmen herzustellen.

Für Ausgleichsmaßnahme I, direkt angrenzend an den Geltungsbereich auf Flur-Nr. 692, ist ein geschlossener, dreireihig gepflanzter Grüngürtel anzulegen. Dieser dient gleichzeitig als Ortsrandeingrünung. Im Anschluss ist als Ausgleichsmaßnahme II ein Extensivgrünland herzustellen.

Auf der für die Maßnahmen vorgesehenen Fläche ist, wie auf dem südlichen Bereich der Eingriffsfläche, der vorhandene Biotop-/Nutzungstyp nach BayKompV G11 – ‚Intensivgrünland‘. Der Ziel-Biotop-/Nutzungstyp ist als B112 – „Mesophile Gebüsche / Hecken“ sowie G212 – „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ festgelegt. Werden die auszugleichenden Wertpunkten durch die Differenz der Wertpunkte des Ziel- und Ausgangszustandes geteilt, kann die Größe der Ausgleichsfläche berechnet werden.

## Teil C Begründung - Fassung vom 06.08.2025

<b>Ausgangs- zustand</b>	<b>Zielzustand</b>	<b>Differenz</b>	<b>Ausgleichs- bedarf</b>	<b>Größe der Maßnahme</b>
Intensivgrün- land – G11 3 Wertpunkte	Mesophiles Gebüsch – B112 10 Wertpunkte	7 Wert- punkte	ca. 903 Wert- punkte	ca. 129 m <sup>2</sup>
Intensivgrün- land – G11 3 Wertpunkte	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland – G212 8 Wertpunkte	5 Wert- punkte	ca. 476 Wert- punkte	ca. 95 m <sup>2</sup>
		<b>GESAMT</b>	<b>ca. 1.379 Wert- punkte</b>	<b>ca. 224 m<sup>2</sup></b>

Für die Eingriffsfläche mit einer Größe von ca. 1.117 m<sup>2</sup> ergibt sich also ein Ausgleichsumfang von ca. **224 m<sup>2</sup>**. Diese teilen sich auf Ausgleichsmaßnahme I – B112 mit ca. 129 m<sup>2</sup> und Ausgleichsmaßnahme II – G212 mit ca. 95 m<sup>2</sup> auf.

### **Pflege**

#### Ausgleichsmaßnahme I

Der zweireihig gepflanzte Grüngürtel ist dauerhaft als standortgerechte, heimische Gehölzstruktur zu erhalten. Die Pflanzung besteht aus einer Mischung aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen, die so angeordnet sind, dass eine geschlossene, strukturreiche Gehölzreihe entsteht. Pflegemaßnahmen umfassen die regelmäßige Kontrolle des Anwucherfolgs, das Entfernen von Konkurrenzbewuchs sowie notwendige Schnittmaßnahmen zur Förderung eines dichten, ökologisch wirksamen Aufbaus. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfall einzelner Gehölze innerhalb der ersten fünf Jahre unverzüglich mit gleichartigen Arten vorzunehmen. Ein Formschnitt ist unzulässig; die natürliche Entwicklung der Gehölze ist vorrangig. Eine Düngung oder der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt. Die Maßnahme ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu erhalten und ihre Wirksamkeit regelmäßig zu überprüfen. Bei Fehlentwicklungen ist eine geeignete Nachsteuerung vorzunehmen.

#### Ausgleichsmaßnahme II

Um ein artenreiches, nährstoffarmes Grünland mit typischen Wiesenkräutern und Gräsern als Lebensraum für Insekten und Wiesenvögel zu erhalten, sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen.

Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt frühestens ab dem 15. Juni und ein optionaler zweiter Schnitt frühestens ab dem 15. August durchzuführen ist. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen. Eine Mulchmahd ist unzulässig. Jegliche Düngung sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind untersagt. Die Pflege ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen (z. B. öffentlich-rechtlicher Vertrag oder Verpflichtungserklärung) zu sichern. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist regelmäßig zu kontrollieren; bei Fehlentwicklungen ist eine Nachsteuerung erforderlich.