

VORABZUG




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

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

Entwurf, 11.01.2024



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, 2, 3 und 4)	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 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	6
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.6 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	9
7 Ver- und Entsorgungsleitungen	9
8 Abwasser	9
9 Bepflanzung der Privatgrundstücke	9
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	10
10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	10
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz	12
IV Textliche Hinweise	13
1 Baugrund	13
2 Altlasten	13
3 Baustoffe	13
4 Denkmalschutz	13
5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	14
6 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	15
7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	15
8 Landwirtschaft	15
9 Luftreinhaltung	16
10 Regenerative Energien	16
11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	16
12 Hinweise zur Bepflanzung	17

13	Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr	17
14	Hinweise zum Grundwasser	18
15	Hinweise zur Abfallentsorgung	18
V Begründung		19
1	Allgemeine Angaben	19
1.1	Anlass	19
1.2	Lage und Bestand	20
1.3	Schutzgebiete / geschützte Objekte	20
2	Planungskonzeption	21
2.1	Planungsziele	21
3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	27
4	Grünordnung	27
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
5.1	Bestand	27
5.2	Beschreibung des Eingriffs	28
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	28
5.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	28
5.4.1	Parzelle 1	28
5.4.2	Eingriffsermittlung Vorhabensbereich Parzelle 2	29
5.4.3	Ausgleichsbilanzierung Parzelle 2	29
5.5	Ausgleichsmaßnahmen	30
6	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	32

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 (UVP) 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 21.07.2022 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 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 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.

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort und zu Gunsten der Ortsplanung werden die Parzellen 1 und 3 vorrangig der Bebauung zugeführt.

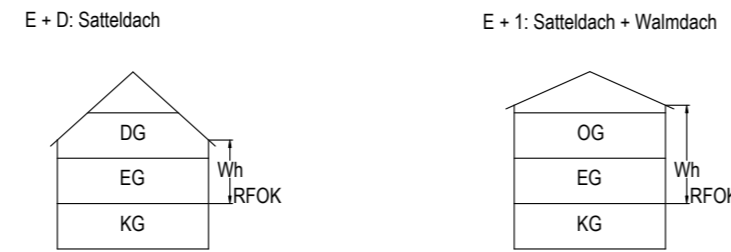
Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Rechtskraft

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Gebäudetypen:

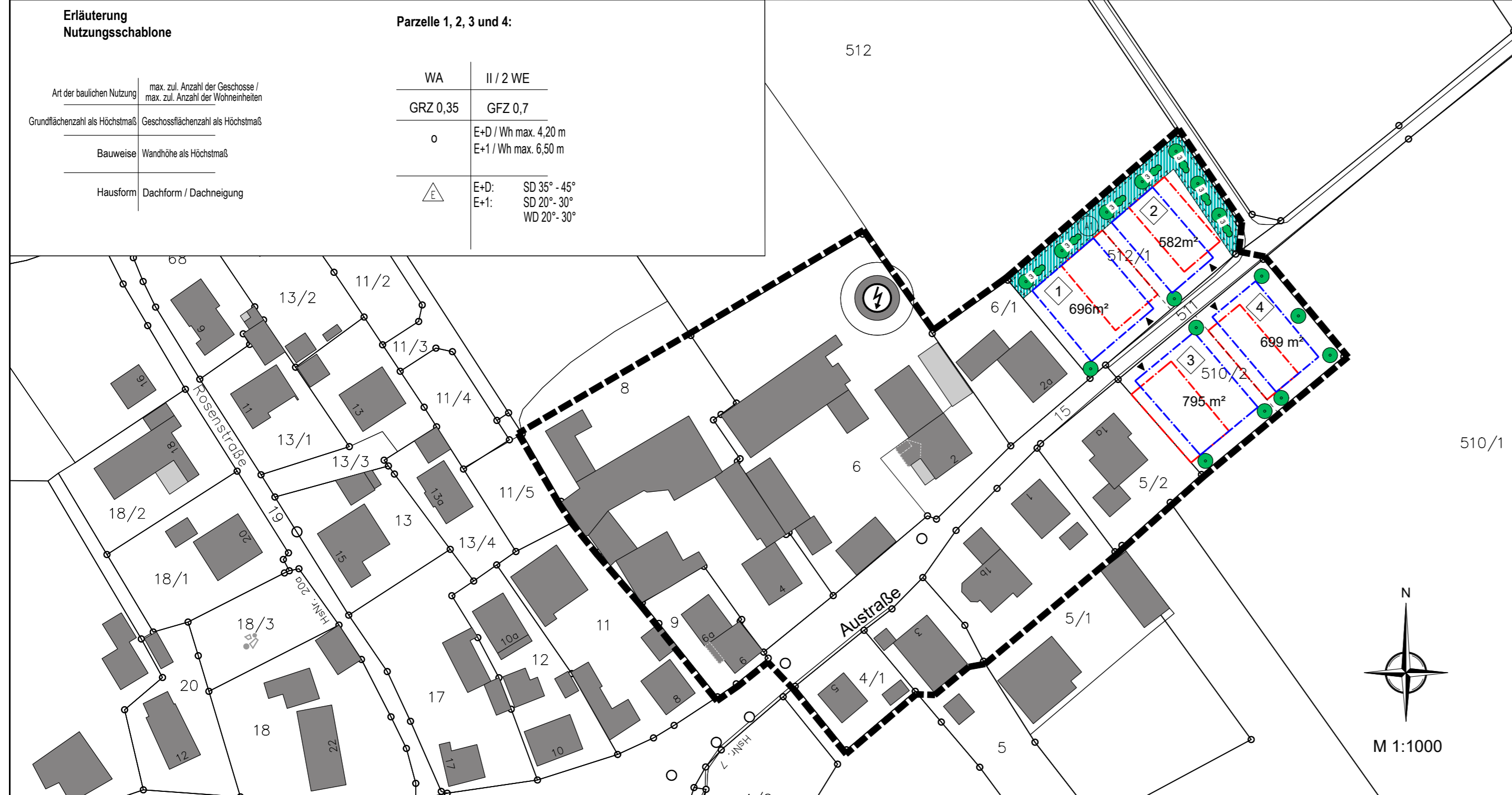


Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zul. Anzahl der Geschosse / max. zul. Anzahl der Wohneinheiten	WA	II / 2 WE
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,35	GFZ 0,7
Bauweise	Wandhöhe als Höchstmaß	o	E+D / Wh max. 4,20 m E+1 / Wh max. 6,50 m
Hausform	Dachform / Dachneigung	△	E+D: SD 35° - 45° SD 20° - 30° E+1: SD 20° - 30° WD 20° - 30°

Parzelle 1, 2, 3 und 4:

WA	II / 2 WE
GRZ 0,35	GFZ 0,7
o	E+D / Wh max. 4,20 m E+1 / Wh max. 6,50 m
△	E+D: SD 35° - 45° SD 20° - 30° E+1: SD 20° - 30° WD 20° - 30°



M 1:500

M 1:1000

Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet MD nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
z.B.: 2 WE	Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
z.B.: GFZ 0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B.: GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B.: II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.: Wh max. 6,50 m	Wandhöhe als Höchstmaß bezogen auf RFOK Erdgeschoß
SD / WD	Satteldach / Walmdach

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhaus
---	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
---	Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

Grünordnung

●	Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)
●●●	Pflanzgebot: Baumhecke mit festgesetzter Mindestanzahl der Pflanzreihen (s. textliche Festsetzungen Ziff. 10.1)
■	Ausgleichsfläche A1

Sonstiges

---	Geltungsbereich (Flurnummern: 4/1, 5 (Teilfläche), 5/1 (Teilfläche), 5/2, 6, 6/1, 9, 8 (Teilfläche), 15 (Teilfläche), 510/2, 511 (Teilfläche), 512/1 alle Gemarkung Demling)
▶	Zufahrt verbindlich
⊕	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Zeichnerische Hinweise

---	bestehende Grundstücksgrenzen
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
292	bestehende Flurnummern
3	Parzellennummern
1494 m²	Unverbindliche Flächenangabe Parzellen 1 und 2 in m²
⊕	Elektrizität hier: Photovoltaik

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Ortsabordnungssatzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Ortsabordnungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Ortsabordnungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Ortsabordnungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf der Ortsabordnungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bach a. d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Ortsabordnungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bach a. d. Donau, den

Thomas Schmalzl
(Erster Bürgermeister)

- Ausgefertigt

Bach a. d. Donau, den

Thomas Schmalzl
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabordnungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabordnungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabordnungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bach a. d. Donau, den

Thomas Schmalzl
(Erster Bürgermeister)



Gemeinde Bach a. d. Donau
Landkreis Regensburg

Ortsabordnungssatzung "Demling"

Ortsabordnungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB
Entwurf, 11.01.2024

Planzeichnung
M 1:1.000

Planverfasser:



EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200
E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de
www.ebb-ingenieure.de

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 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus max. 2 WE

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis 10 m² sind mit Ausnahme von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 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.
- Nur Einzelhaus

3 Abstandsflächen

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

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Fassaden	Es sind nur gedeckte Außenfarben zulässig.						
Dachform, -neigung	<table><tr><td>E + D: SD (Satteldach):</td><td>35° - 45°</td></tr><tr><td>E + 1: SD (Satteldach):</td><td>20° - 30°</td></tr><tr><td>E + 1: WD (Walmdach):</td><td>20° - 30°</td></tr></table>	E + D: SD (Satteldach):	35° - 45°	E + 1: SD (Satteldach):	20° - 30°	E + 1: WD (Walmdach):	20° - 30°
E + D: SD (Satteldach):	35° - 45°						
E + 1: SD (Satteldach):	20° - 30°						
E + 1: WD (Walmdach):	20° - 30°						
Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: <ul style="list-style-type: none">- rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine						
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen						
Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.						
Wandhöhen	<table><tr><td>E+D:</td><td>max. 4,20 m</td></tr><tr><td>E+1:</td><td>max. 6,50 m</td></tr></table> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.</p>	E+D:	max. 4,20 m	E+1:	max. 6,50 m		
E+D:	max. 4,20 m						
E+1:	max. 6,50 m						
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 1,00 m über dem Niveau der Straßenoberkante						

liegen. Bezugspunkt ist die Höhe des Fahrbahnrandes in der Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des jeweils höher gelegenen Straßenbezugspunktes.

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°
Wandhöhe	max. 3,0 m	
	Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.	
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (RFOK) darf max. 1,00 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehende Straßenoberkante.	

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, auch außerhalb des Geltungsbereichs, 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 soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

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 Sockel 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 das bestehende Vakuumsystem 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 510/2 und 512/1 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.

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. 5). Die Umsetzung erfolgt auf externen Teilflächen.

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt innerhalb und außerhalb des Plangebiets:

Auf der Flurnummer 512/1 Gemarkung Demling – Ausgleichsmaßnahme A1:

Flurnummer, Gemarkung	Fl.-Nr. 512/1, Gmkg. Demling
Ausgangszustand:	Acker (A11) oder Intensivgrünland
Entwicklungsziel:	Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine 6 m breite ökologische Ausgleichsfläche auf somit insgesamt ca. 85 m. Auf dieser Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Auf der 30 m langen Ostseite kann statt einer Hecke auch eine Baumreihe bestehend aus 4 gleichartigen Laubbäumen gepflanzt werden.
Maßnahmen:	Der Pflanzabstand in der Heckenreihe beträgt 1,20m, der Abstand der Reihen zueinander beträgt 1,0m. Für die Pflanzung sind ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>), Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>). Heckenrose (<i>Rosa canina</i> , max. 5%), Apfelrose (<i>Rosa rubiginosa</i> , max.5%), Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) oder Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>). Aus dem o.g. Spektrum sind mind. 4, höchstens jedoch 8 verschiedene Sträucher zu verwenden, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen sind. Innerhalb der Hecke sind mindestens 5 Bäume aus der o.g. Auflistung zu pflanzen, 3 auf der Nordseite und 2 auf der Ostseite (alternativ hier Reihe aus 4 Bäumen).

	Die Sträucher sind in der Mindestqualität als Containerware oder ausreichend bewurzelt und verzweigt in der Größe 60-100cm zu pflanzen, die 3 Bäume als Heister oder Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 10cm bis 12cm.
Pflege:	<p>Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch eine fachgerechte Bodenvorbereitung, durch Gießen und Mulchen, durch beidseitiges Anpfählen der Bäume und bei Bedarf durch Schutz gegen Wildverbiss zu unterstützen. Die Gehölze sind ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen bzw. wachsen zu lassen (u.a. kein Formschnitt von Hecken).</p> <p>Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.</p> <p>Bei der Alternative im Osten in Form einer Baumreihe ist der Boden als zweischürige Wiese zu nutzen. Sonstige Nutzungen wie das Lagern von Stoffen aller Art sind unzulässig.</p> <p>Die Pflanzung hat spätestens 12 Monate nach Baubeginn zu erfolgen.</p>
aufwertbare Fläche	484 m ²
Aufwertung (WP)	-
Ausgleichsumfang (WP)	-

Auf der Flurnummer Gemarkung Auburg – Ausgleichsmaßnahme A2:

Flurnummer, Gemarkung	Fl.-Nr. 131, Gemarkung Auburg
Ausgangszustand:	Die Fläche wird aktuell als Acker genutzt (A11). Angrenzend befindet sich ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212). ¹
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (B213). ²
Maßnahmen:	<p>Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes durch Pflanzung eines zweireihigen Strauchmantels; Breite des Pflanzstreifens 3,8 Meter</p> <p>Reihenabstand 1 Meter, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 Meter;</p> <p>Mindestpflanzqualitäten: Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm</p> <p>Es ist zertifiziertes autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten aus der beigefügten Artenliste zu verwenden, Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen von jeweils 2-5 Exemplaren;</p>

¹ Bestand im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen, Team Umwelt Landschaft, 24.11.2023.

² Maßnahmen im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen, Team Umwelt, Landschaft, 10.01.2024.

	<p>Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Pflanzenlieferung und Pflanzung nach DIN 18916:</p> <p>Ein Wildschutzzaun ist anzubringen und nach 7 Jahren zu entfernen.</p> <p>Markierung des Ausgleichsflächengrundstücks durch Eichenpfähle, Zopfdicke mind. 20 cm</p>
Pflege:	Die Gehölzpflanzung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Bei Bedarf Wässerung der Pflanzung (30 l / m ²).
aufwertbare Fläche	577 m ²
Aufwertung (WP)	7
Ausgleichsumfang (WP)	4.039

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.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln. Für die Fläche im Bereich der Gemeinde Barbing ist eine Abstimmung mit der betroffenen Kommune erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen über eine Grunddienstbarkeit und einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden, diese Regelungen müssen auch die Zufahrt zur Fläche umfassen; Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster zu melden.

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 Feldgebüsch 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 Grundstücksfläche 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.bayern.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.

Retentions- und Sickerzisterne für jedes Grundstück

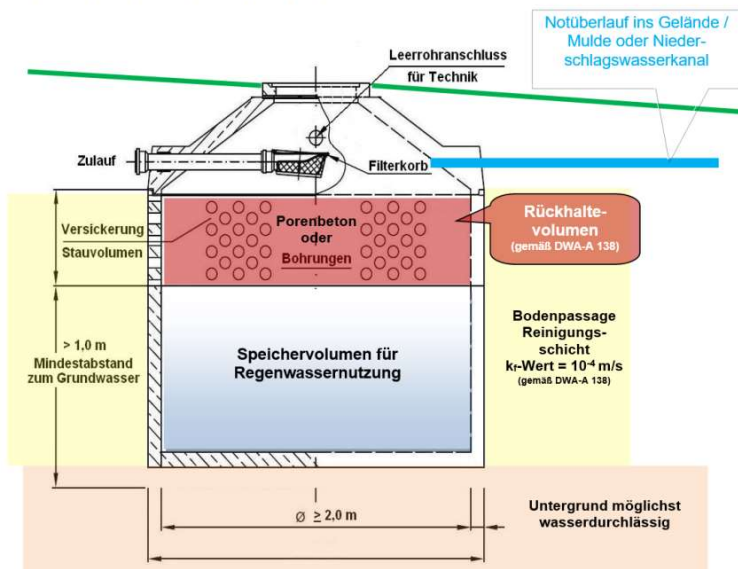


Abbildung 2: System einer Retentions- und Sickerzisterne

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 Wassereinträge

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 Geländeänderungen 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 Lärmmissionen rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar neben den geplanten Bebauungen ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der Hühnerhaltung u.a. in Freilandhaltung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Baumaßnahme betreibt.

Generell und in Abhängigkeit von der Wetterlage ist mit einer unterschiedlichen Intensität von Geruchs- und Geräuscheinwirkung durch die Viehhaltung zu rechnen und zu tolerieren.

Darüber hinaus sind alle anderen Immissionen, wie Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aufgrund der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betrieben, einschließlich Miststätten ebenfalls zu tolerieren.

Es wird auf die Baunutzungsverordnung § 5 BauNVO hingewiesen. Darin heißt es, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Wer im Dorf wohnt, hat mit einem gewissen Maß an Immissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Bei Bedarf ist ein regelmäßiger Rückschnitt durchzuführen ist, damit eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiter gewährleistet ist.

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 Trassenachse 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 (ABGB) 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.

14 Hinweise zum Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

15 Hinweise zur Abfallentsorgung

Sollte nach Errichtung der Bebauung festgestellt werden, dass die Anfahrbarkeit zu Abfallentsorgung nicht mehr möglich ist, sind die Abfallbehälter an der nächstmöglich anfahrbaren Stelle zur Entleerung/Abholung bereit zu stellen.

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 Austräße 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 in ein Dorfgebiet zu ändern.

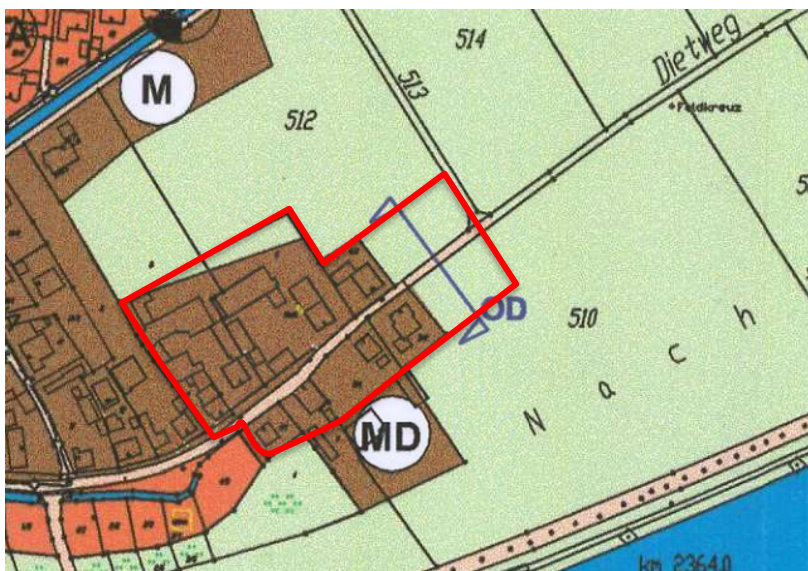


Abb. 1: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan i.d.F. vom 18.02.1999, geändert am 22.11.2001 rechtswirksam seit 25.02.2001 mit Planfläche (rot)

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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 gilt: Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 § 10a Abs.1 BauGB 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 die vorliegende Ortsabrundungssatzung nicht vorbereitet oder begründet. Die Ortsabrundungssatzung fällt unter keinen der Punkte 1.ff Bis 19.ff.
- 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). Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht zu. Es sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, aber aufgrund der Lage im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet, bestehender einrahmender Grünstrukturen und der großen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung bleibt es bei geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie die geplante Eingrünungsmaßnahmen verhindern erhebliche Auswirkungen.
- 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. Im Rahmen der vorliegenden Ortsabrundungssatzung mit ausschließlich Wohnbebauung sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

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), 510/2, 511 (Teilfläche), 512/1 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.

Das Plangebiet befindet sich jedoch sowohl innerhalb des Regionalen Grünzugs Donautal als auch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“.

Nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Gem. Regionalplan Regensburg B I 4 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4).

Darüber hinaus grenzt aufgrund der Donaunähe des Plangebiets das neu zu bebauende Grundstück mit der Fl.-Nr. 510/2 an ein Grundstück im wassersensiblen Bereich an und auch ein Teil des weiteren Plangebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich, so dass ggf. mit einem zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.



Abb.2: Wassersensibler Bereich (Quelle: Bayern Atlas)

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 an³. 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 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.

³ Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

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 510/2 und 512/1 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 Gemeinde Bach a. d. Donau

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen.

Eine Datenbank zum Flächenmanagement für das gesamte Gemeindegebiet, in dem Baulücken und bestehende Baulandpotentiale zusammengetragen werden, führt die Gemeinde derzeit nicht.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung⁴ landesweit Bevölkerungsvorausrechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Bach a. d. Donau wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2021⁵: 1.843 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 1.750 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang für den Zeitraum von 12 Jahren von ca. 93 Personen.

Die aktuellen, tatsächlichen Einwohnerdaten der Gemeinde zeigen, dass die statistischen Prognosewerte des Landesamtes für Statistik kritisch zu sehen sind. Bereits heute ist ein Abweichen von den prognostizierten Daten erkennbar; die tatsächliche Bevölkerungszahl liegt deutlich über den Prognosewerten des Landesamtes.

Somit kann angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde bis 2033 nicht auf 1.750 Einwohner reduzieren wird, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen wird oder die Bevölkerungszahl bis 2033 weiter ansteigt.

Von Ende 2016 bis Ende 2021 (5-Jahres-Betrachtungszeitraum) betrug das Bevölkerungswachstum insgesamt 56 Einwohner. Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 11 EW/Jahr.

Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern von 2022 bis 2040⁶ 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.

⁴ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Bach a. d. Donau bis 2033, hrsg. im August 2021.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Bach a. d. Donau, Bevölkerungsstand 31.12.2021.

⁶ Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung 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 Personen⁷ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 328 m² pro Einwohner⁸ (= 30 Einwohner/ha) auf mit einer durchschnittlichen gesamten Wohnbaufläche⁹ von 982 m².

Laut Demographie-Spiegel ist für die Gemeinde Bach a.d. Donau bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert¹⁰.

Zieht man die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre (2016: 1.787 EW – 2021: 1.843 EW) als Bemessungsgrundlage heran, stieg die Einwohnerzahl jedoch um insgesamt 56 EW an. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 EW/ha entstand hieraus ein statistischer Bedarf von 1,6 ha Nettowohnbauflächen.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche¹¹ (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 1,76 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit im Bereich der bestehenden Bebauung in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente mit degressiver Abnahme hin zu 2,15 Personen pro WE errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 41 Wohneinheiten (1.843 Einwohner/2,2 Personen pro WE – 1.843 Einwohner/2,5 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von ca. 1,48 ha (21 WE x 2,15 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. 1,63 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	1,76
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	1,63
Σ in ha	3,39

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2033 rund 3,4 ha.

⁷ Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Bach a. a. Donau (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

⁸ Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung der Gemeinde Bach a. a. Donau (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

⁹ Ermittelt aus gesamter Wohnbaufläche (Wohnbaufläche und Gemischte Flächen) und Wohngebäude der Gemeinde Bach a. a. Donau (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

¹⁰ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Bach a. d. Donau bis 2033, hrsg. im August 2021.

¹¹ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

In der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bach a.d. Donau¹² wurde zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfsprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	4	4	1
2012	2	2	1
2013	5	5	1
2014	7	7	1
2015	7	8	1,14
2016	5	11	2,2
2017	5	5	1
2018	6	10	1,67
2019	2	2	1
2020	5	5	1
Mittelwert	4,8	5,9	1,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Gemeinde Bach a.d. Donau

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 4,8 Wohngebäuden pro Jahr mit 5,9 Wohnungen ergäbe sich in einem Planungszeitraum von 13 Jahren (bis 2033) ein Bedarf von ca. 62 Wohngebäuden mit 75 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,15 EW/WE ergibt sich auf der Basis von 75 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 161 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergäben sich rechnerisch knapp 4,6 – 5,4 ha Bauflächen.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem statistisch ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich ein Abweichen gegenüber dem statistisch ermittelten Bedarf von ca. 3,4 ha. Die Vergleichsberechnung würde fast den doppelten Entwicklungsbedarf begründen. Nichtsdestotrotz zeigt sich, dass sich die geplante Wohnbebauung mit 0,3 ha sowohl innerhalb des statistisch ermittelten Wohnbauflächenbedarfes (ca. 3,4 ha) als auch im Rahmen der Bedarfsrechnung aus den bisherigen Baufertigstellungen (4,6 – 5,4 ha) bewegt.

Damit kann der Bedarf für die geplante Wohnbebauung (neben dem konkret vorliegenden Bedarf durch Anfragen bei der Gemeinde) auch statistisch nachgewiesen werden.

¹² 2. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bach a. d. Donau – Begründung mit Umweltbericht - Planverfasser Altmann Ingenieurbüro, Feststellungsfassung 15.09.2022.

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.

Im aktuell rechtskräftigen Deckblatt des Flächennutzungsplans Bach a. d. Donau¹³ wurde das Innenentwicklungspotential der Gemeinde wie dargelegt:

Die Siedlungsstruktur des Hauptortes Bach a.d. Donau ist stark geprägt von der Lage an der Staatsstraße St 2125, der ehemaligen Bahntrasse der „Walhallabahn“ sowie der Lage zwischen dem Scheibelberg und dem Sauberg. Somit hat sich der Hauptort, orientiert an den Tallagen, historisch zwischen diesen beiden Erhebungen entwickelt.

Am Hauptort Bach a.d. Donau sind vereinzelte Baulücken zu finden, die sich bereits in privatem Eigentum befinden. Im Baugebiet „Bach Süd-2“, welches am 02.04.2001 Rechtskraft erlangte und das bis dato zuletzt entwickelte Baugebiet am Hauptort ist, sind lediglich 5 von 32 Parzellen noch unbebaut. Diese befinden sich ebenfalls bereits in privatem Eigentum. Aufgrund der topografischen Lage ist eine Siedlungsflächenerweiterung am Hauptort schwierig.

Ähnliches trifft auf den Ortsteil Demling zu. Mit dem Baugebiet „Demling, Austraße Süd 2 – 1. Änderung“ konnten zuletzt am 19.05.2016 insgesamt 16 Parzellen einem bedarfsgerechten Baurecht zugeführt werden. Hier sind lediglich noch 3 Parzellen aktuell unbebaut.

Für den Ortsteil Frengkofen liegt derzeit kein verbindliches Baurecht vor. Der ältere Ortsteil erstreckt sich im Süden parallel zur Donau, wo entlang der Donaustraße Bauflächen mit hoher Baudichte zu finden sind, deren hinterliegende Grundstücke ebenfalls bereits teilweise bebaut sind. In Richtung Staatsstraße haben sich in den vergangenen Jahren neue Bauflächen entwickelt, wo sich vereinzelte Baulücken befinden.

Die vorhandenen „Baulücken“ im Innenbereich liegen überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Einige dieser Flächen sind aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation (u.a. Grunddienstbarkeit) oder Geländetopografie nicht realisierbar.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach derzeit keine freien Bauflächen in Bach a.d. Donau zur Verfügung.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen „Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann sowohl statistisch als auch durch vorliegende Anfragen für die geplanten Wohnbauflächen nachgewiesen werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen begründet sich auch aufgrund eines sogenannten „Entwicklungsstaus“, da die Gemeinde in den vergangenen Jahren aufgrund des schwierigen Flächenerwerbs keine neuen Wohnbauflächen entwickeln und zur Verfügung stellen konnte.

Aktuelle Informationen aus einem Leerstandskataster o.ä. liegen derzeit nicht vor. Somit sind Aussagen über Gebäudeleerstände oder weitere Nachverdichtungspotentiale nicht möglich. Es wird drauf hingewiesen, dass diese Erhebung mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Die Durchführung solch einer Analyse ist eher im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Bach a.d. Donau sinnvoll.

¹³ 2. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Bach a. d. Donau – Begründung mit Umweltbericht - Planverfasser Altmann Ingenieurbüro, Feststellungsfassung 15.09.2022.

Die nur schwerlich zu erhebenden, bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf allein ebenfalls nicht auffangen.

Eine Abmilderung der Haushaltsstrukturveränderung und ein damit verbundener, geringerer Wohnbauflächenbedarf ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gemeinde ist dennoch weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leer- stehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür steht die Gemeinde im Aus- tausch mit den betroffe- nen Grundstückseigentümern.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen im Wesentli- chen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in An- knüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel. Die Planfläche knüpft unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen von Demling an.

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. Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet ab- gesehen. 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 Ge- meindegebiet. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Demling ist vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung an die Staatsstraße St 2125 sowie der Nähe zum Oberzentrum Regensburg zu be- gründen.

Die Nähe zu Regensburg und der damit sehr guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Einkaufs-, Aus- bildungs- und Kulturmöglichkeiten hat verhältnismäßig wenig zur Abwanderung der jüngeren und mitt- leren Bevölkerungsschicht geführt.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemein- degebiet, innerhalb derer nur noch vereinzelte Bauflächen unbebaut, aber bereits veräußert sind.

Auch für das vorliegende Plangebiet liegen der Gemeinde bereits konkrete Bauvorhaben der Eigentü- mer der Flächen vor. Neben dem nachweisbaren statistischen Bedarf, belegen die bei der Gemeinde vorliegenden Anfragen die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen. Es ist zu erwar- ten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung der Eigentümer der Flächen erfolgen wird. Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den ermittelten Wohnbauflächen- bedarf der Gemeinde ab.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Austraße bereits vollständig erschlossen. Die Anbindung des Planvorhabens wird mittels des Umweltverbundes (min. Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV) bedarfsgerecht sichergestellt.

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 sowie die Erfüllung der Vorgaben des Regionalplanes Regensburg hinsichtlich „Grünzug Donautal“ und „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ (siehe Punkt 1.2 der Begründung).

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht zu. Es sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, aber aufgrund der Lage im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet, bestehender einrahmender Grünstrukturen und der großen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung bleibt es bei geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie die geplante Eingrünungsmaßnahmen verhindern erhebliche Auswirkungen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Geltungsbereich auf den Flurnummern 510/2 und 512/1 folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 300 m² 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 m² Grundstücksfläche.

5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

5.4.1 Parzelle 1

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹⁴ 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
∅	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 0,35 festgelegt.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Flächen	Eingriffsfläche [m ²]	ermittelter Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Ausgleichsrelevante Fläche Parzelle 1	1.278	0,35	447,3

¹⁴ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Flächen	Größe [m ²]	Aufwertungsfaktor	Ausgleichsfläche [m ²]
Interne Ausgleichsfläche A1:	484	1,0	484
Ausgleichsbedarf			447,3
Differenz			36,7

5.4.2 Eingriffsermittlung Vorhabensbereich Parzelle 2¹⁵

Eingriffsermittlung Grundstück Rötzer (Parzelle 2)					
Ausgangszu-stand	Wertpunkte	Eingriffsfläche m ²	Kompensations- bedarf in Wert- punkten vorläufig	Planungsfaktor	Kompensations- bedarf final in WP
Acker (A11) oder Intensivgrünland	3	1.494	4.482	0,1	4.034

5.4.3 Ausgleichsbilanzierung Parzelle 2¹⁶

Ausgleichsfläche für Parzelle 2 – Bauvorhaben Rötzer (Fl.-Nr. 131 Gemarkung Auburg)						
Ausgangszu-stand	Wertpunkte	Zielzustand	Wertpunkte	Aufwertung pro m ²	Fläche (m ²)	Kompensa- tion WP
Acker (A11)	2	Feldgehölz mit überwiegend einheimi- schen, stand- ortgerechten Arten, alte Ausprägung (B213)	12-3	7	577	4.039
Ausgleichs- bedarf						4.039
Differenz						5

¹⁵ - 5256 – Einbeziehungssatzung Demling Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsflächenplanung, Team Umwelt Landschaft, 10.01.2024.

¹⁶ - 5256 – Einbeziehungssatzung Demling Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsflächenplanung, Team Umwelt Landschaft, 10.01.2024.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt innerhalb und außerhalb des Plangebiets:

Auf der Flurnummer 512/1 Gemarkung Demling – Ausgleichsmaßnahme A1¹⁷:

Flurnummer, Gemarkung	Fl.-Nr. 512/1, Gmkg. Demling
Ausgangszustand:	Acker (A11) oder Intensivgrünland
Entwicklungsziel:	Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine 6m breite ökologische Ausgleichsfläche auf somit insgesamt ca. 85 m. Auf dieser Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Auf der 30 m langen Ostseite kann statt einer Hecke auch eine Baumreihe bestehend aus 4 gleichartigen Laubbäumen gepflanzt werden.
Maßnahmen:	Der Pflanzabstand in der Heckenreihe beträgt 1,20m, der Abstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m. Für die Pflanzung sind ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>), Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>). Heckenrose (<i>Rosa canina</i> , max. 5%), Apfelrose (<i>Rosa rubiginosa</i> , max.5%), Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) oder Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>). Aus dem o.g. Spektrum sind mind. 4, höchstens jedoch 8 verschiedene Sträucher zu verwenden, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen sind. Innerhalb der Hecke sind mindestens 5 Bäume aus der o.g. Auflistung zu pflanzen, 3 auf der Nordseite und 2 auf der Ostseite (alternativ hier Reihe aus 4 Bäumen). Die Sträucher sind in der Mindestqualität als Containerware oder ausreichend bewurzelt und verzweigt in der Größe 60-100cm zu pflanzen, die 3 Bäume als Heister oder Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 10cm bis 12cm.
Pflege:	Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch eine fachgerechte Bodenvorbereitung, durch Gießen und Mulchen, durch beidseitiges Anpfählen der Bäume und bei Bedarf durch Schutz gegen Wildverbiss zu unterstützen. Die Gehölze sind ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen bzw. wachsen zu lassen (u.a. kein Formschnitt von Hecken). Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig. Bei der Alternative im Osten in Form einer Baumreihe ist der Boden als zweischürige Wiese zu nutzen. Sonstige Nutzungen wie das Lagern von Stoffen aller Art sind unzulässig. Die Pflanzung hat spätestens 12 Monate nach Baubeginn zu erfolgen.
aufwertbare Fläche	484 m ²
Aufwertung (WP)	-
Ausgleichsumfang (WP)	-

¹⁷ Team Umwelt Landschaft, Landschaftsplanung und Biologie GbR, Kurzbericht - 5256 - Einbeziehungssatzung Demling Ausgleichsflächenplanung, Deggendorf, 06.07.2023.

Auf der Flurnummer 131 Gemarkung Auburg – Ausgleichsmaßnahme A2:

Flurnummer, Gemarkung	Fl.-Nr. 131, Gemarkung Auburg
Ausgangszustand:	Die Fläche wird aktuell als Acker genutzt (A11). Angrenzend befindet sich ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212). ¹⁸
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (B213). ¹⁹
Maßnahmen:	Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes durch Pflanzung eines zweireihigen Strauchmantels; Breite des Pflanzstreifens 3,8 Meter Reihenabstand 1 Meter, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 Meter; Mindestpflanzqualitäten: Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm Es ist zertifiziertes autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten aus der beigefügten Artenliste zu verwenden, Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen von jeweils 2-5 Exemplaren; Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Pflanzenlieferung und Pflanzung nach DIN 18916: Ein Wildschutzzaun ist anzubringen und nach 7 Jahren zu entfernen. Markierung des Ausgleichsflächengrundstücks durch Eichenpfähle, Zopfdicke mind. 20 cm
Pflege:	Die Gehölzpflanzung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Bei Bedarf Wässerung der Pflanzung (30 l / m ²).
aufwertbare Fläche	577 m ²
Aufwertung (WP)	7
Ausgleichsumfang (WP)	4.039

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.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln. Für die Fläche im Bereich der Gemeinde Barbing ist eine Abstimmung mit der betroffenen Kommune erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen über eine Grunddienstbarkeit und einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden, diese Regelungen müssen auch die Zufahrt zur Fläche umfassen; Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster zu melden.

¹⁸ Bestand im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen, Team Umwelt Landschaft, 24.11.2023.

¹⁹ Maßnahmen im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen, Team Umwelt, Landschaft, 10.01.2024.

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 Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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