Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

# Ortsabrundungssatzung „Demling“
# nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Entwurf, 21.07.2022

PrNr.954021

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

# Inhalt


I Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB 4

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung 4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben 4
§ 3 Rechtskraft 4

II Planzeichnung 5

III Textliche Festsetzungen (Parzellen 1 und 2) 6

1 Bauliche Nutzung 6
1.1 Art der baulichen Nutzung 6
1.2 Maß der baulichen Nutzung 6
1.3 Zahl der Vollgeschosse 6
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6
1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze 6
2 Bauweise 7
3 Abstandsflächen 7
4 Gestaltung der baulichen Anlagen 7
4.1 Hauptgebäude 7
4.2 Garagen / Carports und Nebengebäude 8
5 Aufschüttungen / Abgrabungen 8
6 Einfriedungen 8
7 Ver- und Entsorgungsleitungen 8
8 Abwasser 8
9 Bepflanzung der Privatgrundstücke 9
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz 10
10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 10
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz 11

IV Textliche Hinweise 12

1 Baugrund 12
2 Altlasten 12
3 Baustoffe 12
4 Denkmalschutz 12
5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser 13
6 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 14
7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 14
8 Landwirtschaft 14
9 Luftreinhaltung 15
10 Regenerative Energien 15
11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen 15
12 Hinweise zur Bepflanzung 15
13 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr 16

V Begründung 17
1 Allgemeine Angaben 17
1.1 Anlass 17
1.2 Lage und Bestand 18
1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte 18
2 Planungskonzeption 18
2.1 Planungsziele 18
2.2 Bedarfsnachweis 19
3 Erschließung, Ver- und Entsorgung 21
4 Grünordnung 21
5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 21
5.1 Bestand 21
5.2 Beschreibung des Eingriffs 21
5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 21
5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 22
5.5 Ausgleichsmaßnahmen 23
6 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 24

# I Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Die Gemeinde Bach a. d. Donau erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) folgende Ortsabrundungssatzung:

## § 1 Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Demling umfasst die Flächen der Flurnummern 4/1, 5 (Teilfläche), 5/1 (Teilfläche), 5/2, 6, 6/1, 8 (Teilfläche), 9, 15 (Teilfläche), 510/2, 511 (Teilfläche), 512/1, alle Gemarkung Demling. Die Fl.Nr. 510/2 und 512/1 werden in die Ortsabrundung als neue Bauflächen aufgenommen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 15.02.2022 sind Bestandteile dieser Satzung, die Begründung ist beigefügt.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

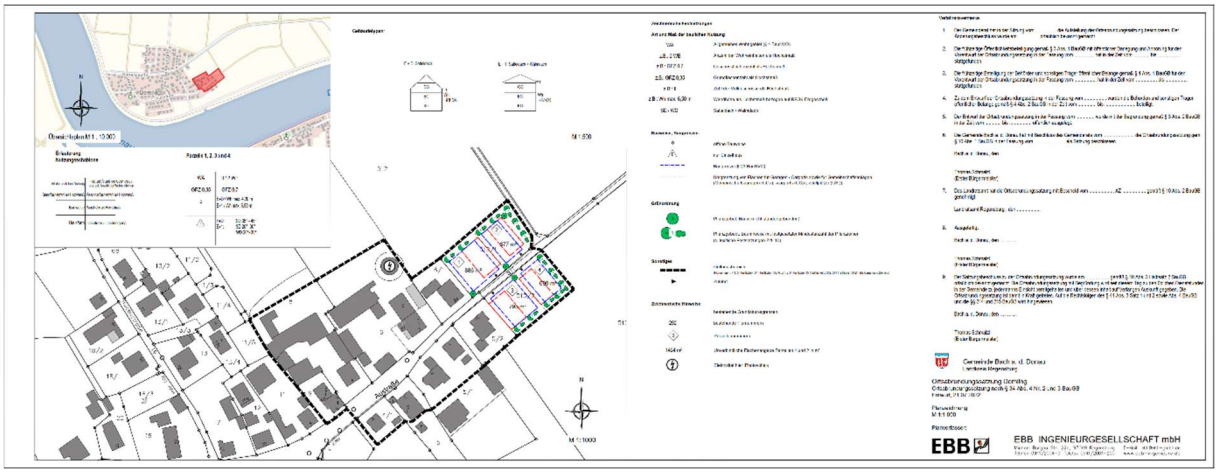
Für die Parzellen 1, 2, 3 und 4 bzw. Fl.Nr. 510/2 und Fl.Nr. 512/1, Gemarkung Demling werden Art und Maß der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen und den textlichen Hinweisen sowie der Planzeichnung konkretisiert. Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstückfläche beträgt ca. 1140 m².

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3 Rechtskraft

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# II Planzeichnung



## Vorbemerkung

Die in den Planunterlagen verwendeten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung eingesehen werden.

# III Textliche Festsetzungen (Parzellen 1, 2, 3 und 4)

## 1 Bauliche Nutzung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl | 0,35 |
| Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl | 0,7 |

### 1.3 Zahl der Vollgeschosse

| | |
|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse | max. II |

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Nebenanlagen bis 10 m² sind mit Ausnahme von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Garagen oder Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports zulässig. Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze zulässig.

## 2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.

## 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

### 4.1 Hauptgebäude

| | |
|---|---|
| Fassaden | Grelle Außenfarben sind unzulässig. |
| Dachform, -neigung | |
| | E + D: SD (Satteldach): 35° - 45° |
| | E + 1: SD (Satteldach): 20° - 30° |
| | E + 1: SD (Walmdach): 20° - 30° |
| Dachdeckung | Dachdeckung Hauptgebäude:<br>- rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine |
| Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen | Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. |
| Wandhöhen | E+D: max. 4,20 m<br>E+1: max. 6,50 m<br>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.<br><u>Hinweis:</u> Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4. |

## 4.2 Garagen / Carports und Nebengebäude

Garagen und Carports sind als eigenständige Garagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

| | | |
|---|---|---|
| Dachform | SD (Satteldach): | 15° - 30° |
| | SD (Walmdach): | 15° - 30° |
| | PD (begrüntes Pultdach): | 5° - 15° |
| | FD (begrüntes Flachdach): | max. 5° |

## 5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von min. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen sind ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial Z0 und keine Recyclingbaustoffe zu verwenden.

## 6 Einfriedungen

Einfriedungen in Richtung Austraße sind als Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe mit Sockel von max. 20 cm Höhe zulässig.

Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Metall- oder Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe ohne Socke zulässig.

## 7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

## 8 Abwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Abwasseranlage Bach a. d. Donau. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Austraße angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu entsorgen. Für die Entsorgung ist entsprechend den Baugrundverhältnissen ein geeignetes und zulässiges Entsorgungssystem zu wählen. Für die Wahl eines geeigneten Entsorgungssystems ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern und/oder in Versickerungszisternen (Größe des Rückhaltevolumens mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung und/oder Verdunstung zuzuführen. Zisternen müssen mindestens auf eine Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. (sh. auch Technische Hinweise Pkt. 5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser). Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge sind Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken ist nicht zulässig.

## 9 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf den Baugrundstücken der Flurnummern 510/1 und 512/2 ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Der Standort ist unabhängig der zeichnerischen Festsetzung je nach Zufahrts- sowie Belichtungsverhältnissen variabel.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) sind nur bis zu einer Fläche von max. 10 m² zulässig und bei der Berechnung der überbauten Flächen zu berücksichtigen.

Entlang der Nordwest- und Nordostseite der Flurnummer 510/1 und der Nordost- und Südostseite der Flurnummer 512/2 sind als Ortsrandeingrünung mindestens 3 m breite 1-reihige Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken bestehend aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

# 10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

## 10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Kap. 4). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 1.628 m². Die Umsetzung erfolgt auf externen Teilflächen.

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt außerhalb des Plangebiets:

Auf der Flurnummer 291/2 Gemarkung Demling – Ausgleichsmaßnahme A1:

| | |
|---|---|
| Flurnummer, Gemarkung | Fl.-Nr. 291/2, Gmkg. Demling |
| Ausgangszustand | Intensiv bewirtschaftetes Grünland |
| Entwicklungsziel: | Streuobstwiese |
| Maßnahmen: | Anlage einer Streuobstwiese und Extensivierung der Bewirtschaftung |
| Pflege: | 2 x malige Mahd ab September mit Abfuhr Mähgut |
| aufwertbare Fläche | 881 m² |
| Aufwertungsfaktor | 1 |
| anrechenbare Ausgleichsfläche | 881 m² |
| ermittelte Ausgleichsfläche für die vorliegende Ortsabrundungssatzung | 1.628 m² |

Auf der Flurnummern 3655/0 Gemarkung Schwabelweis – Ausgleichsmaßnahme A2:

| | |
|---|---|
| Flurnummer, Gemarkung | Fl.-Nr. 3655/0, Gmkg. Schwabelweis |
| Ausgangszustand | Intensiv bewirtschaftetes Grünland |
| Entwicklungsziel: | Streuobstwiese |
| Maßnahmen: | Anlage einer Streuobstwiese und Extensivierung der Bewirtschaftung |
| Pflege: | 2 x malige Mahd ab September mit Abfuhr Mähgut |
| aufwertbare Fläche | 747 m² |
| Aufwertungsfaktor | 1 |
| anrechenbare Ausgleichsfläche | 747 m² |
| ermittelte Ausgleichsfläche für die vorliegende Ortsabrundungssatzung | 1.628 m² |

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

## 10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

# IV Textliche Hinweise

## 1 Baugrund

Bei Baugrunderkundungen in direkter Nachbarschaft des Plangebietes stehen in einer Tiefe von 2,5 – 4,4 m Schluffe in weicher und steifer Konsistenz sowie Feinsande mit relevanten schluffigen Anteilen an. Es handelt sich um schlechten bzw. mäßig guten Baugrund.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksflache der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter https://www.lfu.bayem.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm zu beachten.

## 2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. 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.

## 3 Baustoffe

Es sollten möglichst nur umweltschonende Bau- und Dämmstoffe wie Holz und andere alternative Materialien mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit zum Einsatz kommen.

## 4 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken ist z.B. in Retentions- und Sickerzisternen (sh. nachstehende Systemzeichnung) zu sammeln und für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen.

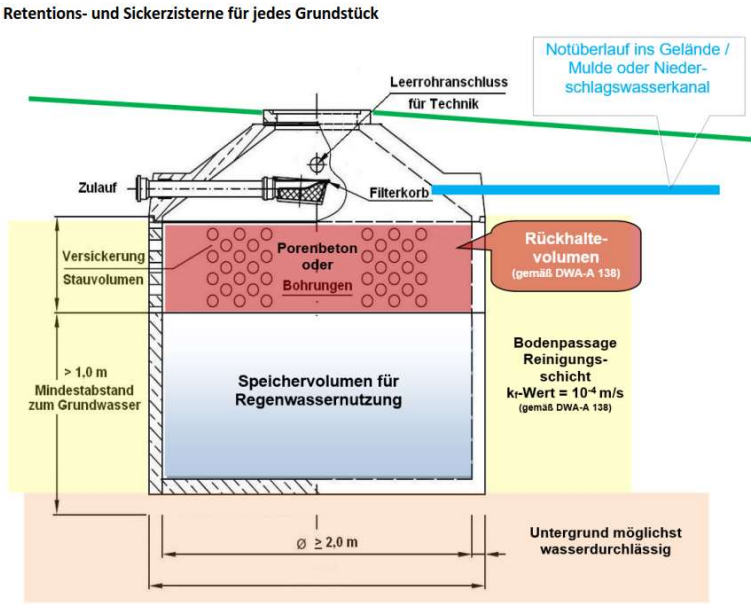



**Abbildung 2**: System einer Retentions- und Sickerzisterne

Die Durchlaufgeschwindigkeit und das Rückhaltevolumen der Zisternen werden im Rahmen der Eingabeplanung behandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzung des Niederschlagswassers z.B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung möglich und ausdrücklich erwünscht ist. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird. Die Durchlaufgeschwindigkeit und das Rückhaltevolumen der Zisternen werden im Rahmen der Eingabeplanung behandelt.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Ferner wird auf die Beachtung der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreN) 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

## 6 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein. Durch die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht auch weit ab von Oberflächengewässern Hochwassergefahr.

Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeveränderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

## 7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets der Wasserversorgung des Brunnen Giffas.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des §§ 62, 63 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

## 8 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Plangebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

## 9 Luftreinhaltung

Zur Luftreinhaltung sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude durch energiesparendes Bauen besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

## 10 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist gemäß Energieatlas Bayern möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

## 11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art.15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

## 12 Hinweise zur Bepflanzung

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassen-achse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen werden gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen. Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind. 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass die Versickerung von Wasser erleichtert wird. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) hingewiesen.

## 13 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Für eine manuelle Brandbekämpfung muss das Löschwasser aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

# V Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Bach a. d. Donau hat mit Beschluss vom 17.01.2022 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung in Demling beschlossen. Mit der vorliegenden Ortsabrundungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Bach a. d. Donau auf einer Fläche von ca. 1,6 ha die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsende von Demling entlang der Austraße in nordöstliche Richtung zu erweitern und abzurunden. Ca. 1,3 ha des Plangebiets sind im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau bereits als Dorfgebiet ausgewiesen. Die restliche ca. 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche sind im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 HS. 3 BauGB in ein Dorfgebiet zu ändern.

Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan mit Planfläche (rot)

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sowie § 34 Abs. 4 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind für die Ortsabrundungssatzung „Demling“ erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

## 1.2 Lage und Bestand

Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Demling umfasst die Flächen der Flurnummern 4/1, 5 (Teilfläche), 5/1 (Teilfläche), 5/2, 6, 6/1, 8 (Teilfläche), 9, 15 (Teilfläche), 510/1, 511 (Teilfläche), 512/2, 513 (Teilfläche) alle Gemarkung Demling. Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Demling und erstreckt sich entlang der Austraße in östliche Richtung. Ca. 1,3 ha des Plangebiets sind im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau bereits als Dorfgebiet ausgewiesen. Die restliche ca. 0,3 ha große Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben

- von Ackerflächen im Norden und Süden,
- einem Wirtschaftsweg und Ackerflächen im Osten,
- von Wohnbebauung im Westen.

## 1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

# 2 Planungskonzeption

## 2.1 Planungsziele

Die Gemeinde Bach a. d. Donau als Teil der Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf gehört raumordnerisch zum Stadt- Umlandbereich Regensburg und liegt im allgemein ländlichen Raum. Westlich des Gemeindegebietes grenzt unmittelbar der Verdichtungsraum Regensburg mit den Gemeinden Donaustauf und Barbing an[1]. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die

[1] Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar.

Laut Regionalplan ist das nächstgelegene Grundzentrum in ca. 6 km Entfernung Donaustauf und liegt im Verdichtungsraum Regensburg. Neutraubling ist mit ca. 12 km Entfernung das nächstgelegene Mittelzentrum. Regensburg, als nächstes Ober- und Regionalzentrum ist ca. 15 km entfernt.

Die Gemeinde Bach a. d. Donau beabsichtigt mit der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung die vorhandene Wohnbebauung im Ort Demling im Osten zu erweitern und abzurunden. Die einzelnen Parzellen des Plangebietes sind über die Austraße bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. In Verbindung mit der Wohnbebauung westlich wird durch die Erweiterung und beidseitige Bebauung der Straße eine Abrundung am östlichen Ortsrand erreicht.

Die vorliegende Ortsabrundungssatzung erfolgt gerade für diesen Bereich von Demling, weil die Eigentümer der Flurnummern 510/1 und 512/2 die Grundstücke, die bisher noch im Außenbereich liegen, bebauen wollen. Gleichzeitig soll die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um eine geordnete Abrundung des östlichen Ortsendes zu gewährleisten.

## 2.2 Bedarfsnachweis

### *Bevölkerungsentwicklung*

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung[1] landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Bach. a. d. Donau wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020[2]: 1.834 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 1.750 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 84 Personen.

Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040[3] für den Landkreis Regensburg ein Bevölkerungswachstum von 3,7 % von 152.300 Einwohner auf 157.900 Einwohner. Der Bevölkerungswachstum liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 2,1 % berechnet wurde.

[1] Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Bach a. d. Donau bis 2033, hrsg. im August 2021.

[2] Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Bach a. d. Donau, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

[3] Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.

### *Wohnbauflächenbedarf*

Aktuell weist die Gemeinde Bach a. d. Donau eine Belegungsdichte von 2,2 Personen[1] pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 328 m² pro Einwohner[2] (= 30 Einwohner/ha) auf mit einer durchschnittlichen gesamten Wohnbaufläche[3] von 982 m².

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 41 Wohneinheiten (1.834 Einwohner/2,2 Personen pro WE – 1.834 Einwohner/2,1 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von ca. 2,8 ha (41 WE x 2,1 Personen pro WE x 328 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 3,1 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

| | |
|---|---|
| Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha | - |
| Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha | 3,1 |
| ∑ in ha | 3,1 |

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2033 rund 3,1 ha.

### *Baulücken*

Im Gemeindebereich Bach a. d. Donau sind derzeit nur noch wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die vorhandenen Wohngebiete in Demling sind vollständig bebaut.

### *Baulandreserven im Flächennutzungsplan*

Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau als Wohnbebauung ausgewiesen sind, stehen derzeit nicht für die Umsetzung zur Verfügung. Seitens der Gemeinde wird die Herausnahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan geprüft. Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig

### *Nachfrage*

Mit der Aufstellung des vorliegenden Ortsabrundungssatzung reagiert die Gemeinde Bach a. d. Donau auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Gemeindegebiet. Die Nähe zu Regensburg und der damit sehr guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Einkaufs-, Ausbildungs- und Kulturmöglichkeiten hat verhältnismäßig wenig zur Abwanderung der jüngeren und mittleren Bevölkerungsschicht geführt.

[1] Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Bach a. a. Donau (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

[2] Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung der Gemeinde Bach a. a. Donau (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

[3] Ermittelt aus gesamter Wohnbaufläche (Wohnbaufläche und Gemischte Flächen) und Wohngebäude der Gemeinde Bach a. a. Donau (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

## 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Austraße bereits vollständig erschlossen.

Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

## 4 Grünordnung

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Demling an der Austraße. Ca. 1,3 ha des Plangebiets sind im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau bereits als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die restliche ca. 0,3 ha große Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Geltungsbereich auf den Flurnummern 510/1 und 512/2 folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 3 m breite Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher als Baumhecken und Strauchhecken entlang Nordwest- und der Nordostseite der Flurnummer 510/1 sowie der Nordost- und der Südostseite der Flurnummer 512/2;
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 300 $m^2$ Grundstücksfläche.

## 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 5.1 Bestand

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Demling an der Austraße. Ca. 1,3 ha des Plangebiets sind im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bach a. d. Donau bereits als Dorfgebiet ausgewiesen. Die restliche ca. 0,3 ha große Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

In der amtlichen Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird aufgrund seiner Lage und seiner Nutzungsstrukturen insgesamt als gering eingeschätzt.

### 5.2 Beschreibung des Eingriffs

Es entsteht ein Dorfgebiet MD mit einer Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß.

### 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 300 $m^2$ Grundstücksfläche;

- 3 m breite Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher als Baumhecken und Strauchhecken entlang Nordwest- und der Nordostseite der Flurnummer 510/1 sowie der Nordost- und der Südostseite der Flurnummer 512/2.

## 5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden[1] in der folgenden Tabelle bewertet.

| Schutzgüter | Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert |
|---|---|
| Arten und Lebensräume | I/o |
| Boden | II/u |
| Wasser | II/u |
| Klima und Luft | I/o |
| Landschaftsbild | I/o |
| ø | I/o |

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der zu erwartenden niedrigen Grundflächenzahl ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5. Es wird aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

| **Flächen** | **Eingriffsfläche [m²]** | **ermittelter Kompensationsfaktor** | **Ausgleichsbedarf [m²]** |
|---|---|---|---|
| Geltungsbereich | 15.634 | | |
| Bestehende Bebauung | 12.378 | | |
| Ausgleichsrelevante Fläche Parzellen 1 u. 2 | 3.256 | 0,5 | 1.628 |

| **Flächen** | **Größe [m²]** | **Aufwertungsfaktor** | **Ausgleichsfläche [m²]** |
|---|---|---|---|
| Externe Ausgleichsfläche A1: | 1.628 | 1,0 | 1.628 |
| **∑ Ausgleichsflächen** | | | **1.628** |

[1] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

## 5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt außerhalb des Plangebiets:

Auf der Flurnummer 291/2 Gemarkung Demling – Ausgleichsmaßnahme A1:

| | |
|---|---|
| Flurnummer, Gemarkung | Fl.-Nr. 291/2, Gmkg. Demling |
| Ausgangszustand | Intensiv bewirtschaftetes Grünland |
| Entwicklungsziel: | Streuobstwiese |
| Maßnahmen: | Anlage einer Streuobstwiese und Extensivierung der Bewirtschaftung |
| Pflege: | 2 x malige Mahd ab September mit Abfuhr Mähgut |
| aufwertbare Fläche | 881 $m^2$ |
| Aufwertungsfaktor | 1 |
| anrechenbare Ausgleichsfläche | 881 $m^2$ |
| ermittelte Ausgleichsfläche für die vorliegende Ortsabrundungssatzung | 1.628 $m^2$ |

Auf der Flurnummern 3655/0 Gemarkung Schwabelweis – Ausgleichsmaßnahme A2:

| | |
|---|---|
| Flurnummer, Gemarkung | Fl.-Nr. 3655/0, Gmkg. Schwabelweis |
| Ausgangszustand | Intensiv bewirtschaftetes Grünland |
| Entwicklungsziel: | Streuobstwiese |
| Maßnahmen: | Anlage einer Streuobstwiese und Extensivierung der Bewirtschaftung |
| Pflege: | 2 x malige Mahd ab September mit Abfuhr Mähgut |
| aufwertbare Fläche | 747 $m^2$ |
| Aufwertungsfaktor | 1 |
| anrechenbare Ausgleichsfläche | 747 $m^2$ |
| ermittelte Ausgleichsfläche für die vorliegende Ortsabrundungssatzung | 1.628 $m^2$ |

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

## 6 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am östlichen Ortsrand von Demling und der praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang, z.B. bei der Feldlerche.

Vergleichbar strukturierte landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nördlich und westlich des Plangebiets in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass durch die Ausweisung des Baugebiets keine relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Population der Feldlerche zu erwarten ist.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.