

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„STEINSDORF – 438“



Ortsteil Steinsdorf

Marktgemeinde Altmannstein

Landkreis Eichstätt

Entwurf i. d. Fassung vom 25.03.2026

Planverfasser:

Regensburg, den

.....

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder

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

SATZUNG

Die Gemeinde Altmannstein erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende

Einbeziehungssatzung als Satzung.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Flurstück 438 (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. 438, Gemarkung Steinsdorf, Gesamtfläche ca. 990 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:500.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

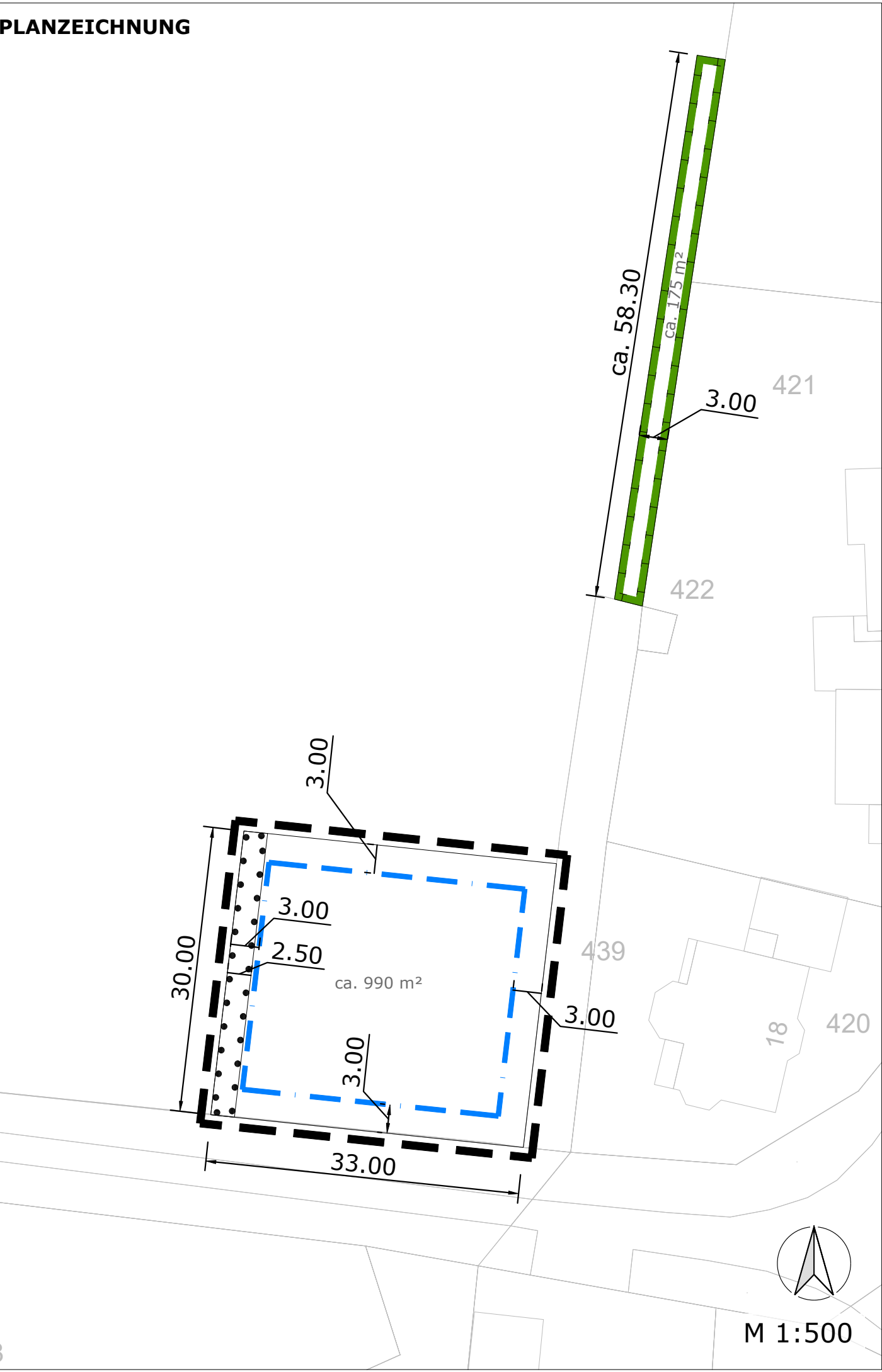
Altmannstein, den

.....

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

PLANZEICHNUNG



PLANLICHE FESTSETZUNGEN (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) - Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) - Ortsrandeingrünung

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 422 Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- 3.00 Maßangaben in Meter
- ca. 990 m² Flächenangabe in m²

VERFAHRENSÜBERSICHT

- Der Gemeinderat des Marktes Altmannstein hat in der Sitzung vom 25.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat 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 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

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Einbeziehungssatzung

"Steinsdorf - 438"



Ortsteil Steinsdorf
Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Flurnummer 438 (TF) der Gemarkung Steinsdorf

Teil A Planzeichnung M 1:500
Planliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke

Entwurf i. d. Fassung vom 25.03.2026

Planfertiger:

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

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder

Einbeziehungssatzung

„Steinsdorf - 438“

Ortsteil Steinsdorf
Marktgemeinde Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. Fassung vom 25.03.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Ort, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

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

Teil B

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 einfach Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

2. 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.

3. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,35 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

4. VOLLGESCHOSSE

Beim Hauptgebäude sind maximal 2 (II) Vollgeschosse zulässig, bei Garagen und Nebenanlagen maximal 1 (I) Vollgeschoss.

5. HÖHEN (WÄNDE, FIRST)

Die mittlere Wandhöhe wird mit maximal 7,00 m festgelegt. Hierbei ist die Höhe von der Oberkante des Geländes zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut heranzuziehen.

Die mittlere Firsthöhe wird mit maximal 8,90 m festgelegt. Hierbei ist die Höhe von der Oberkante des Geländes zum oberen Abschluss der Dachhaut heranzuziehen.

6. DACHFORM

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

7. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung durch Strom, Wasser, Kanal und Zufahrten erfolgt über die bereits vorhandene Infrastruktur, südlich des Geltungsbereiches.

Häusliches Schmutzwasser muss über eine Schmutzwasseranschlussleitung dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

8. NIEDERSCHLAG UND VERSICKERUNG

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

9. DENKMALSCHUTZ

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

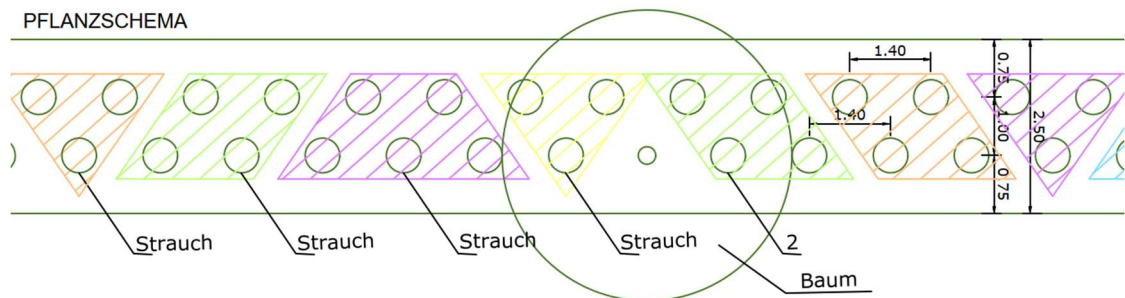
10. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

10.1 Ortsrandeingrünung

Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist im Westen der Fläche ein geschlossener Grüngürtel mit einer Breite von 2,50 m anzulegen. Bereiche für Einfahrten sind dabei ausgenommen. Die Eingrünung kann an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze fortgeführt werden.

Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 erfolgen. Die Gehölze haben aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu entstammen. Innerhalb der Eingrünung ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten. Folgende Eigenschaften hat die Eingrünung im fertigen Zustand nachzuweisen:

- Geschlossener Grüngürtel, zweireihig gepflanzt
- Pflanzabstand der Reihen: 1,00 m
- Pflanzabstand innerhalb der Reihen: 1,40 m
- Pflanzung in Gruppen von 3-5 Pflanzen
- Pflanzung von 4 Strauchgruppen zu 1 Baum



Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer spätestens nach Abschluss der Baumaßnahme 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
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula humilis	Strauchbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

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

Pflanzliste 2: Obstbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

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

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm

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

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

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf der Flur-Nr. 438, Gemarkung Steinsdorf ein Extensivgrünland anzulegen. Die Fläche soll nördlich an die Flur-Nr. 439, Gemarkung Steinsdorf, angrenzend, entlang des östlichen Randes der Flur-Nr. 438, Gemarkung Steinsdorf verortet sein. Es wird ein etwa 3,00 m breiter und ca. 58,30 m langer Streifen als Ausgleichsfläche angelegt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltungsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahme muss spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt werden und ist über den gesamten Zeitraum, in dem der Eingriff wirkt, vorzuhalten.

Eine Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt hat durch den Markt Altmannstein zu erfolgen (vgl. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Ausprägung der Ansaat

Herstellung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes mit standorttypischen, gebietsheimische Pflanzenarten; Einsaat erfolgt mit zertifiziertem Regioaatgut nach VWW-Standard (Verband deutscher Wildsamens- und

Wildpflanzenproduzenten), Herkunftsgebiet „Fränkische Alb“ oder entsprechen des Ursprungsgebiet.

Pflege

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

Die Pflege erfolgt durch eine mindestens zweimalige Mahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt frühestens ab dem 15. Juni und der zweite Schnitt frühestens ab dem 15. August durchzuführen ist. Weitere zusätzliche Schnitt sind möglich. Das Mahgut ist jeweils vollständig abzuräumen. Eine Mulchmahd ist unzulässig. Jegliche Düngung sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind untersagt. Die Maßnahme ist über den gesamten Zeitraum, in dem der Eingriff wirkt, zu erhalten und ihre Wirksamkeit regelmäßig zu überprüfen. Bei Fehlentwicklungen ist eine geeignete Nachsteuerung vorzunehmen.

Teil C

Hinweise

1. Abwasserbeseitigung / Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Gemäß 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 Landesamt für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2023) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz-, Misch- 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.

2. 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 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends, sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten – der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

3. 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.

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 Decke, Schotterrassen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

4. Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

5. 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.

Einbeziehungssatzung

„Steinsdorf – 438“

Ortsteil Steinsdorf
Marktgemeinde Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil D

Begründung

Entwurf i. d. Fassung vom 25.03.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Ort, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg

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

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.	Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Erschließung	5
5.	Gesamtkonzeption	5
6.	Denkmalschutz	5
7.	Umweltschützende Belange.....	7
8.	Altlasten	7
9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
9.1	Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen	7
9.2	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen.....	8
9.3	Ermittlung des Ausgleichsumfangs.....	8

Teil D

Begründung

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Derzeit wird die Fläche auf der Flurnummer 438, Gemarkung Steinsdorf, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

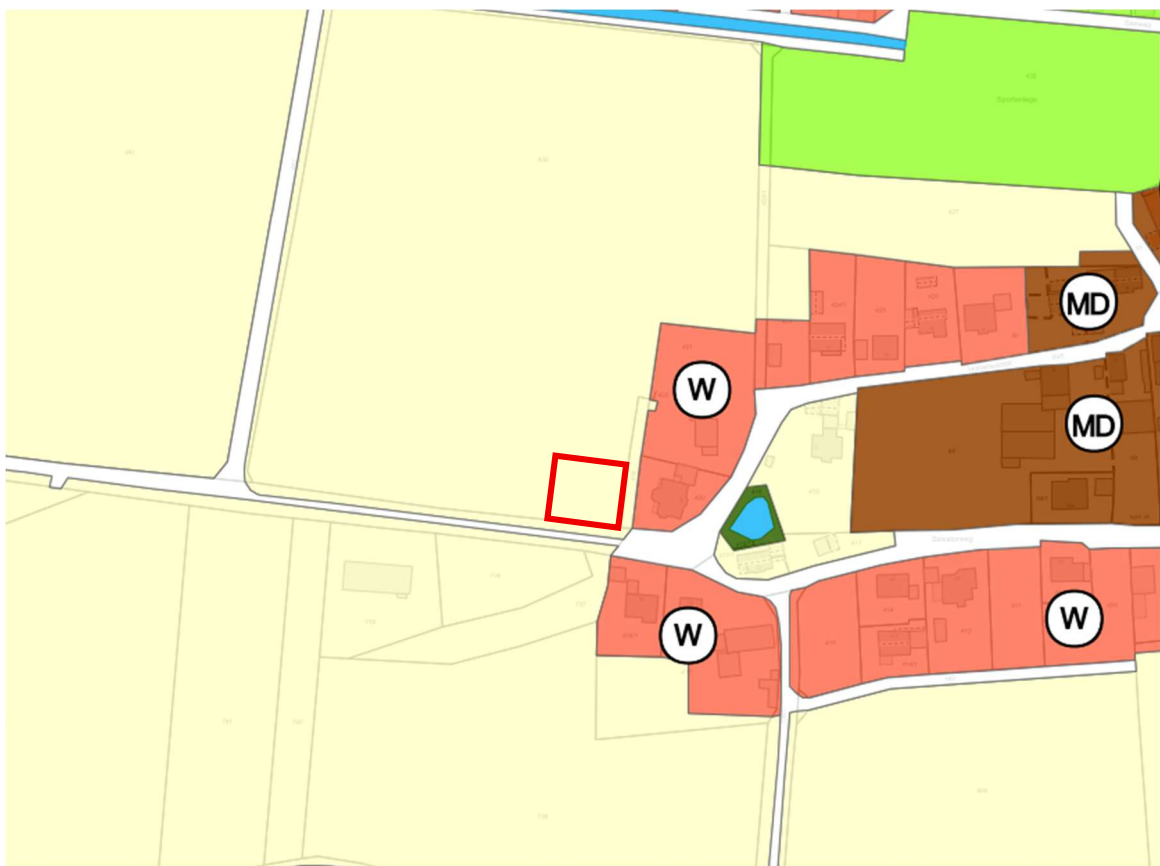


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (rot), o. M. (Quelle: Markt Altmannstein)

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 westlich entlang des Ortsrandes von Steinsdorf.

Nördlich und westlich grenzt landwirtschaftliche genutzte Fläche an den Geltungsbereich an. Im Osten der Fläche liegt die bestehende Wohnbebauung von Steinsdorf jenseits eines Feldweges. Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine asphaltierte Straße. Im Südwesten der Fläche befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Hierdurch liegt für den Eingriffsbereich eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung östlich des Flurstückes besteht aus einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur mit freistehenden Wohnhäusern.

Die Fläche befindet sich außerhalb eines qualifizierten und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist somit gegeben. Um die Einfügung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 438 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 westlichen Ortsrand des Ortsteils Steinsdorf in der Marktgemeinde Altmannstein. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorliegenden Anfrage des Grundstückseigentümers 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 die Flur-Nr. 438 der Gemarkung Steinsdorf und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Straße im Süden des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 440 der Gemarkung Steinsdorf. Diese führt über die Hohenwartstraße und den Salvatorweg nach Steinsdorf.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal südlich der Fläche. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann ebenso durch Anschluss an die südlich vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Zu- und Ableitungen dafür, sowie für Strom und Telekommunikation sind zudem am südlichen Rand über die Flur-Nr. 440 der Gemarkung Steinsdorf möglich.

5. Gesamtkonzeption

Durch die Festsetzung einer GZR von 0,35 und einer Baugrenze wird die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich definiert. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf Flur-Nr. 438 der Gemarkung Steinsdorf als Extensivgrünland. Die Ausgleichsfläche befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches. Diese Ausgleichsmaßnahme wird zusätzlich durch eine Eingrünung des Grundstückes am südlichen und westlichen Ortsrand ergänzt. Dies minimiert 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. 1,00 km befinden sich mehrere Bodendenkmäler aus verschiedenen Epochen.

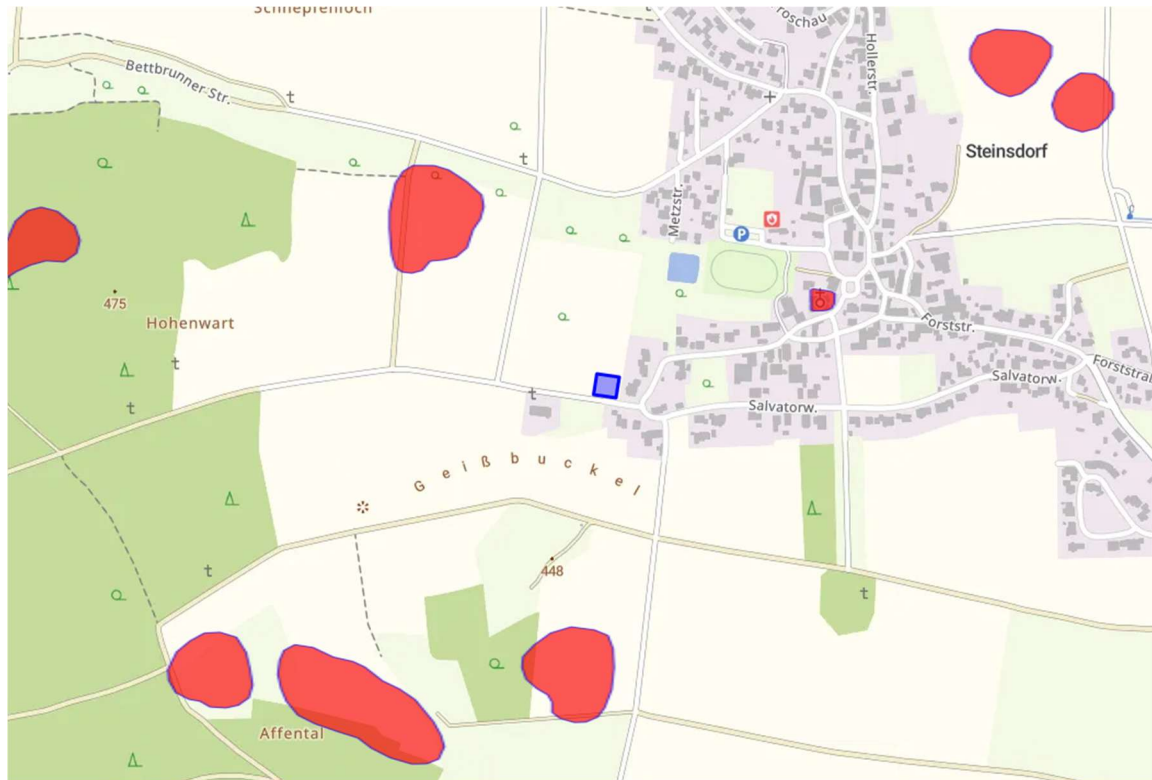


Abb. 2 Bodendenkmäler (rot) im Umkreis des Geltungsbereiches (blau) (Quelle: BayernAtlas Plus, Stand: 2026)

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 gemäß 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 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 sind unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf) zu finden.

7. Umweltschützende Belange

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist demzufolge nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftliche genutzt. Durch die Lage und die bestehende Bebauung ist lediglich eine geringe Fernwirksamkeit der Fläche gegeben. Die Fläche wird zudem eingegrünt, wodurch ein Übergang zur freien Landschaft gewährleistet ist.

8. Altlasten

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

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen

Die Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet und ihre Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU Bayern, 2021). Die Schutzgüter werden wie folgt eingestuft:

Schutzgut	Ausgangszustand	Bewertung
<i>Arten und Lebensräume</i>	Intensiv genutzter Acker, artenarm, anthropogen überprägt. Keine wertgebenden Biotope	Geringe Bedeutung
<i>Boden</i>	Pelosol-Braunerde in landwirtschaftlicher Nutzung mit mittlerer Ertragsfähigkeit	Mittlere Bedeutung
<i>Wasser</i>	Kein Gewässer im Geltungsbereich; hoher Tongehalt dadurch eher wasserundurchlässig und dicht; sensibel bei Versiegelung	Geringe Bedeutung
<i>Klima und Luft</i>	Ortsrandlage, Kaltluftentstehungsflächen oder lufthygienischer Ausgleichsraum in aktueller Planungslage nicht erkennbar	Geringe Bedeutung
<i>Landschaftsbild</i>	Vorbelasteter Ortsrand, keine exponierte Lage, kein Landschaftsschutz, keine besondere Erholungsfunktion	Geringe Bedeutung
Zusammenfassung		Überwiegend geringe Bedeutung

9.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf das Schutzgut Boden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche
- Hinweis auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten
- Baukörpergestaltung an örtliche Bauweise anpassen zur harmonischen Eingliederung ins Ortsbild

9.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt. Auch die Schutzgüter sind im Allgemeinen nur von geringer Bedeutung, wodurch von keiner zusätzlichen Belastung auf diese auszugehen ist.

Bilanzierung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU Bayern, 2021) wird der Eingriff wie folgt dargestellt. Der Ausgangszustand und die entsprechenden Wertpunkte (WP) werden dabei eingeordnet nach Biotopwertliste (BNT-Liste) der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV):

Ausgangszustand	Fläche	Bewertung	GRZ	Ausgleichsbedarf
Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)	ca. 990 m ²	2 WP	0,35	693 WP

Als Ausgleich, der den Ausgleichsbedarf von 693 Wertpunkten decken soll, ist nordöstlich des Geltungsbereiches ein extensiv genutztes Grünland (G211 nach BNT-Liste) herzustellen. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnummer 438 (TF) der Gemarkung Steinsdorf im Anschluss an die Flur-Nr. 439 (Gemarkung Steinsdorf). Der Ausgangszustand dieser Fläche ist identisch zu dem der Eingriffsfläche (A11).

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichs- umfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	<u>ca. 175</u>	4	<u>693</u>

Für die Eingriffsfläche einer Größe von ca. 990 m² ergibt sich also ein Ausgleichsumfang von ca. 175 m². Die Ausprägung und Pflege können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.