

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„SCHAMHAUPTEN – 100“



Ortsteil Schamhaupten

Markt Altmannstein

Landkreis Eichstätt

Entwurf i. d. Fassung vom 25.08.2026

<i>Bezeichnung</i>		<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis und Satzung		2 Seiten
Teil A	Planzeichnung M 1:500 Planliche Festsetzungen Verfahrensvermerke Ausgleichsflächenplan	1 Blatt
Teil B	Textliche Festsetzungen Hinweise	7 Seiten
Teil C	Begründung	11 Seiten

Satzung

Die Gemeinde Altmannstein erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 Bayerischen 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, 797, 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 100 (TF) Gemarkung Schamhaupten 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. 100 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.074 m², Gemarkung Schamhaupten. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:500.

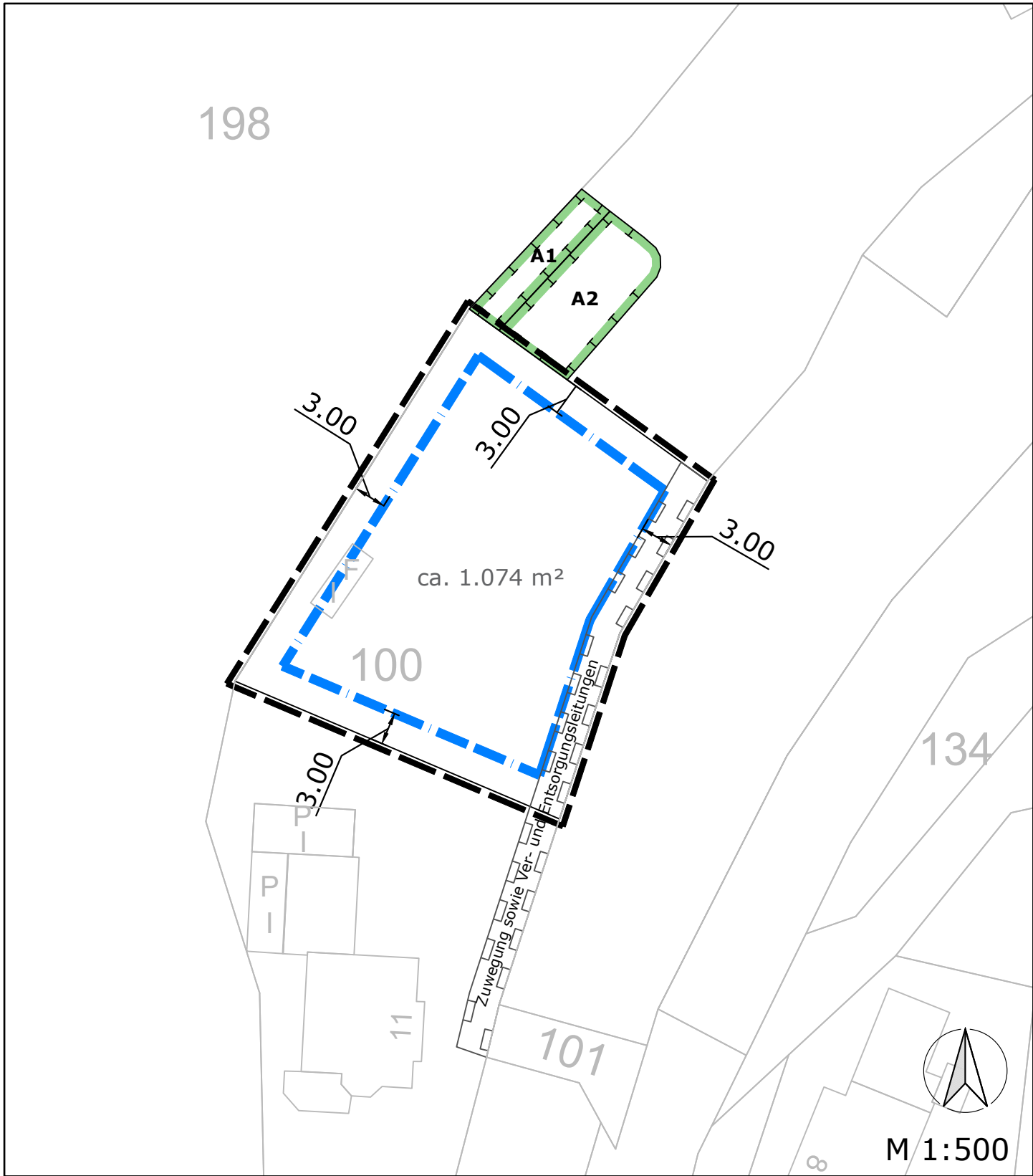
§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Altmannstein, den _____

1. Bürgermeisterin, Dr. Michaela Stark

(Siegel)



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)
- 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
- Flächenangabe in m²

VERFAHRENSÜBERSICHT

- Der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss des Marktes Altmannstein hat in der Sitzung vom ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ____ 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 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. Bürgermeisterin, Dr. Michaela Stark

5. Ausgefertigt

Altmannstein, den ____

(Siegel)

1. Bürgermeisterin, Dr. Michaela Stark

- 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. Bürgermeisterin, Dr. Michaela Stark

AUSGLEICHSFLÄCHEN

Flächengröße: 160 m²
Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11)

Teilfläche A1

Flächengröße: 50 m²
Zielzustand: mesophiles Gebüsch / Hecke
Ausgleich von ca. 350 Wertpunkten

Teilfläche A2

Flächengröße: 110 m²
Zielzustand: Extensivgrünland (G211)
Ausgleich von ca. 546 Wertpunkten

Beide Teilfläche gleichen den Bedarf von ca. 896 Wertpunkten auf einer Fläche von insgesamt etwa 160 m² aus.

Einbeziehungssatzung

"Schamhaupten - 100"



Ortsteil Schamhaupten
Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Flurnummer 100 (TF) der Gemarkung Schamhaupten

Teil A Planzeichnung M 1:500
Planliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke
Ausgleichsflächenplan

Entwurf i. d. Fassung vom 25.08.2026

Planfertiger:



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

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder

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 einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

2. **Weitere Festsetzungen**

2.1 **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.

2.2 **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.

2.3 **Vollgeschosse**

Beim Hauptgebäude sind max. zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.4 **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.

2.5 **Dachform**

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

2.6 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.

2.7 Niederschlag und Versickerung

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

2.8 Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung 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

Als Ausgleich für die durch die Einbeziehungssatzung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr. 100, Gemarkung Schamhaupten, nördlich angrenzend am nordwestlichen Rand eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Hierzu wird auf einer Fläche von insgesamt ca. 160 m² ein artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland (G212) mit einem randlichen mesophilen Gebüsch / Hecke (B112) angelegt. Die Maßnahme gliedert sich in ca. 110 m² Extensivgrünland (G212) sowie ca. 50 m² Heckenfläche (B112). Die beigefügten Pflanzlisten und Informationen zu Pflanzungen sowie zur Pflege sind zu berücksichtigen.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt werden.

Ausprägung der Pflanzungen

Extensivgrünland (G212):

Das Extensivgrünland wird als zusammenhängende Wiesenfläche auf ca. 110 m² hergestellt. Ziel ist ein artenreicher, blüten- und kräuterbetonter Bestand aus gebietsheimischen Gräsern und Wildkräutern. Die Ansaat erfolgt standortgerecht mit gebietsheimischem Regio-Saatgut. Die Fläche bleibt grundsätzlich offen und wird ohne

weitere Einbauten oder Strukturelemente als Wiese entwickelt. Randbereiche können als leicht gestufter Übergang zu benachbarten Nutzungen ausgebildet werden, ohne die zusammenhängende Offenlandstruktur zu unterbrechen.

Gebüsch / Hecke (B112):

Die Heckenstruktur wird auf ca. 50 m² als mehrreihige, freiwachsende Strauchpflanzung angelegt. Die Sträucher werden in Gruppen und in gestufter Struktur (niedrige bis höhere Arten) gesetzt, sodass eine abwechslungsreiche Hecke mit Deckungs-, Nahrungs- und Saumwirkung entsteht. Die Pflanzung erfolgt standortgerecht aus gebietsheimischen Arten, mit einem unregelmäßigen Pflanzbild (keine gleichförmige „Schnitthecke“), sodass sich eine naturnahe Feldhecke entwickeln kann. Laubbäume können vereinzelt zwischen den Strauchpflanzungen eingestreut werden. Zur Wiesenfläche hin wird ein gestufter Übergang vorgesehen, der die Entwicklung eines Krautsaums begünstigt. Nachfolgende Pflanzlisten können nach Bedarf sinnvoll erweitert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um heimische Arten und an den Standort angepasste Arten handelt.

Sträucher:

- Pflanzabstand:
 - Reihenabstand: 1,0-1,2 m, in 3 Reihen, versetzt
 - Pflanzabstand innerhalb Reihe: 0,8-1,0 m
- Je nach Abstand ca. 3,0-3,75 Sträucher/lfm

Laubbäume:

- Pflanzabstand zwischen Bäumen: 6-8 m
- Pflanzabstand Baum zu Strauch: mind. 2-3 m
- 2 Bäume
- Positionierung eher am westlichen Rand der Fläche, Richtung Grundstücksgrenze

Pflanzliste 1: Sträucher

Mindestqualität: 2xv., 60-100 cm, wurzelnackt (alternativ: Container C2-C3), mind.
3 kräftige Triebe, gut durchwurzeltes Pflanzgut

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Gemeiner Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Mischungs-Hinweis:

- mind. 8 Arten, keine Art > 20-30% Anteil
- Westseite (höher): Hasel, Hartriegel, Schneeball, Holunder, Weißdorn
- Wiesenseite (niedriger/gestuft): Rose, Liguster, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Schlehe

Pflanzliste 2: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3xv., StU 14-16 cm
bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflege

Extensivgrünland (G212):

Das Extensivgrünland wird dauerhaft extensiv bewirtschaftet und in seiner Entwicklung gesichert. Es erfolgt in der Regel eine ein- bis zweischürige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchgeführt wird. Eine zweite Mahd kann- sofern erforderlich – ab September erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen, um Nährstoffanreicherung zu vermeiden und die Entwicklung eines artenreichen Bestandes zu fördern. Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie sonstige Intensivierungsmaßnahmen sind unzulässig. In den ersten Entwicklungsjahren können bei Bedarf zusätzliche Schröpschnitte zur Zurückdrängung unerwünschter Dominanzarten erforderlich werden, ebenfalls mit Abfuhr des Schnittguts. Die Maßnahme ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu entwickeln und für die Dauer des Eingriffs dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzungsintensivierung oder Umwandlung der Fläche ist ausgeschlossen.

Hecke / Gehölzstruktur (B112):

Die Gehölzstruktur wird durch die standortgerechte Pflanzung gebietsheimischer Strauch- und ggf. Baumarten hergestellt und dauerhaft gesichert. In der Entwicklungsphase sind die Gehölze vor Wildverbiss zu schützen und konkurrierende Vegetation in unmittelbaren Wurzelbereich regelmäßig zu entfernen. Bei Trockenheit ist insbesondere in den ersten Vegetationsperioden eine bedarfsgerechte Wässerung sicherzustellen. Eine Düngung sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Ausfälle sind zeitnah nachzupflanzen. Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit sind invasive Neophyten regelmäßig zu kontrollieren und zu beseitigen. Zur Verjüngung und Vitalisierung erfolgt in Abständen von fünf bis zehn Jahren ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen (gestaffelt, nicht flächig), wobei stets ausreichend ungestörte Teilbereiche als Rückzugs- und Überwinterungsräume erhalten bleiben. Schnittgut ist ordnungsgemäß zu entfernen bzw. abzufahren. Begleitende Krautsäume werden bei Bedarf einmal jährlich (möglichst spät) gepflegt, um die gestufte Saumstruktur zu erhalten.

Teil B

Hinweise

Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind nach Süden über die Flur-Nr. 100 und 101 zur Schafshiller Straße (Flur-Nr. 135) möglich. Die Zufahrt und die Abfallentsorgung sind über denselben Korridor möglich. Die erforderlichen Flächen 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“, wird hingewiesen (www.lfu.bayern.de).

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 6:00 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.

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.

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.

Teil C

Begründung

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
2.	Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung	12
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	15
4.	Erschließung	15
5.	Gesamtkonzeption	15
6.	Denkmalschutz	16
7.	Umweltschützende Belange	17
7.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	17
7.2	Biotope	17
8.	Altlasten	18
9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
9.1	Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen	19
9.2	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	19
9.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	19

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Der für die Einbeziehungssatzung relevante, nördliche Teil der Fläche (Flur-Nr. 100), wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

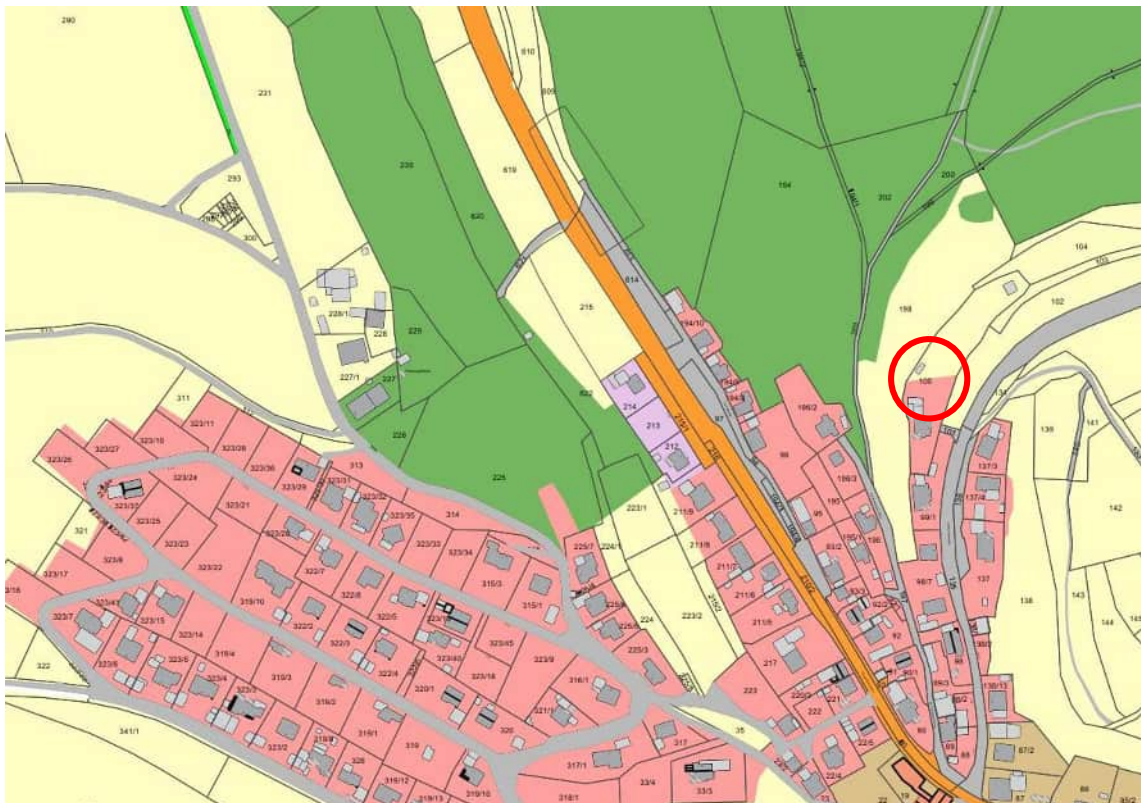


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (rot) (Quelle: Markt Altmannstein)

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 Schamhaupten stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Die Fläche erstreckt sich nördlich am Ortsrand von Schamhaupten.

Durch die südlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen, sowie nördlich, östlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, liegt eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung südlich des Flurstücks, sowie im unteren Teilbereich des Flurstückes selbst, besteht aus einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur mit freistehenden Wohnhäusern.



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

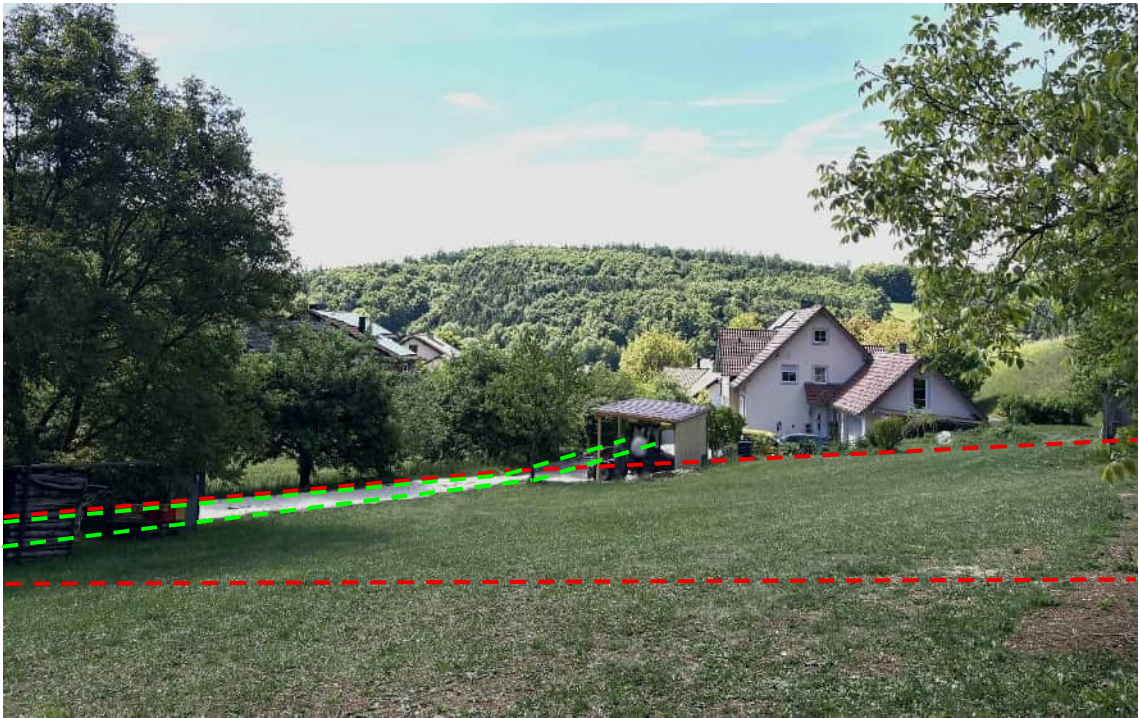


Abb. 2 Lage des Geltungsbereiches (rot) und Bereich für Zuwegung sowie Zu- und Ableitungen (grün) mit Blickrichtung Süden (Quelle: IB Eder, 2025)

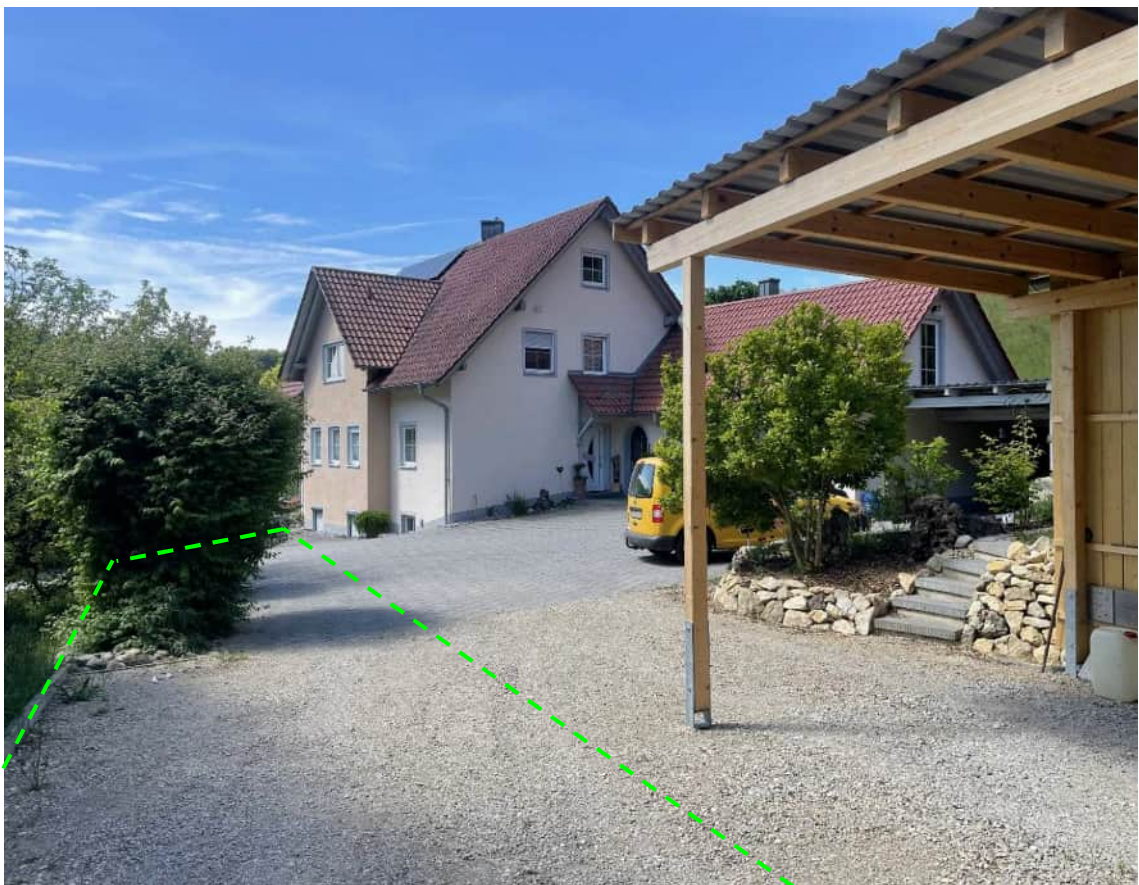


Abb. 3 Bereich für Zuwegung mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur (grün) mit Blickrichtung Süden (Quelle: IB Eder, 2025)

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. 100 (TF) der Gemarkung Schamhaupten 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.

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schamhaupten in der Marktgemeinde Altmannstein. Derzeit ist die Fläche (Flur-Nr. 100 (TF), Gemarkung Schamhaupten) teils bereits als Wohngebiet ausgewiesen und wird teils als Intensivgrünland genutzt. Südlich grenzen wohnbauliche Nutzungen an die Fläche, nördlich, östlich 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 eine Teilfläche der Flur-Nr. 100 der Gemarkung Schamhaupten und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den südlichen Teil der Flur-Nr. 100, Gemarkung Schamhaupten, zur dort anschließenden Erschließungsstraße mit der Flur-Nr. 135 Gemarkung Schamhaupten. Die Flur-Nr. 101 (Gmkg. Schamhaupten) wird dabei als Verbindung genutzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal südlich, über denselben Korridor. 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 dort ebenso 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. Auf eine Ortsrandeingrünung wird aufgrund der topographischen Lage des Geltungsbereiches, und dadurch wenig präsenten Eingriff in das Landschaftsbild, verzichtet. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt also auf Flur-Nr. 100 der Gemarkung Schamhaupten als mesophiles Gebüsch. 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), o. M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

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.

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 nördlichen Ortsrand und wird derzeit als Grünland genutzt. Durch die Lage und die bestehende Bebauung ist lediglich eine geringe Fernwirksamkeit der Fläche gegeben.

7.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung lag zu Beginn der Planung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01). Der Bereich wurde mit Beschluss des Kreistages vom 20.07.2026 (siehe „Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt“ – Nr. 31, 2026) aus dem LSG ausgegliedert und an anderer Stelle entsprechend ausgeglichen und ergänzt. Es stellt somit keine Einschränkung mehr dar. Im Übrigen wird das umliegende LSG durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

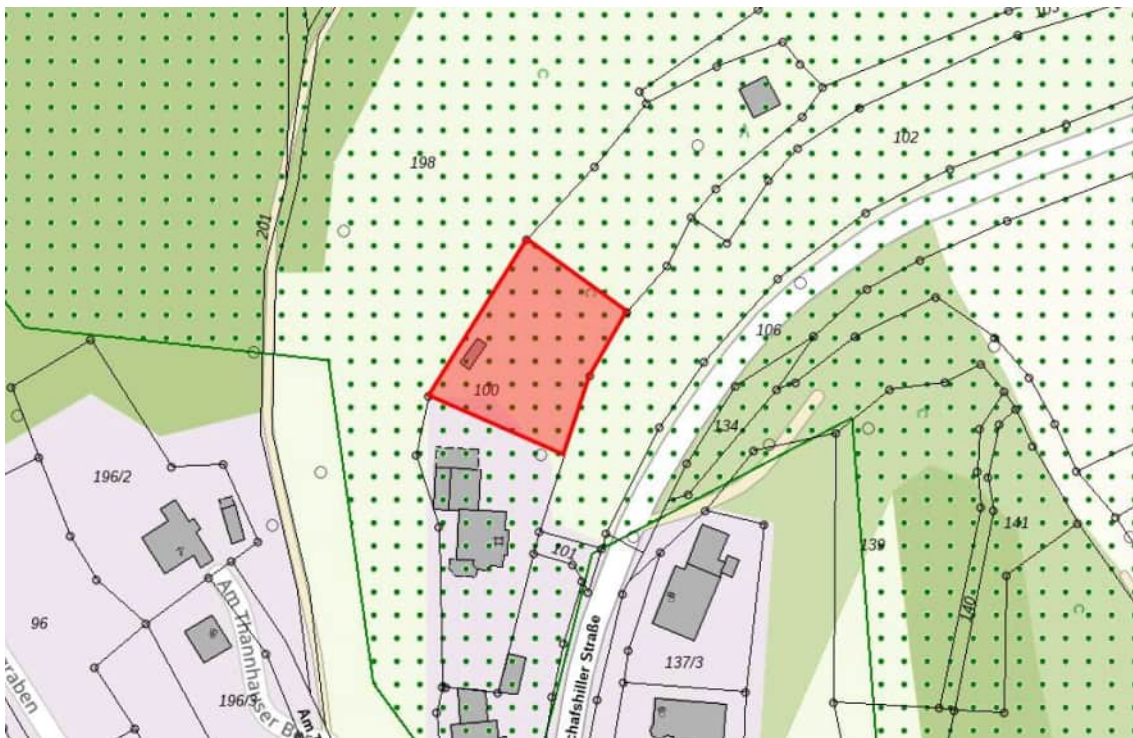


Abb. 5 Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (grün, gepunktet) mit Verortung des Geltungsbereichs (rot); Ausdehnung vor Ausgliederung des Bereichs aus dem LSG

7.2 Biotop

Im direkten Umfeld der Einbeziehungssatzung befinden sich zwei amtlich kartierte Biotop der Biotopkartierung Bayern (Flachland). Bei den Biotopen handelt es sich um:

- Biotop 1: Halbtrockenrasen um Schamhaupten (Biotophaupt Nr. 7035-0116, Teilfläche 003)

- Biotop 2: Hecken um Schamhaupten und zwischen Schamhaupten und Pondorf (Biotophaupt Nr. 7035-0115, Teilfläche 011)



Abb. 6 Biotop 1 (dunkelrosa) und Biotop 2 (hellrosa) im Umfeld des Geltungsbereiches (rot)

Die Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die Planung daher nicht beeinträchtigt. Anderweitige Einflüsse durch die geplante Bebauung sind nicht anzunehmen. Die vorhandenen Biotope stellen somit keinen Konflikt dar.

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)

Schutzgut	Ausgangszustand	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes, artenarmes Grünland ohne strukturgebende Elemente oder seltene Arten; keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden	Geringe Bedeutung
Boden	Landwirtschaftliche genutzter Boden unter Dauerbewuchs; anthropogen überprägt, aber unversiegelt; keine besonderen Bodenfunktionen	Mittlere Bedeutung
Wasser	Kein Oberflächengewässer; gute Versickerung möglich; potenzieller Nährstoffeintrag durch Düngung; kein Wasserschutzgebiet	Mittlere Bedeutung
Klima und Luft	Offenland mit positiver Wirkung auf Lokalklima; Frischluftzufuhr und Kaltluftentstehung vorhanden, jedoch nur auf lokaler Ebene	Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand ohne prägende oder ästhetisch wertvolle Elemente; keine herausgehobene Sichtbeziehung oder Kulisse	Geringe Bedeutung
Zusammenfassung	überwiegend mittlere Bedeutung	

9.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der maximal 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 relevante Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt.

Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Zur Berechnung der Eingriffsintensität wird die Bewertung der Fläche vor dem Eingriff (Intensivgrünland > G11 = 3 Wertpunkte) nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (2014) sowie die GRZ von 0,35 genutzt. Diese werden mit der Größe des Geltungsbereiches multipliziert. Diese beträgt ca. 1.074 m². Das Ergebnis ergibt den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten, der durch Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Ein Teilbereich mit einer Flächengröße von ca. 221 m² kann bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs außer Acht gelassen werden. Hierbei handelt es sich um einen bereits existierenden Schotterweg, für den bereits ein Ausgleich auf der Flur-Nr. 100, Gemarkung Schamhaupten erbracht worden ist.

Ausgangszustand	Grundwert	GRZ	Fläche	Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland – G11	3 Wertpunkte	0,35	ca. 853 m ²	ca. 896 Wertpunkte

Ausgleichsflächenumfang und Aufwertungsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme zur Deckung des Ausgleichsbedarfs von ca. 896 Wertpunkten ist nördlich des Geltungsbereiches am nordwestlichen Rand der Flur-Nr. 100, Gemarkung Schamhaupten, die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (G212) mit randlicher Heckenstruktur (B112) vorgesehen. Auf der für die Maßnahme vorgesehenen Fläche ist derzeit – entsprechend der Eingriffsfläche – der Biotop-/Nutzungstyp nach BayKompV G11 „Intensivgrünland“ vorhanden. Als Zielzustand wird für die Grünlandfläche der Biotop-/Nutzungstyp G212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ festgesetzt. Ergänzend wird entlang des Randbereichs im Westen eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern als B112 „Mesophile Gebüsche / Hecken“ angelegt. Diese soll die bereits vorhandene Bepflanzung auf der angrenzenden Flurnummer fortsetzen und somit den Lebensraum von vorhandener Flora und Fauna erweitern.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Grundlage der BayKompV durch Gegenüberstellung der Wertpunkte des Ausgangs- und Zielzustands. Der auszugleichende Wertpunktbedarf wird durch die Wertpunktdifferenz je Quadratmeter geteilt, sodass sicher der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahme rechnerisch ableiten lässt.

Ausgangszu- stand	Zielzustand	Differenz	Ausgleichsbedarf	Größe der Maß- nahme
Intensivgrün- land – G11 3 Wertpunkte	Mäßig extensiv genutztes, arten- reiches Grünland – G212 8 Wertpunkte	5 Wert- punkte	ca. 546 Wert- punkte	ca. 110 m ²
Intensivgrün- land – G11 3 Wertpunkte	Mesophile Gebü- sche / Hecken – B112 10 Wert- punkte	7 Wert- punkte	ca. 350 Wert- punkte	ca. 50 m ²
		GESAMT	ca. 896 Wert- punkte	ca. 160 m²

Für Flur-Nr. 100 (TF, Gemarkung Schamhaupten) ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 853 m² also ein Ausgleichsumfang von ca. 896 Wertpunkten, die auf einer Fläche von ca. **160 m²** erbracht werden.

Informationen zur Ausprägung der Pflanzungen, Pflanzlisten sowie zur Pflege finden sich unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen.