

MARKT SCHIERLING

EINBEZIEHUNGSSATZUNG Nr. 47 „OBERDEGGENBACH WEST“ 1. ERWEITERUNG

nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

MIT GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG

im Bereich der Flurnummern 775/2, 775 (Teilfl.), 1224, 1224/15, 1223 (Teilfl.),
1224/12
des Marktes Schierling Gemarkung Buchhausen



Landkreis:

REGENSBURG

**Regierungsbezirk :
Gemarkung:**

**OBERPFALZ
Buchhausen**

Verfahrensträger:

Markt Schierling
Rathausplatz 1
84069 Schierling
Tel.: (09451) 9302-15
Fax: (09451) 3434
Mail: bauamt@schierling.de

Planung:

Architekturbüro Karl Zissler
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407/90700
Fax: 09407/3529
Mail: info@zissler-architektur.com

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

- 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Städtebauliche Entwicklung – Flächennutzung
- 1.3 Ausgangssituation und Grundzüge der Planung
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Wasserwirtschaft
- 1.6 Kenndaten der Planung

B) Textliche Festsetzungen und Hinweise

- 2. Festsetzung durch Text für Bebauung
 - 2.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2 Bauweise
 - 2.3 Einfriedungen
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 3. Hinweise durch Text für Bebauung
 - 3.1 Baugrundverhältnisse
 - 3.2 Bodendenkmäler
 - 3.3 Wege, Beläge, innere Erschließung
 - 3.4 Entwässerung
 - 3.5 Regenwasserbehandlung
 - 3.6 Wasserversorgung
 - 3.7 Telekom
 - 3.8 Elektrizitätsversorgung
 - 3.9 Versorgungsanlagen
 - 3.10 Haftungsausschluss
 - 3.11 Baumfallzone
 - 3.12 Abfallentsorgung
 - 3.13 Vorsorgender Bodenschutz
- 4. Festsetzung durch Text für Begrünung
 - 4.1 Eingrünung Grundstück
- 5. Hinweise durch Text für Begrünung
 - 5.1. Biotope

C) Eingriffsregelung und naturschutzfachlicher Ausgleich

- 5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- 5.2 Festlegung der Ausgleichsfläche

D) Planzeichnung mit Festsetzungen

A) Begründung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Es ist vorgesehen, im westlichen Randbereich des Ortes Oberdeggenbach im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung sowie in 2016 neu geschaffenem Bauland und der B15 der hohen Nachfrage an Baugrundstücken vor allem auch seitens der heimischen Bevölkerung gerecht zu werden.

Mit der nun geplanten Einbeziehungssatzung Nr. 47 „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ soll der weiterhin hohen Nachfrage durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauparzellen Rechnung getragen werden.

Die ausgewiesenen Bauparzellen der Einbeziehungssatzung Oberdeggenbach West vom 13.12.2016 wurden bereits veräußert. Bei zwei Bauparzellen werden derzeit Gebäude errichtet.

Der Ort Oberdeggenbach unterliegt wie viele Gemeinden einem Strukturwandel von einem landwirtschaftlich geprägten Ort in einen überwiegend dem Wohnen dienenden Raum. Die gute infrastrukturelle Anbindung an die B 15 neu sowie an den Markt Schierling mit seinen Gewerbeansiedlungen und dem naheliegenden Bahnhof Eggmühl bieten dem Ort ein positives Entwicklungspotential. Im Ort selbst sowie in der Gemeinde Schierling besteht vor allem für die ortsansässige Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Bauland. Die nun zusätzlich ausgewiesenen Grundstücke stehen ebenfalls für eine sofortige Bebauung zur Verfügung.

Der Bedarf für die Ausweisung über die Einbeziehungssatzung von Bauland begründet sich auch darin, dass bereits 2 Grundstücke aus der Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ bebaut sind. Für alle ausgewiesenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein konkreter Bauwille, sodass weitere Baulandreserven derzeit nicht mehr verfügbar sind. Mit der Ausweisung über die Einbeziehungssatzung wird dieser Nachfrage von Bauland Rechnung getragen.

Bevölkerungszuwachs

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Regensburg¹ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von 7,5 bis unter 12,5 Prozent bis zum Jahr 2036 aus.

Aufgrund der Lage Schierlings an regionalen und überregionalen Verkehrsachsen und der damit einhergehenden sehr guten infrastrukturellen Anbindung an Regensburg, Ingolstadt und Landshut und der landschaftlich attraktiven Lage ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten.

Zur Auswertung wichtiger Indikatoren stehen Daten des Bayer. Landesamtes für Statistik aktuell als Demographie-Spiegel für den Markt Schierling, mit Berechnungen bis zum Jahr 2034 mit Stand April 2016 zur Verfügung.

Die Bevölkerungsentwicklung wird dabei bis zum Jahr 2034 mit einem Anstieg von ca. 7.500 Einwohnern (EW) auf insgesamt ca. 8100 EW prognostiziert:

In der vorangegangenen Bevölkerungsprognose bestand noch eine vollständig andere Prognose:

Hier wurde für das Jahr 2029 ein Anstieg auf lediglich 7100 EW prognostiziert. Hieraus wird ersichtlich, dass die statistischen Prognosen durch stattfindende, dynamische Entwicklungen starken Schwankungen unterliegen können. Es ist anzunehmen, dass die Prognosen aus dem Jahr 2011 die geänderte verkehrstechnische Lage an der fertig gestellten B15neu sowie die kurzfristigen Bauflächenentwicklungen in Abhängigkeit des schwankenden Angebots an Bauparzellen nicht ausreichend berücksichtigten.

Es erscheint zweifelhaft, ob eine gemeindeweise Betrachtung bei der Prognose des Wohnbauflächenbedarfs sinnvoll ist. Insbesondere bei fehlenden Bauflächen finden zwischen den Gemeinden erhebliche Wechselbeziehungen statt. Zudem wirkt sich das zeitlich unterschiedliche Angebot an Bauland auf die statistischen Prognosen der jeweiligen Gemeinden nicht unerheblich aus.

Geht man von einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha aus, ließe sich aus dem vom Landesamt prognostizierten Wachstum von ca. 100 - 200 Einwohner ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 3 - 6 ha in den nächsten 5 - 7 Jahren für das gesamte Marktgemeindegebiet ableiten.

Den statistischen Prognosen ist die tatsächliche Einwohner Entwicklung gegenüberzustellen.

Den Daten des Marktes Schierling zufolge, liegt der tatsächliche Einwohnerstand (Stand 30.6.2018) im gesamten Gemeindegebiet bei 8.171 Einwohnern (ohne Nebenwohnsitz).

Daraus zeigt sich, dass bereits die aktuellen Prognosezahlen für das Jahr 2018 mit mehr als 450 Einwohnern überschritten sind.

Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von über 9 Prozent innerhalb von dreieinhalb Jahren, jährlich ca. 2,6 Prozent. Die Anzahl der Einwohner am 30.06.2018 lag damit bereits um über 70 Einwohner über dem prognostizierten Bevölkerungsstand von 8.100 EW für das Jahr 2034. Bei weiter linearem Zuwachs von ca. 2,6 % pro Jahr, wie in den vergangenen Jahren, entspräche dies einem Zuwachs von ca. 1.270 Einwohnern in 6 Jahren, was einem Wohnflächenbedarf von gut 36 ha bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha entspricht.

Für eine besser abgesicherte Bevölkerungsprognose wäre es sinnvoll, die nächst größere Einheit eines Landkreises mit heranzuziehen, da der Ort Allersdorf über eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz verfügt und somit funktionell mit der Entwicklung des Oberzentrums Regensburg und der Nachbargemeinden in Verbindung steht.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018.

Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 7,5% unter 12,5% bis zum Jahr 2036 gegenüber dem Jahr 2016 prognostiziert.

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Marktgemeindegebiet Schierling ein Zuwachs von 613 – 1.021 Einwohnern ansetzen.

Für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 6 Jahren entspräche dies, bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha, einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 10,5 – 17,5 ha.

Innerhalb des Planungszeitraums wird ferner mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Eine Analyse dieser ergab eine Reduzierung von 2,373 EW/WE im Jahr 2007 auf 2,312 EW/WE im Jahr 2015.

Laut der Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Schierling besteht für Oberdeggenbach ein Bedarfsflächenanteil von 0,8 ha. Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung entspricht mit 9 Parzellen und einem Flächenumfang von 0,9 ha in etwa diesem Bedarf.

Vorrang der Innenentwicklung

Der Markt Schierling ist bemüht, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Aus diesem Grund verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, gemäß der Flächenausweisung des wirksamen Flächennutzungsplans, am derzeit lückigen, westlichen Ortsrand von Oberdeggenbach im Anschluss an vorhandene Nutzungen eine unbebaute Fläche im Rahmen der Innenentwicklung einer bedarfsgerechten, baulichen Nutzung zuzuführen und zu entwickeln.

Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Baulücken oder Nachverdichtungspotenzialen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen unumgänglich.

1.2. Städtebauliche Entwicklung - Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als WA Gebiet dargestellt. Eine von einer Überbauung freizuhaltende Fläche westlich des Deggenbacher Baches (Flurnr. 775 Teilfl.) ist zudem Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

1.3. Ausgangssituation und Grundzüge der Planung

Der Ort Oberdeggenbach ist eine Umlandgemeinde des Marktes Schierling und profitiert von dessen guter Anbindung an Regensburg durch die B15 neu.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen in Ortsrandlage. Die Fläche mit der Flurnr. 775 Teilfl. und Flurnr. 775/2 unterliegt derzeit noch landwirtschaftlicher Nutzung und befindet sich im nordwestlichen Bereich von Oberdeggenbach, östlich des Deggenbachs gelegen. Die westliche Teilfläche mit den Flurnrn. 1224, 1224/15, 1223

und 1224/12 bildet den neuen randlichen Abschluss des Ortes (wie auch ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesen).

Das Gelände des Geltungsbereiches ist überwiegend eben und wird bei der nordwestlichen Teilfläche durch Ackerland und Uferböschung des Deggenbacher Baches begrenzt.

Die westliche Teilfläche grenzt im Norden an die Hauptstraße Oberdeggenbach, im Westen an einen Waldriegel (Erlen-Eschenwald) und im Osten an die bestehende Wohnbebauung an.

Die genaue Parzellierung wird sich innerhalb dieser Grenzen bewegen und ist derzeit noch nicht definitiv festgelegt.

Die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist durch Wohnbebauung geprägt und entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung knüpft an diese Nutzung an und definiert so die Grundzüge der Planung. Die Satzung lässt Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit der dörflichen Struktur und der Nachfrage vor Ort an.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ hat eine Gesamtfläche von 9.307,15 m² und umfasst folgende Grundstücke: Flurnummern 775/2, 775 (Teilfl.), 1224, 1224/15, 1223 (Teilfl.), 1224/12, Gemarkung Buchhausen.

Die ausgewiesene Fläche untergliedert sich in die als nachfolgend bezeichnete Teilfläche (Bereich Nord) mit einer Fläche von 3.287,41 m² und in Teilfläche (Bereich West) mit einer Fläche von 6.019,74 m² (=4.031,48 m² + 1.988,26 m²).

1.5. Wasserwirtschaft

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes (Teilfläche – Bereich Nord) zu einem Gewässer III. Ordnung (Deggenbacher Bach) und der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet ergeben sich hierfür zu berücksichtigende Einflüsse auf das Planungsgebiet.

Der Deggenbacher Bach befindet sich im Flusseinzugsgebiet der Großen Laber und ist lt. Gewässerstrukturkartierung in seinem Lauf deutlich bis stark verändert.

Im Baugebiet wird eine weitergehende Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene natürliche Maß angestrebt.

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene gemeindeeigene Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Mallersdorf hergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bei allen angrenzenden vorangegangenen Baugebieten im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser im Baugebiet wird in den vorhandenen Abwasserkanal eingeleitet und von hier über die bestehende Abwasseranlage in die ausreichend dimensionierte Kläranlage geführt.

1.6. Kenndaten der Planung

Gesamtfläche:	9.307,15 m ²
Nettobaulandfläche	5.142,40 m ²
Ausgleichsflächen	2.159,88 m ²

B) Textliche Festsetzungen und Hinweise

2. Festsetzungen durch Text für Bebauung

2.1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse max: II

Wandhöhe : max. am Traufpunkt 6,20 m
max. am First 9,00 m

Bei den Parzellen 5 bis 8 ist die Oberkante der angrenzenden Straße der Bezugspunkt für die Wandhöhe, bei der Parzelle 9 das natürliche ursprüngliche Gelände.
(Die Wandhöhe wird formuliert durch den Mittelwert der niedrigsten und höchsten Höhe des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

GRZ (zul. Grundflächenzahl) = 0,35 - § 19 BauNVO

2.2 Bauweise § 9, Abs1 , Nr. 2, BauGB, § 22 und 23 Bau NVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt

2.3 Einfriedungen

Eine Einfriedung entlang der Flurstückgrenzen ist nur ohne Sockelausbildung und ohne Mauerausbildung zulässig.

Höhe der Einfriedung wird mit max. 1,20 m Höhe festgesetzt.

Folgende Materialien sind zulässig: Holz – vertikale Lattung, Metall – Stabzäune, Maschendrahtzaun.

2.4 Erschließung

Die Erschließung der Teilfläche (Bereich Nord) hat über den öffentlichen, nicht asphaltierten Weg mit der Flnr. 601 bzw. je nach Parzellierung über die geplante private Erschließungsstraße zu erfolgen. Die Sicherung der Zufahrt und der notwendige Leitungsrechte ist privatrechtlich zu vereinbaren.

Die Erschließung der Teilfläche (Bereich West) hat über den teilweise asphaltierten Weg mit der Flnr. 1224/12 zu erfolgen.

2.5 Aufschüttung und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände bis max. 1,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist der wassersensible Bereich auf Parzelle 9, hier dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.

Das natürliche Gelände an den Grundstücksgrenzen insbesondere zu öffentlichen Flächen ist zu halten.

Im Bauantrag sind hierzu natürliche Geländehöhen mit der jeweils geplanten Auf- und Abtragung darzustellen.

3. Hinweise durch Text für Bebauung

3.1 Baugrundverhältnisse

Durch die Nähe des Deggenbaches mit seiner Tallage bei Teilfläche (Bereich Nord) sowie bei der Teilfläche (Bereich West) mit den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Teichanlagen ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Für die Bebauung und Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens werden bodenmechanische Baugrunduntersuchungen angeraten.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.2 Bodendenkmäler § 7 DschG

Es wird auf Art. 7 i.V.m. Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von der Art und dem Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang einnehmen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

3.3 Wege- Beläge- Innere Erschließung

Für PKW-Stellflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

3.4 Entwässerung

Eine Reduzierung des Abflusses ist durch eine Minimierung der Bodenversiegelung durchzuführen. Es besteht ein Trennsystem.

In Eigenverantwortung hat der Bauherr für eine ausreichende Größe der Regenwasserspeicher in Abhängigkeit zur Größe der versiegelten Flächen (Dächer und befestigte (Verkehrs-)Flächen zu sorgen.

Aufgrund von vielfältigen Gefahren durch Wasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen(DIN 18195 Bauwerksabdichtungen)

Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können

auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Das Erdgeschoß soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 15 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht bei hoch anstehendem Grundwasser oder bei Schichtenwasser gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (Bay WG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser „ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Auf die Entwässerungssatzung des Marktes Schierling wird hingewiesen.

Ebenso kommen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zur Anwendung.

3.5 Regenwasserbehandlung

Dachflächenwasser u. unbelastetes Wasser auch Niederschlagswasser von Belägen ist auf dem Privatgrundstück zu versickern.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass das anfallende Wasser nicht komplett auf dem Grundstück versickert.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Regenwasserspeichern (Zisternen/Rückhaltebecken) zu sammeln und verzögert abzugeben. Die maximale Einleitmenge hat max. 0,6l/s zu betragen. In Ergänzung zu den Zisternen bzw. Regenrückhaltebecken kann auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickermulden erfolgen.

Beim Antrag zur Baugenehmigung ist die Planung für die Entwässerung, Versickerung und Regenrückhaltung mit einzureichen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vor der Bebauung vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch ein geeignetes Gutachten zu prüfen und nachzuweisen.

Es ist unzulässig das Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund abzuleiten. (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV v. 17.12.2008).

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung § 55 Abs. 1 Satz 1 und §37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

3.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz des Wasserzweckverbandes Mallersdorf. Die Löschwasserversorgung ist lt. Wasserzweckverband Mallersdorf gesichert. Die Zufahrt erfolgt direkt über die Hauptstraße Oberdeggenbach, Flurnr. 1217 bzw die nicht versiegelte Zufahrt mit der Flurnr. 601 für den Bereich Nord und der Flurnr. 1224/12 teilversiegelt für den Bereich West Gemarkung Buchhausen.

3.7 Telekom

Das Telekommunikationsnetz für den Geltungsbereich erfolgt durch Telekom Deutschland

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen und entsprechend einzuräumen.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

Die geplanten Verkehrswege dürfen nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen hat und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

3.8 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG sichergestellt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten (u.a. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern) ist auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu verwiesen (Hg, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Im südlichen Grenzbereich sind 0,4 kV- Niederspannungskabel

verlegt. Es ist deshalb vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft beim Bayernwerk einzuholen.

3.9 Versorgungsanlagen (20 KV- Mittelspannungserdkabel)

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

(siehe auch „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“).

3.10 Haftungsausschluss

Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück mit der Flurnr. 1223 wird empfohlen mit dem Nachbarn der Flurnr. 1206 aufgrund der angrenzenden Waldfläche (Erlen-Eschenwald) einen Haftungsausschluss zu vereinbaren.

3.11 Baumfallzone

Im Bereich der Randzonen der angrenzenden Waldflächen (Erlen-Eschenwald) ist eine Baumfallzone von 25 m Breite dargestellt. Die Lage kann der Planzeichnung entnommen werden. Soweit die Grundstücksaufformungen dies ermöglichen, sollte der Abstand geplanter Gebäude zum bestehenden Waldrand mit einem Sicherheitsabstand von ca. 25 Metern möglichst nicht unterschritten werden. Zum Schutz vor Baumschlag durch Sturmwindwirkung ist hier für Wohngebäude eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion notwendig, um die Auswirkungen des sturmbedingten Baumschlags zu minimieren.

3.12 Abfallentsorgung

Die Entsorgungsfahrzeuge können Stichstraßen nicht befahren. Daher müssen die Mülltonnen seitens der Bewohner direkt an der Hauptstraße auf den ausgewiesenen Abstellplätzen bereitgestellt werden.

3.13 Vorsorgender Bodenschutz

Auf die Publikation des Landesamt für Umwelt: „Wir schützen Bayerns Böden“ – der vorsorgende Bodenschutz (Fassung 2012) wird hingewiesen.

4. Festsetzungen durch Text für Begrünung

Nachfolgende Festsetzungen dienen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

4.1. Eingrünung Grundstück

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden überwiegend als Ackerland genutzt. Bei einer Teilfläche (Bereich West) handelt es sich um eine ehemalige aufgelassene Baumschulfläche.

Eine Flächenermittlung für den notwendigen Ausgleich durch die Überbauung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und die Berechnung des Ausgleichs ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

Bei der Ausgleichsfläche in Teilfläche - Bereich Nord des Geltungsbereiches ist ein durchgehender 3-reihiger Pflanzstreifen im Norden zu erstellen. Die Ausgleichsflächen in Teilfläche - Bereich West (=Parzelle 5-7) sind durch Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Reihenabstand 1,20 m, Pflanzenabstand in der Reihe 1,50 m.

5% der Gehölzpflanzungen sind mit Gehölzen 1. u. 2. Ordnung durchzuführen.

Alle 7-9 m ist ein Gehölz 1. u. 2. Ordnung zu pflanzen.

Auf den Ausgleichsflächen sind im Plan die Bereiche per Planzeichen in zu pflanzende Fläche und in Flächen zur Rasenansaat dargestellt. Im Bereich entlang des Bachlaufes (siehe Plan) sind keine Gehölze zu pflanzen.

Bestandteil bei den zu leistenden Ansaaten auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen ist hier eine 2-3 malige Mahd mit Entfernen des Mähgutes.

Die Verwendung der Art und Größe der Gehölze ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

Größen der Gehölze:

Großbäume: H., 3xv, StU 14-16,

Kleinbäume: H, 3xv, StU 12-14 oder Solitär 3xv, 150 – 200

Sträucher: 2xv, m. B. 60-100

Folgende Gehölze aus der Auswahlliste sind zu verwenden.

Gehölze 1. Ordnung , H, 3xv, 14-16 , m. B.

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer platanoides L. (Spitzahorn)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Gehölze 2. Ordnung, H, 3xv, m.B.

Prunus avium (Vogelkirsche),12-14

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher 2xv, 60-100

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die nicht durch Bepflanzung belegten Ausgleichsflächen im Bereich Nord und Bereich West sind mit einer Saatgutmischung RSM 7.1.2 zu begrünen.

Die Ausgleichsfläche entlang dem Deggenbach ist von Bewuchs freizuhalten und mit einer Saatgutmischung RSM 7.3 anzusäen.

Die uferbegleitenden Maßnahmen (Abtrag Boden – Aufweitung Bachbett) auf der Ausgleichsfläche Teilfläche - Bereich Nord sind unter Hinweise im Plan dargestellt.

Abstand der ersten Reihe der Gehölzstreifen bei den Ausgleichsflächen beträgt mind. 2,00 m zu den nördlich angrenzenden Feldern.

Der Anwuchs und der dauerhafte Bestand der Gehölzpflanzungen sind durch entsprechende Pflege zu sichern.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt oder den Gartenflächen zugeschlagen werden. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss gewährleistet werden (vertragliche Sicherung, Eintragung Grundbuch usw.). Notwendig und zulässig ist ein Schutz vor Wildverbiss für die ersten 3 - 5 Jahre.

5. Hinweise durch Text für Begrünung

5.1. Biotope

Die westlich und südlich der Teilfläche (Bereich West) liegenden Biotopflächen der Biotopkartierung Nr. 7139-0088 als „Erlen-Eschenwälder westlich und südlich Oberdeggenbach“ (Einzelfläche 1 und Einzelfläche 2 der Biotopbeschreibung) bezeichnen grenzen an den Geltungsbereich an und werden nicht von der Planungsmaßnahme tangiert.

Es ist zu beachten, dass es sich bei dem Auwald um einen nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt, das weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden darf. Eine Rodung findet nicht statt. Es dürfen lediglich Äste, die über die Grundstücksgrenzen ragen entnommen werden

Durch die randliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird eine natürliche Abgrenzung der Biotopfläche zur Bebauung geschaffen.

C) Eingriffsregelung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, sowie von einem Umweltbericht nach § 2a mit der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht die Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren. (Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003)

5.1. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Nach Prüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden scheidet diese Möglichkeit aus, da es sich um ein Gebiet mit einer in der Baunutzungsverordnung festgesetzten GRZ im Wert von 0,35 handelt.

Es ist daher das Regelverfahren nach Punkt 3.2 des Leitfadens anzuwenden.

Aufgrund des mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrades ($GRZ \leq 0,35$) handelt es sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typ B.

Der Gebietscharakter einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche bedingt die Einstufung in die Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung).

Damit ergibt sich gemäß der Matrix zu Festlegung der Kompensationsfaktoren eine Bandbreite zwischen 0,2 – 0,5.

Unter Berücksichtigung der Bestandsituation (Ackerland) und ehemalige Baumschulfläche wird für die vom Vorhaben überplanten Eingriffsflächen entsprechend ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

Damit ergibt sich für die vorliegende Einbeziehungssatzung folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Kategorie/Art	Wertung	Ausgleichsflächen- bedarf
<u>Bestandskategorie I</u>		
Teilfläche (Bereich Nord) Geltungsbereich - Ausgleichsfläche		
2.495,16 m ²	0,3	748,55 m ²
Teilfläche (Bereich West)		
Geltungsbereich – Ausgleichsfläche – best. Erschließungsstraße		
4.247,10 m ²	0,3	1.274,13 m ²
Ausgleichsflächenbedarf gesamt		2.022,68 m²

Insgesamt ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung Nr. 47 „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ eine Ausgleichsfläche von **ca. 2.023 m²** erforderlich.

Diese kann über innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Ausgleichsflächen in den Teilflächen Bereich Nord und West vollständig erbracht werden.

5.2. Festlegung der Ausgleichsfläche

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahme kann innerhalb der Einbeziehungssatzung verbindlich festgesetzt werden. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den erforderlichen Ausgleich vor Ort stehen im nördlichen und westlichen Randbereich Grünstreifen als Eingrünung zur freien Landschaft, zum Bachverlauf und zum Gehölbereich der Biotopfläche (Erlenbruch) zur Verfügung.

Die zur Ausgleichsfläche vorgesehenen Flächen sind derzeit noch Ackerland und werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgendermaßen aufgewertet:

Ausgleichsfläche	Beschreibung	Fläche (ca.)
FINr. 775/2 und Teilfl. 775	<p>Ökologische Aufwertung nördlich von Teilfläche (Bereich Nord)</p> <p><u>Ziel:</u> Randliche Eingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung des Ackerlandes und Ansaat als extensives Grünland Randliche Bepflanzung mit autochtonen Gehölzen (Pflanzenauswahl siehe 4.1)</p> <p><u>Pflege:</u> Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli; Entfernung des Mähguts in den ersten 3 Jahren, vollst. Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	792,24 m ²
<p>Grünfläche östlich entlang des Deggenbacher Baches</p> <p><u>Ziel:</u> Uferbegleitende Freihaltung des Grünstreifens</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung des Ackerlandes und Ansaat als extensives Grünland</p> <p><u>Pflege:</u> 1 malige Mahd pro Jahr Entfernung des Mähguts, vollständiger Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>		

Ausgleichsfläche	Beschreibung	Fläche (ca.)
Fl.Nr. 1224 u. 1224/15	<p><u>Ziel:</u> Randliche Eingrünung mit Abstufung Waldsaum</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung des Ackerlandes und Nicht bepflanzte Flächen: Ansaat als extensives Grünland Randliche Bepflanzung mit autochtonen Gehölzen (Pflanzenauswahl siehe 4.1)</p> <p><u>Pflege:</u> Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli; Entfernung des Mähguts in den ersten 3 Jahren, vollst. Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	796,40 m ²
Teifl. Fl.Nr. 1223	<p>Ehemalige Baumschulfläche</p> <p><u>Ziel:</u> Bepflanzung mit Heistergruppierungen nicht bepflanzte Flächen: Ansaat Fettwiese (klassische Glatthaferwiese)</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung des Ackerlandes und Ansaat als extensives Grünland mit Bepflanzung</p> <p><u>Pflege:</u> 1 malige Mahd pro Jahr Entfernung des Mähguts, vollständiger Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	571,24 m ²

Gesamtfläche für den Ausgleich vorhanden:	2.159,88 m²
Benötigte Ausgleichsfläche:	2.022,68 m²

Fazit:

Der Ausgleich für die Einbeziehungssatzung Nr. 47 „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ mit der erforderlichen Fläche von 2.023 m² wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die randliche Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.159 m² erbracht. Die mit dem Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit vollständig ausgeglichen.

Bernhardswald, den 20.11.2018
geändert: 19.02.2019

.....
Zissler (Landschaftsarchitekt Univ.)