

# BEGRÜNDUNG

ZUR KLARSTELLUNGS- UND  
ERGÄNZUNGSSATZUNG

## SITTELSDORF 2022

GEMEINDE

HERRNGIERSDORF

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid  
Gemeinde Herrngiersdorf  
Marktplatz 24  
84085 Langquaid

---

1. Bürgermeisterin

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 25.05.2023

---

Projekt Nr.: 22-1403\_OAS





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Baurechtliche Situation.....	6
3.2	Planungsvorgaben .....	6
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
3.2.2	Regionalplan .....	7
3.2.3	Flächennutzungs- / Landschaftsplan .....	7
3.2.4	Biotopkartierung .....	7
3.2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	7
3.2.6	Schutzgebiete.....	8
3.2.7	Artenschutzkartierung.....	8
3.2.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	9
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse .....	9
3.4	Wasserhaushalt.....	9
3.4.1	Grundwasser .....	9
3.4.2	Oberflächengewässer.....	9
3.4.3	Hochwasser.....	10
3.5	Altlasten.....	11
3.6	Denkmalschutz .....	11
3.6.1	Baudenkmäler .....	11
3.6.2	Bodendenkmäler .....	11
4	KLIMASCHUTZ.....	12
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	13
6	HINWEISE ZUR PLANUNG .....	14
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	14
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	15
8.1	Verkehr.....	15
8.1.1	Straßenverkehr.....	15
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	15
8.1.3	Geh- und Radwege .....	15
8.2	Abfallentsorgung .....	15
8.3	Wasserwirtschaft.....	15
8.3.1	Wasserversorgung .....	15
8.3.2	Abwasserbeseitigung .....	15
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
8.4	Energieversorgung .....	16
8.4.1	Elektrische Versorgung .....	16
8.4.2	Gasversorgung .....	18
8.5	Telekommunikation .....	18
9	BRANDSCHUTZ .....	19
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
10.1	Verkehrslärm.....	20
10.2	Gewerbelärm.....	20
10.3	Sport- und Freizeitlärm .....	20
10.4	Sonstige Immissionen .....	20
11	FLÄCHENBILANZ.....	21
12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN .....	21

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

13	ANLASS .....	22
14	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG .....	22
14.1	Naturräumliche Gliederung.....	22
14.2	Potentiell natürliche Vegetation .....	22
14.3	Vorhandene Vegetation.....	22
14.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume .....	23
14.5	Boden.....	23
14.6	Wasser .....	24
14.7	Klima und Luft .....	24
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	24
15	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	25
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	25
16.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	25
16.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs .....	25
16.1.2	Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume.....	26
16.1.3	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	27
16.1.4	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	27
16.1.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs .....	27
16.1.6	Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten.....	29
16.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	30
16.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....	32
17	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG.....	33
17.1	Hinweise.....	33
18	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	34

## ANHANG 1

Bereitstellung ökologischer Ausgleichsflächen - Ausgleichsflächenpläne

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Lageplan der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022*



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich (verändert)

## TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Herrngiersdorf hat beschlossen, für den gesamten Ortsteil Sittelsdorf eine städtebauliche Satzung zu erlassen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Herrngiersdorf am 21.04.2022 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB befürwortet.

Der Ortsteil Sittelsdorf befindet sich ca. 2,0 km südlich des Hauptortes Herrngiersdorf unmittelbar an der Kreisstraße KEH 28.

Durch die vorliegende Satzung sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Ortsteil erfasst und hinsichtlich des vorhandenen Bestandes sowie der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Es findet dabei Berücksichtigung, dass durch die nun vorliegende Satzung die bisher geltenden Planungen außer Kraft gesetzt werden.

Die gegenwärtig ausgewiesenen Flächen liegen dabei im tatsächlichen Bedarf bzw. der vorliegenden Anfragen ortsansässiger Bauwilliger. Da die anvisierte Baurechtschaffung nur verhältnismäßig wenige Parzellen umfasst, die eine Arrondierung der bestehenden Ortslage darstellt, wird kein flächendeckender Bedarfsnachweis erstellt. Die von der Gemeinde Herrngiersdorf ausgewiesenen Flächen dienen dem Erhalt der Eigenständigkeit der Ortsteile und sollen eine Absiedelung Einheimischer verhindern.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumfang der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 12,3 ha.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich (verändert)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Herrngiersdorf:

FLURSTÜCKSNUMMERN (TF = TEILFLÄCHE)			
478	485/1	495	535
478/1	485/2	496	536 (TF)
479	485/4	497	543 (TF)
480	486 (TF)	498 (TF)	544 (TF)
481	486/1	503 (TF)	545 (TF)
481/1	487	504	546 (TF)
482	489	505	586 (TF)
482/3	490	532 (TF)	602 (TF)
483	491 (TF)	532/1 (TF)	603
483/1	492	532/2	650 (TF)
484/2	492/3	533 (TF)	653 (TF)
485	494	534 (TF)	

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Baurechtliche Situation

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Bekanntmachung werden entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gleichzeitig kann von einer allgemeinen Umweltschutzpflicht abgesehen werden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind. Vor dem Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Satzung hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

#### 3.2 Planungsvorgaben

##### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 16.05.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Gemeinde Herrngiersdorf nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

### 3.2.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Herrngiersdorf der Region 11 Regensburg zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird die Gemeinde Herrngiersdorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

In den Nahbereichen von Langquaid hat die Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, wobei auch das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen erhöht werden soll.

Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung bezüglich Siedlung und Versorgung sind für die Ortschaft Sittelsdorf Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen verzeichnet. Aussagen zu Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und Verkehr fehlen.

Bezüglich des Bereichs Landschaft und Erholung bestehen ebenfalls keine Aussagen. So sind weder landschaftliche Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete, Bannwälder, Schutzgebiete oder landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen bzw. vorhanden.

### 3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan

Die Gemeinde Herrngiersdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 sowie einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist darin größtenteils als Dorfgebiet MD festgesetzt.



FNP Herrngiersdorf –Bereich Ortsteil Sittelsdorf (Quelle: Komplan, verändert)

### 3.2.4 Biotopkartierung

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf* sowie in dessen näheren Umgebung befinden sich die amtlich kartierten Biotope 7238-0297-001/002 „Röhricht in Sittelsdorf“, 7238-0052-003 „Gehölz am Ostrand von Sittelsdorf“ und 7238-0298-001/002/004 „Hecken am Rand von Sittelsdorf“.

### 3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die ABSP-Flächen B297.1 sowie B297.2 mit der Bezeichnung *Röhricht in Sittelsdorf* liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* und sind als lokal bedeutsam bewertet.

Die vier ABSP-Flächen B298.1, B298.4 mit der Bezeichnung *sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche* sowie B52.2 und B52.3 mit der Bezeichnung *Gehölze am Ostrand von "Sittelsdorf" entlang eines westexponierten flachen Hanges* befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Ortsabrundungssatzung und sind als lokal bedeutsam bewertet. Weiterhin liegt das ABSP-Schwerpunktgebiet 273N *Tal der Großen Laaber* 3,2km westlich des Ortsteils Sittelsdorf.

Außerdem liegt der Ortsteil Sittelsdorf innerhalb des ABSP-Naturraumzieles 273-062-A *Donau-Isar-Hügelland*.



### 3.2.6 Schutzgebiete

Der Planungsbereich wird nicht von Schutzgebieten tangiert.

### 3.2.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* befinden sich folgende Fundpunkte bzw. flächigen Fundorte der Artenschutzkartierung:

ASK-NUMMER	OBJEKT	BESCHREIBUNG
72380190	Abbaustelle am östlichen Ortsrand von Sittelsdorf	Schornsteinfeger Cicindela hybrida Grasfrosch Kohlmeise Waldgrille Gewöhnliche Strauchschrecke Raps-Weißling Grünes Heupferd
72380212	Obstbaumbestand am östlichen Ortsrand von Sittelsdorf	Gemeiner Grashüpfer Mehlschwalbe Rösels Beisschrecke
72380215	Hecke und Straßenböschung südwestlich von Sittelsdorf	Nachtigall-Grashüpfer Wiesengrashüpfer Gemeiner Grashüpfer Eichelhäher Mehlschwalbe Rauchschwalbe
72380229	Teich mit Graben und angrenzendes Grünland in Sittelsdorf	Feldsperling Kohlmeise
72380449	Kirche in Sittelsdorf	Großes Mausohr

Im näheren Umfeld wurden folgende Fundpunkte bzw. flächigen Fundorte erfasst:

ASK-NUMMER	OBJEKT	BESCHREIBUNG
72380149	Grünlandsenke und Graben südlich von Sittelsdorf	Gemeiner Grashüpfer Rösels Beisschrecke Raps-Weißling Grünes Heupferd Hornisse
72380150	Feldgehölz mit Grünland und Ranken am südöstlichen Rand von Sittelsdorf	Weißbrandiger Grashüpfer Nachtigall-Grashüpfer Gemeiner Grashüpfer Erdkröte Rote Keulenschrecke Rösels Beisschrecke Waldgrille Gewöhnliche Strauchschrecke Kleiner Kohlweißling Rauchschwalbe Grünes Heupferd Hornisse
72380174	Wegböschungen nördlich von Sittelsdorf	Nachtigall-Grashüpfer Gemeiner Grashüpfer Eichelhäher Feldsperling Rösels Beisschrecke Raps-Weißling Grünes Heupferd

### 3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

### 3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

#### Gelände/ Topographie

Das Gelände fällt in Sittelsdorf von Osten von ca. 445m ü. NN sowie von Osten von ca. 435m ü. NN auf ca. 430m ü. NN im Mitte der Ortschaft.

#### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 200.000) liegen im größten Teil des Planungsgebietes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022 Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm über Löss* vor. Im östlichen Teil des Planungsgebietes bestehen *Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-sandiger Molasseverwitterung*.

Aussagen über die detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

### 3.4 Wasserhaushalt

#### 3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Als hydrogeologischer Einheit ist *Schotter und Kiessande der Mittleren Oberen Süßwassermolasse* im Bereich der Satzung angegeben. Weiterhin sind *poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten* in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) für das Planungsgebietes angegeben.

Detaillierte Aussagen hierzu über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

#### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet *Appersdorf* (Gebietskennzahl 2210713800021) befindet sich ca. 4km nördlich von Sittelsdorf.

#### 3.4.2 Oberflächengewässer

In den Erweiterungsbereichen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Sittelsdorfer Graben dar, der am nordöstlichen Rand von Sittelsdorf, innerhalb des Geltungsbereiches, bis zum Teich verläuft.

### 3.4.3 Hochwasser

#### Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind innerhalb des Geltungsbereiches keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

#### Wassersensible Bereiche

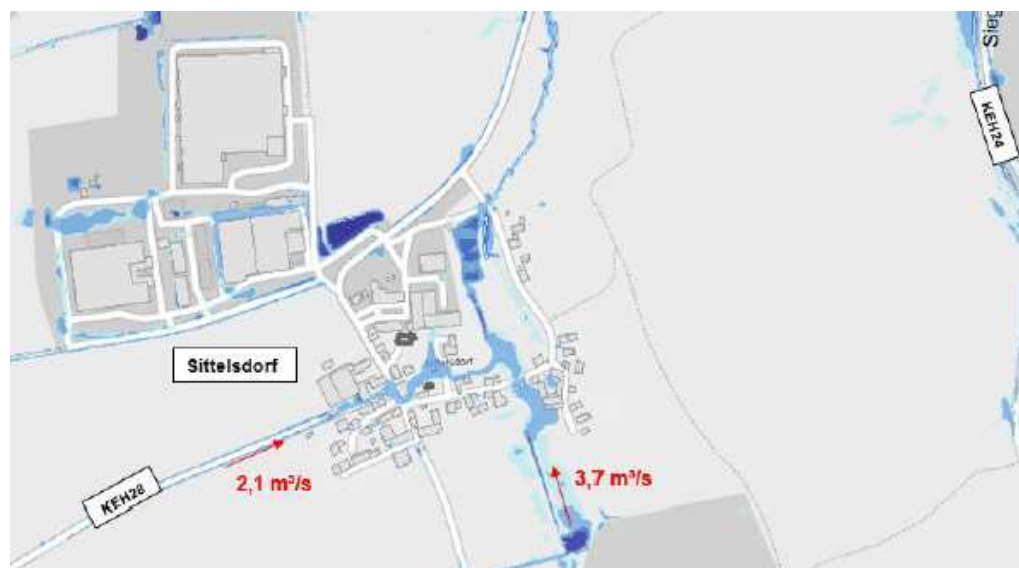
Weiterhin liegen einzelnen Erweiterungsbereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf* in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

#### Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Für die Gemeinde Herrngiersdorf wurde 2022 ein Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement, im Zuge des zunehmenden Starkregens durch den Klimawandel, erstellt. Ziel des Konzepts war für das gesamte Verwaltungsgebiet der Gemeinde Herrngiersdorf die Risiken und Gefahren zu ermitteln sowie Schutzziele zu definieren und Schutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Für den Ortsteil Sittelsdorf entstehen nur durch wild abfließendes Wasser Betroffenheiten. Bei einem 100-jährigen Regenereignis fließt von Westen über die KEH28  $2,1\text{m}^3/\text{s}$  zu. Das Wasser gelangt über die Straße auch in die östlich angrenzenden Bebauungen und erreicht dort eine Wassertiefe von 50-100m. Die Überflutungen ausgehend von Süden rühren zwar vom Sittelsdorfer Graben her, da das Gewässer jedoch offiziell erst innerhalb der Bebauung beginnt, gelten die Überflutungen als durch wild abfließendes Wasser induziert. Überflutungsflächen beginnen erst nördlich des bebauten Bereiches. Es wird auf das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement, Büro pirker + pfeiffer Ingenieure (2022), verwiesen.



Gemeinde Herrngiersdorf, Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement, (Quelle: pirker + pfeiffer Ingenieure, 2022)

### 3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* sind weder der Gemeinde Herrngiersdorf noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

### 3.6 Denkmalschutz

#### 3.6.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* liegt folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-73-127-12	Kath. Kirche St. Nikolaus, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, turmartiger Dachreiter mit Spitzhelm, Chor spätgotisch, 2. Hälfte 15. Jh., Langhaus barock, 18. Jh., Giebelreiter von 1865; mit Ausstattung; Seelenkapelle, Satteldachbau, als Chorscheitelkapelle ausgebildet, wohl 18. Jh.

#### 3.6.2 Bodendenkmäler

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* folgendes Bodendenkmal registriert:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7238-0231	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Nikolaus in Sittelsdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen

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

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

#### 4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Herrngiersdorf ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* erfolgt das Planaufstellungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Bekanntmachung werden entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat Herrngiersdorf hat am 21.04.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 21.04.2022, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2023 bis 17.04.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.05.2023.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- BUND Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landratsamt Kelheim:
  - Abteilung Städtebau,
  - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht,
  - Abteilung Immissionsschutz,
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Abteilung Wasserrecht,
  - Abteilung Feuerwehrewesen / Kreisbrandrat,
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
  - Abteilung Gesundheitswesen,
  - Abteilung Abfallrecht staatlich,
  - Abteilung Abfallrecht kommunal,
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
- Landratsamt Regensburg: - Abteilung Natur- und Landschaftsschutz,
- Regierung von Niederbayern: - Höhere Landesplanung,
  - Gewerbeaufsicht,
- Regionaler Planungsverband Region 11,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe,
- Nachbarkommunen:
  - Markt Langquaid,
  - Markt Rohr i. NB,
  - Stadt Rottenburg a. d. Laaber,
  - Markt Schierling.

## 6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste Entwicklung des Ortsteils Sittelsdorf, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange ausgerichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Ortsteils Sittelsdorf erfolgt durch die bestehende Kreisstraße KEH 28, die im Osten an die Kreisstraße KEH 24 sowie im Westen an die Staatsstraße St 2143 anbindet und grundsätzlich eine gute und ausreichende verkehrliche Erschließung sicherstellt.

Ein Ausbau weiterer öffentlicher Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Im Ergebnis erfolgt durch diese Maßnahme eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Abrundung der Siedlungsentwicklung für diesen Ortsteil. Die Satzung definiert dabei die zukünftige bauliche Entwicklung und grenzt zukünftig den gesamten Innenbereich von Sittelsdorf zum Außenbereich ab.

Zusammenfassend bleibt somit festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Sittelsdorf mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung, sowohl aus städteplanerischen, als auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich zeigt in seinem gesamten Umgriff den Bereich der gesamten Ortsentwicklung von Sittelsdorf auf und beinhaltet im Ergebnis sechs zusätzliche Baugrundstücke.

Durch die über die Satzung getroffenen Festsetzungen am Plan erfolgt für die weitere Zukunft eine verbindliche Regelung der Entwicklungsabsichten und zeigt eine Abgrenzung der vorhandenen Bauflächen, der zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsflächen sowie für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf.

Weiterhin werden verbindliche Eingrünungsmaßnahmen sichergestellt, dass ein verträglicher Übergang von baulicher Entwicklung zur freien Landschaft entsteht.

Ebenso sind über die Planung vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestände erfasst.

Die restlichen Grundstücksflächen sind dann für die baulichen Maßnahmen sowie die verbleibende Hausgartennutzung vorgesehen. Ebenso ist die gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken aufgezeigt.

Im Ergebnis soll durch diese Satzung eine bauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung ermöglicht werden.

Für alle vorhandenen und neu ausgewiesenen Siedlungsflächen ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung sichergestellt.

Das städtebauliche Anbindegebot ist gleichzeitig vollumfänglich gewahrt.

Ebenso stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen.

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Sittelsdorf befindet sich an der Kreisstraße KEH 28, die nordöstlich an die Kreisstraße KEH 24 anbindet und die Verbindung nach Herrngiersdorf darstellt.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu den geplanten Neuausweisungen erfolgt direkt von den jeweiligen örtlichen Straßen aus über private Grundstückszufahrten.

#### 8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Sittelsdorf ist durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle *Sittelsdorf* wird durch die Linie RBO 6046 bedient.

#### 8.1.3 Geh- und Radwege

Der Wanderweg *Laabertaler Wallfahrtswanderweg* mit der Nummer 1202 sowie die Radwege mit den Nummern 1199 *Laabertaler Wallfahrtswanderweg*, 1236 *Radtour grün auf weiß R29* und 24370 *Wegenetz des Landkreises* verlaufen durch den Ortsteil Sittelsdorf

### 8.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* sichergestellt. Auf den einzelnen Baufeldern der Erweiterungsbereichen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen

### 8.3 Wasserwirtschaft

#### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband – Rotenburger Gruppe* – und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt. Die bisher nicht erschlossenen Erweiterungsbereiche können jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Weitere Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

#### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Pumpstation in Sittelsdorf zur Kläranlage in Langquaid geführt und dort gereinigt.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind neue Kanaltassen in Form von Hausanschlussleitungen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.



### 8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Zudem wird empfohlen, dass von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich).

Das Niederschlagswasser ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern. Nur wenn eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist, kann eine Ableitung erfolgen. Sowohl für die Versickerung als auch für die Ableitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wurden nur entfallen, wenn die Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten sind oder eine Erlaubnisfreiheit nach der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENNOG) vorliegt. Dies ist mit dem Bauantrag entsprechend nachzuweisen.

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

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

#### Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Es wird empfohlen, dass von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 8.4 Energieversorgung

### 8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH  
Netzcenter Altdorf  
Eugenbacher Str. 1  
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Baufläche mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der Neuausweisungen erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk einzuholen.

Auf folgende Hinweise ist laut Bayernwerk Netzt GmbH zu achten:

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellung-

nahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

#### Kabel

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag

[www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

#### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

#### Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübli-

che und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

#### 8.4.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

#### 8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg*

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden.

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen.

##### Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein,
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie für die Feuerwehr),
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 m),
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden,
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken,
- Hydranten sind nach DIN EN 14384 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen,
- Die Wasserversorgung ist gemäß dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 auszulegen.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten,
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisungen nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

Ob und in welchem Umfang Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte für gemischt-genutzte Bauflächen tatsächlich zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht untersucht und abschließend geklärt. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Kreisstraße geht die Gemeinde jedoch von keinen maßgeblichen Überschreitungen aus.

Um den Anforderungen angemessen zu begegnen ist es darüber hinaus möglich, die Gebäudestellung sowie die Grundrissorientierung bei der Errichtung schutzwürdiger Wohnnutzungen so zu gestalten, dass hierdurch eine Eigenabschirmung für Aufenthaltsbereiche und der Hausgartennutzung entsteht. Ebenso können die maßgeblichen Schlaf- und Aufenthaltsbereiche auf die lärmabgeschirmte Gebäudeseite orientiert werden.

### 10.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Ortsteils Sittelsdorf ist eine Gemengelage von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie landwirtschaftlichen Anwesen vorhanden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen keine unzumutbaren Emissionen hervorrufen.

Am nördlichen Randbereich des Ortsteiles befindet sich ein Teilbereich des Betriebsanwesens eines größeren Maschinenbauunternehmens. Die Produktionsstätten dieses Unternehmens liegen außerhalb der Ortschaft nördlich von Sittelsdorf. Lärmauswirkungen auf den Ortsteil sind dadurch nicht gegeben.

Auf den Betriebsflächen innerhalb des Ortsteiles befinden sich lediglich die Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie die Kantine und Schulungsräume. Auch hierdurch sind keine unzumutbaren Lärmauswirkungen zu erwarten.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Emissionen infolge der Bewirtschaftung dieser Flächen sind zu dulden. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

Zudem befindet sich im Ortsteil, auf der Flurnummer 478, Gemarkung Herrngiersdorf, noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in Form eines Mastschweinestalls mit ca. 230 Tieren. Dieser grenzt zwar an Erweiterungsbereiche der Satzung an, jedoch ist der Eigentümer der geplanten angrenzenden Erweiterungsfläche der Betreiber des Mastschweinestalls.

Ob und in welchem Umfang hierdurch Geruchsbelastungen auf die umliegenden Bau- und Entwicklungsflächen hervorgerufen werden, ist gegenwärtig nicht abschließend untersucht.

Aus diesem Grund wird redaktionell ergänzt, dass im Zuge der Einzelbaugenehmigung bei Bedarf ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist. Dies ist eigenverantwortlich durch den jeweiligen Antragsteller im Umfeld des Betriebes zu veranlassen und auf eigene Kosten zu erbringen.

Alle sonstigen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Satzungsgebietes betreiben lediglich noch Anbau oder fungieren als Nebenerwerbslandwirte ohne jegliche Tierhaltung. Schädliche Emissionen sind daher durch diese Betriebe nicht zu erwarten.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Erweiterungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

FL.-NR.	GEMARKUNG	ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
486	Herrngiersdorf	geplante Erweiterungsfläche	2.948
494	Herrngiersdorf	geplante Erweiterungsfläche	2.644
532	Herrngiersdorf	geplante Erweiterungsfläche	758
543	Herrngiersdorf	geplante Erweiterungsfläche	934
545	Herrngiersdorf	geplante Erweiterungsfläche	1.741
603	Herrngiersdorf	geplante Erweiterungsfläche	697

## 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsflächen selbst, die größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt werden sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Baufeldfreimachung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Zudem erfolgt die Rodung von Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Oktober bis Februar, so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt.

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 13 ANLASS

Die Gemeinde Herrngiersdorf hat beschlossen für den Ortsteil Sittelsdorf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterungen ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte *Vereinfachte Vorgehensweise* greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

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

### 14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

#### 14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (D 65) und darin in der Untereinheit *Donau-Isar-Hügelland* (062-A).

#### 14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* bilden.

#### 14.3 Vorhandene Vegetation

Die Erweiterungsbereiche werden derzeit einerseits als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt. Andererseits sind einige Erweiterungsflächen von klassischer Hausgarten-nutzung mit Rasen-/Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen (Obstbäume, Ziergehölze und heimische Laubgehölze) geprägt. Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen in keinen der Erweiterungsbereichen vor.

#### 14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf* sowie in dessen näheren Umgebung befinden sich nachfolgend beschriebene amtlich kartierte Biotope:

BIOTOPNUMMER	BEZEICHNUNG	BESCHREIBUNG
7238-0297-001 7238-0297-002	Röhricht in Sittelsdorf	- Schilfröhrichte; Ufersaum
7238-0052-003	Gehölz am Ostrand von Sittelsdorf	- Buchengehölz mit lückigem Strauchmantel
7238-0298-001 7238-0298-002 7238-0298-004	Hecken am Rand von Sittelsdorf	- Artenreiche Hecken an Böschungen von Dorfausfahrtswegen oder -straßen

#### 14.5 Boden

##### Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des *Donau-Isar-Hügellandes*. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *älterer Teil* innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf* anzutreffen.

##### Boden

Die Bodenkarte (M. 1: 200.000) beschreibt den Boden im größten Teil des Planungsgebietes als *Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm über Löss* vor. Im östlichen Teil des Planungsgebietes bestehen *Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-sandiger Molasseverwitterung*.

Weiterhin liegen nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) für die Erweiterungsbereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* folgende Böden vor:

- Fl.-Nrn. 532, 532/1, 543, 545 Gmkg. Herrngiersdorf: *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse)*;
- Fl.-Nr. 494 Gmkg. Herrngiersdorf: *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse) sowie fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)*;
- Fl.-Nrn. 486, 603 Gmkg. Herrngiersdorf: *überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) sowie fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)*.

Die Erweiterungsbereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf* verfügen über Bodenwertzahlen zwischen 47 und 68. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.



#### 14.6 Wasser

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* verläuft der Sittelsdorfer Graben bis zu einem Teich.

Weiterhin befinden sich geringfügige Teile einzelner Erweiterungsbereiche (Fl.-Nrn. 486, 494, 603 Gmkg. Herrngiersdorf) in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### 14.7 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 600 bis 800 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8°C.

Die Erweiterungsbereiche haben weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

#### 14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Die Erweiterungsbereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Nennenswerte sonstige Naturlandschaften mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

## 15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### Ausgleichsflächen / -Maßnahmen

Es wird für die Ausgleichsmaßnahmen eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Folgende Ausgleichsflächen werden angelegt:

- Fl.-Nr. 659 (TF), Gmkg. Herrngiersdorf: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 532 (TF), Gmkg. Herrngiersdorf: Gebüsch auf stickstoffreichem Standort (B116 nach BayKompV).
- Fl.-Nr. 1516 (TF), Gmkg. Buchhausen, Landkreis Regensburg: Mesophile Hecke (B112 nach BayKompV)
- Fl.-Nr. 538 (TF), Gmkg. Herrngiersdorf: Waldmantel auf stickstoffreichen Standorten (W14 nach BayKompV).

Diese Maßnahmen dienen der Förderung des Artenschutzes sowie der Verbesserung der Strukturvielfalt am Standort.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

### 16.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach der neuen *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

#### 16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der jeweiligen Erweiterungsbereiche des Eingriffs dargestellt:

##### Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 486, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	2.948
Gesamteingriffsfläche	2.948

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **2.948m<sup>2</sup>**.

##### Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 494, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	2.644
Gesamteingriffsfläche	2.644

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **2.644m<sup>2</sup>**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 532, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	758
Gesamteingriffsfläche	758

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **758m<sup>2</sup>**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nrn. 543, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	934
Gesamteingriffsfläche	934

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **934m<sup>2</sup>**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 545, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	1.741
Gesamteingriffsfläche	1.741

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **1.741m<sup>2</sup>**.

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 603, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
Bau- und Erschließungsflächen	697
Gesamteingriffsfläche	697

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **697m<sup>2</sup>**.

16.1.2 Festlegung Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie der bestehenden Gärten, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert sich die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf den mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für alle Erweiterungsbereiche außer Fl.-Nr. 603, Gmkg. Herrngiersdorf wird die Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme landwirtschaftliche Flächen sowie strukturarme Gärten) mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft. Für die oben genannte Fl.-Nr. wird diese Bedeutung mit 8 WP (struktureicher Garten) eingestuft.

### 16.1.3 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen mit weiteren technischen Bauwerken (Wohnhäuser) bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehenden baulichen Anlagen wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten. Die geringfügigen verbleibenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut werden mit der Begründung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 15) abgedeckt. Hier wird durch eine begrenzte mehrreihige Heckenpflanzung das Landschaftsbild gewahrt.

### 16.1.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Für alle Neuausweisungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Sittelsdorf 2022* wird eine GRZ von 0,35 gewählt.

### 16.1.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	BEEINTRÄCHTI- GUNGSAKTOR (GRZ)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
--	---	-------------------	---	--------------------------------------	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 der neuen *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begründung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende, effiziente Verkehrserschließungen,
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau,
- Hinweis auf Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden,
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.

In nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsbedarf für die einzelnen Erweiterungsbereiche dargestellt:

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 486, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
2.948	x	3	x	0,35	=	3.095
Abschlag Planungsfaktor 5%						155
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>2.940</b>

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 494, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
2.644	x	3	x	0,35	=	2.776
Abschlag Planungsfaktor 5%						139
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>2.637</b>

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 532, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
758	x	3	x	0,35	=	796
Abschlag Planungsfaktor 5%						40
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>756</b>

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 543, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
934	x	3	x	0,35	=	981
Abschlag Planungsfaktor 5%						49
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>932</b>

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 545, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
1.741	x	3	x	0,35	=	1.828
Abschlag Planungsfaktor 5%						91
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>1.737</b>

Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 603, Gmkg. Herrngiersdorf

EINGRIFFS- FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	WERTPUNKTE BNT	X	GRZ	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
697	x	8	x	0,35	=	1952
Abschlag Planungsfaktor 5%						98
Erforderlicher Ausgleichsbedarf						<b>1.854</b>

Es besteht somit ein gesamter Ausgleichsbedarf von **10.859 Wertpunkten**.

### 16.1.6 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der entsprechenden Aufwertung nach der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in Wertpunkten.

FLÄCHE (M <sup>2</sup> )	X	AUFWERTUNG PROGNOSEZUSTAND - AUSGANGSZUSTAND	=	AUSGLEICHSUMFANG (WP)
--------------------------	---	---	---	--------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Der gesamte Ausgleichsumfang der bereitgestellten Ausgleichsflächen ist den folgenden Tabellen zu entnehmen:

Ausgleichsumfang für die Fl.-Nr. 486, Gemarkung Herrngiersdorf  
 Ausgleich auf Fl.-Nr. 659 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsumfang (WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212)	8	5	600	3.000
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					<b>600</b>	<b>3.000</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **3.000 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 2.940 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 600 m<sup>2</sup>.

Ausgleichsumfang für die Fl.-Nr. 532 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf  
 Ausgleich auf Fl.-Nr. 532 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsumfang (WP)
Intensiv Acker (A11)	2	Gebüsch, Stickstoffreicher Standort (B116)	7	5	159	795
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					<b>159</b>	<b>795</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **795 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 756 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 159 m<sup>2</sup>.

Ausgleichsumfang für die Fl.-Nr. 603, Gemarkung Herrngiersdorf  
Ausgleich auf Fl.-Nr. 1516 (TF), Gemarkung Buchhausen, Landkreis Regensburg

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsumfang (WP)
Intensiv Acker (A11)	2	Mesophile Hecke (B112)	10	8	234	1.872
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					<b>234</b>	<b>1.872</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **1.872 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 1.854 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 234 m<sup>2</sup>.

Ausgleichsumfang für die Fl.-Nr. 494, 543, 545, Gemarkung Herrngiersdorf  
Ausgleich auf Fl.-Nr. 538 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf

AUSGANGS-ZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND (NACH 25 JAHREN)		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME (WP)		
Flächentyp (Code)	WP1	Flächentyp (Code)	WP2	Aufwertung (WP2-WP1)	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsumfang (WP)
Intensiv Acker (A11)	2	Waldmantel auf stickstoffreichen Standort (W14)	7	5	1.108	5.540
Gesamter Kompensationsumfang der Ausgleichsfläche					<b>1.108</b>	<b>5.540</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche erreicht mit den geplanten Maßnahmen einen Kompensationsumfang von **5.540 Wertpunkten**. Somit kann dem Ausgleichsbedarf von 5.309 Wertpunkten Rechnung getragen werden.

Der bereitgestellte Ausgleichsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von 1.108 m<sup>2</sup>.

## 16.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der Grundstücksfläche Fl.-Nr. 659 (TF), Fl.-Nr. 532, Fl.-Nr. 538 (TF), jeweils Gemarkung Herrngiersdorf und auf der Fl.-Nr. 1516, Gemarkung Buchhausen, bereitgestellt. Aktuell handelt es sich bei der Fl.-Nr. 538, 532, 1516 um einen intensiv genutzten Acker (A11 gemäß BayKompV). Fl.-Nr. 659 besteht derzeit aus einem intensiv genutzten Grünland (G11 gemäß BayKompV). Alle Flächen sind aufgrund der Lage und dem Ausgangszustand in jedem Fall ökologisch aufwertbar.

Entwicklungsziele für die Fl.-Nr. 659 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf:

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212)
- Abgrenzung der Fläche mit Holzpflocken (alle 5m)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Extensivgrünland über 10 Jahre.

Maßnahmenplanung

Entwicklung es Extensivgrünlandes durch Ansaat mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" auf vorbereitetem Saatbett (z.B. grubbern).

Die Mahd der Extensivwiese erfolgt im ersten Jahr dreischürig im Zeitraum Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September. Danach kann das Mahdregime auf eine zweischürige Sommer- und Herbstmahd (Ende Juni und Oktober) reduziert werden. Ab dem vierten Jahr mit wechselnden Brachestreifen von 10-20% mähen. Generell ist ein Abtransport des Mähgutes sicherzustellen sowie dessen ordnungsgemäße Verwertung. Düngungen und Pflanzenschutzmittelausbringung sind nicht gestattet. Alternativ kann eine Schafbeweidung erfolgen.

Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch das Einbringen von Holzpflocken. Geeignet sind hierfür Eichenpflocke, die im Abstand von 5m gesetzt werden um die Flächen zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen und somit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Entwicklungsziele für die Fl.-Nr. 659 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf:

- Gebüsch auf stickstoffreichen Standort (B116)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für mesophile Hecke über 15 Jahre.

Maßnahmenplanung

Heckenpflanzung aus Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke (mindestens dreireihige Pflanzung).

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.

Entwicklungsziele für die Fl.-Nr. 1516 (TF), Gemarkung Buchhausen:

- Mesophile Hecke (B112)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für mesophile Hecke über 15 Jahre.

Maßnahmenplanung

Heckenpflanzung aus 10% Bäumen und 90% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke (mindestens dreireihige Pflanzung).

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.

Entwicklungsziele für die Fl.-Nr. 538 (TF), Gemarkung Herrngiersdorf:

- Waldmantel auf stickstoffreichem Standort (W14)

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für den Waldmantel über 15 Jahre.

Maßnahmenplanung

Pflanzung eines Waldmantels aus Bäumen und Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) im Raster von 1,5 m auf 1,5 m versetzt auf Lücke.

Die Pflege der Gehölze erfolgt bei Bedarf artgerecht über Entwicklungsschnitte.



### 16.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.:
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

#### Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim, rechtlich abzusichern.

Diese Dienstbarkeit ist vor Satzungsbeschluss bei der Gemeinde einzureichen.

## 17 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

### 17.1 Hinweise

#### Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

#### Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

#### Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

#### Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

#### Immissionen durch die Landwirtschaft

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

## 18 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>