

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 14.11.2018

2. Entwurfsfassung: 13.02.2019

Fassung vom Satzungsbeschluss: 08.05.2019

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	4
2	Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	6
2.3	Bauweise	6
2.4	Flächen für Garagen und Zufahrten	6
2.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
2.6	Grünordnung	6
2.6.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen	6
2.6.2	Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen	7
3	Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	9
3.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
3.1.1	Wohngebäude	9
3.1.2	Garagen und Carports	10
3.1.3	Allgemeine Baugestaltung	11
3.2	Einfriedungen	11
3.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)	11
4	Sonstige Festsetzungen	11
5	Textliche Hinweise	13
6	Verfahrensvermerke	15
7	Anlage	16

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Riekofen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Bachstraße Nord II“ mit Teiländerung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Bachstraße Nord“ in Taimering** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 833, 833/1, 833/2 (TF), 833/7 (TF), 834/2 und 834/6 (TF) der Gemarkung Taimering, Gemeinde Riekofen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 2 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
- 3 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO
- 4 Sonstige Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise
- 6 Verfahrensvermerke
- 7 Anlage (redaktionelle Anpassung Flächennutzungsplan)

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Riekofen, den 10.05.2019

(Siegel)

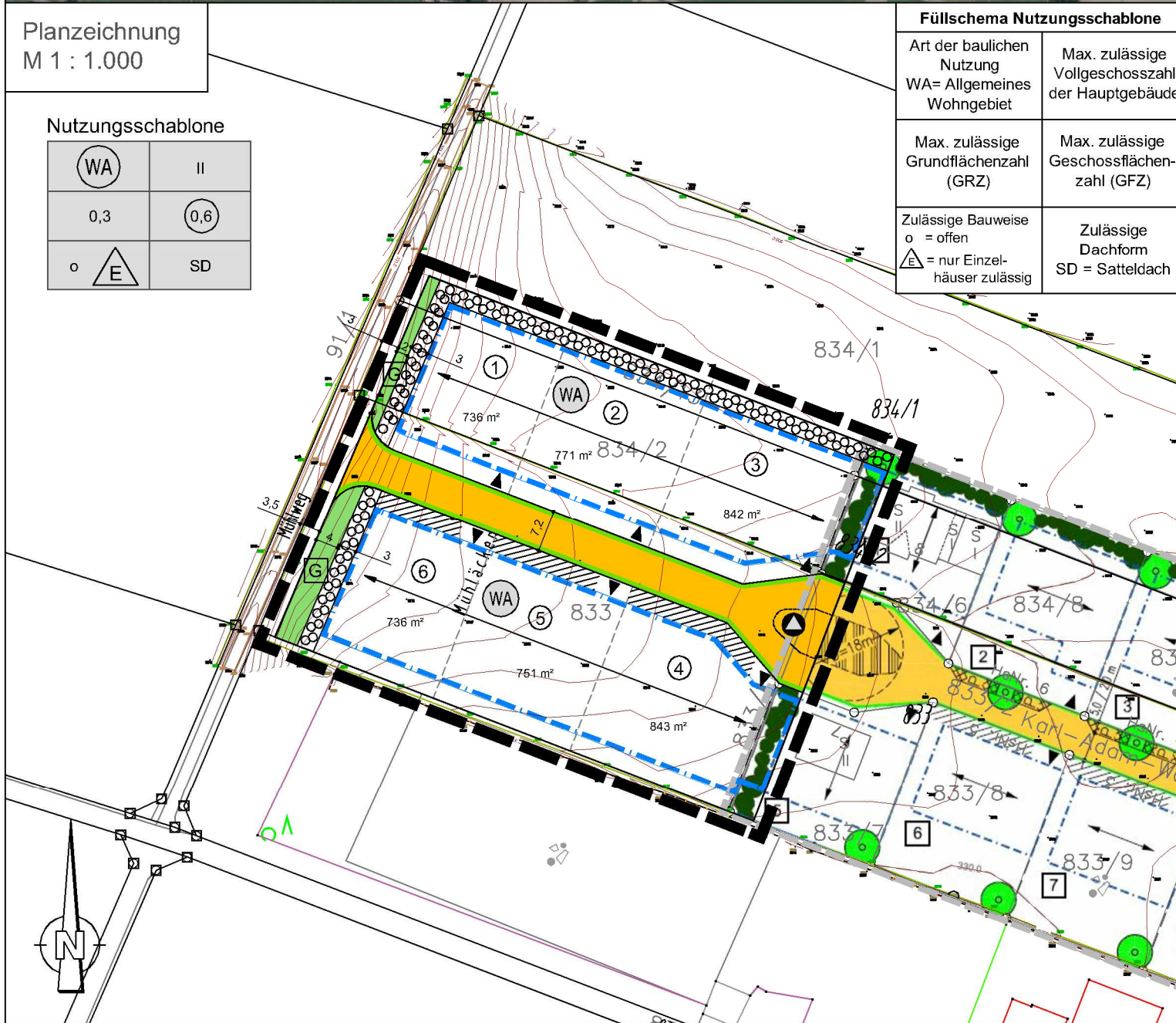
.....
Erster Bürgermeister Johann Schiller

1 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

Übersichtslageplan
M 1 : 10.000



Planzeichnung
M 1 : 1.000



Füllschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung WA= Allgemeines Wohngebiet	Max. zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Zulässige Bauweise o = offen △ = nur Einzelhäuser zulässig	Zulässige Dachform SD = Satteldach

Nutzungsschablone	
WA	II
0,3	0,6
o △ E	SD

Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**
 Zweckbestimmung: Abfall
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Gliedernde Grünfläche
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bachstraße Nord" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Vorgartenbereich
 Firstrichtung, Drehung um 90° möglich
- Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen**
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
 - Bestehende Höhenlinien gem. Vermessung
 - Vorschlag Parzellennummer und -größe
 - Maßzahl
 - Vorschlag Parzellengrenzen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachstraße Nord II" in Taimering mit Teiländerung B-Plan "Bachstraße Nord"

Projekt Nr.:	18.1065.N	Datum:	Name:
Fassung:	08.05.2019 Planzeichnung	entw.	13.02.2019 sps
Maßstab:	1 : 1.000	gez.	07.05.2019 sps
Plangröße:	297 x 420 mm (0,125 m²)	gepr.	07.05.2019 sps

Auftraggeber:
Gemeine Riekofen
Erster Bürgermeister Johann Schiller
Verwaltungsgemeinschaft Sünching
Schulstraße 26
93104 Sünching



Planverfasser:
ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

2 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,3 (*)	max. 0,6 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

2.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

2.4 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An den festgesetzten Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m frei zu halten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

2.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 20 m² und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.6 Grünordnung

2.6.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

2.6.1.1 Bepflanzung Erschließungsstraße

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia Splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

2.6.1.2 Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche entlang des Mühlweges ist mit Rasen anzusäen.

2.6.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

2.6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

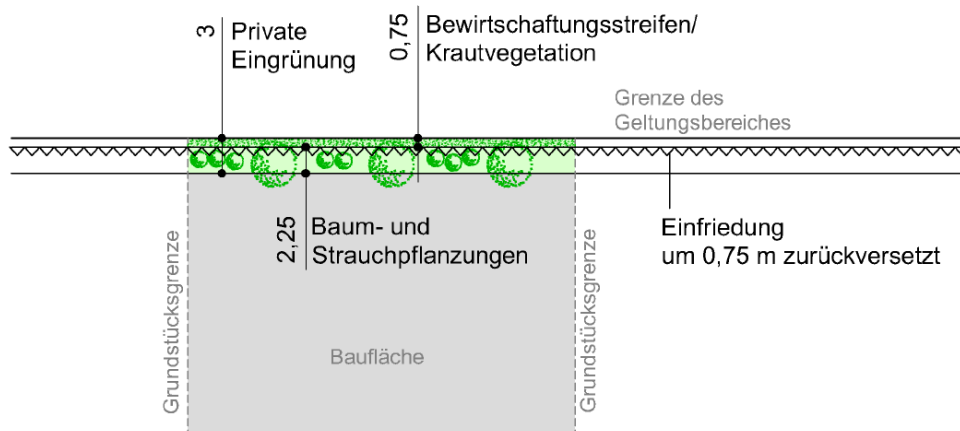
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

2.6.2.1 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind in Teilbereichen entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und freiwachsende Strauchhecken zwingend zu pflanzen.

Im Norden der Parzellen 1, 2 und 3 sowie im Westen der Parzelle 1 ist ein gehölzfreier Bewirtschaftungsstreifen mit einer Breite von 0,75 m einzuhalten. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitt:



Einzelbäume, Standort zwingend

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise zusammengesetzt aus folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

2.6.2.2 Baumanteil

Pro 200 m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

2.6.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

2.6.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

3 Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

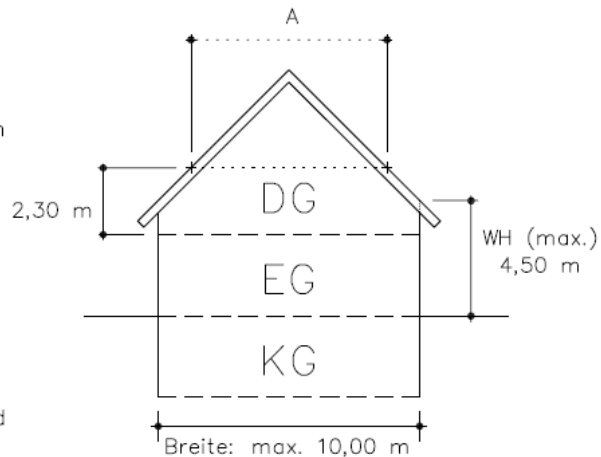
3.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Bauformen (Gebäudetypen) zulässig, deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist.

Gebäudetyp E+D

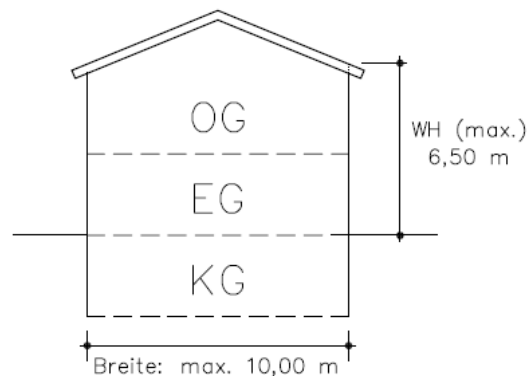
Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO–1998 i.V. mit Art. 83 (7) BayBO–2008)

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° – 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° – 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen



Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Stellung	Die Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten wird parallel zu der durch Planeintrag empfohlenen Firstrichtung oder um 90 Grad hierzu gedreht festgesetzt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen; bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,80 m

Dachaufbauten / Einschnitte	<p><u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D ; nur stehende Formate, max. 2,5 m² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Sonnenkollektoren</u> sind nur neigungsgleich knapp über od. in der Dachfläche zulässig.</p>
Anbauten	<p><u>Gebäudetyp E+D</u> nur Zwerchgiebel zulässig, Dachform wie Hauptbaukörper, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst</p> <p><u>Gebäudetyp E+1</u> nur angestellte Baukörper mit Pult- od. Flachdach oder in Verlängerung des Hauptdaches, Breite max. 1/2 der Gebäudelänge <u>Tiefe von Anbauten</u>: max. 2,00 m</p>
Wandhöhen	<p>Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenwand von der OK des fertiggestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
Höhenlage	<p>Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt; sie darf maximal 0,30 m über dem Straßenbezugspunkt liegen.</p> <p>Straßenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Grundstückszufahrt.</p>

3.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Pult- und Flachdach sowie Satteldach

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,20 m über Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist das Straßenniveau der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Zufahrt.

Wandhöhe max. 2,80 m, gemessen von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.

Grenzgaragen Grenzgaragen und grenznahen Garagen wird bei einer grundsätzlich offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingeräumt.

In Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind für diese Garagen, bei einer Wandhöhe von max. 2,80 m im Einfahrtsbereich, auch größere Wandhöhen über natürlichem Gelände zulässig.

3.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten haben sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

3.2 Einfriedungen

Zur Schaffung eines möglichst dorftypischen Straßenraumes sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten ohne Einfriedung offen anzulegen.

Sofern in den übrigen Bereichen auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- mit senkrecht gelatteten Holz-, Hanichel oder Metallzäunen mit einer Höhe von 0,80 bis max. 1,00 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche und ohne sichtbaren Sockel vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune in brauner oder grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Freihaltung eines Bewirtschaftungsstreifens sind an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

- Einfriedungen um 0,75 m
- festgesetzte Heckenpflanzungen um 1,25 m

zurückzusetzen.

3.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mitgerechnet werden.

4 Sonstige Festsetzungen

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorwiegend wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden. Werden nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser seitlich in den Untergrund versickern zu lassen.

Dachentwässerung / Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und/oder in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung einzuleiten.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geländeangleichungen im natürlichen Gefälle (mindestens 1:2) vorzunehmen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

5 Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Den künftigen Bauherren wird dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten, da sich im Baugebiet ein amtliches Bodendenkmal befindet.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten hoch anstehendes Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Zum Schutz vor Wassereintrüben bei Starkregenereignissen wird eine dichte Ausführung der Bauwerke, einschließlich Öffnungen, bis 20 cm über GOK empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Abfallentsorgung

Alle Parzellen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen.

Altlasten

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

6 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Riekofen hat in der Sitzung vom 14.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2018 bis 28.12.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis 03.01.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2019 bis 12.04.2019 wiederholt beteiligt.
5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2019 bis 12.04.2019 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2019.
6. Der Gemeinderat Riekofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riekofen, den 09.05.2019

(Siegel)

gez.
Erster Bürgermeister Johann Schiller

7. Ausgefertigt

Gemeinde Riekofen, den 10.05.2019

(Siegel)

gez.
Erster Bürgermeister Johann Schiller

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.05.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riekofen, den 24.05.2019

(Siegel)

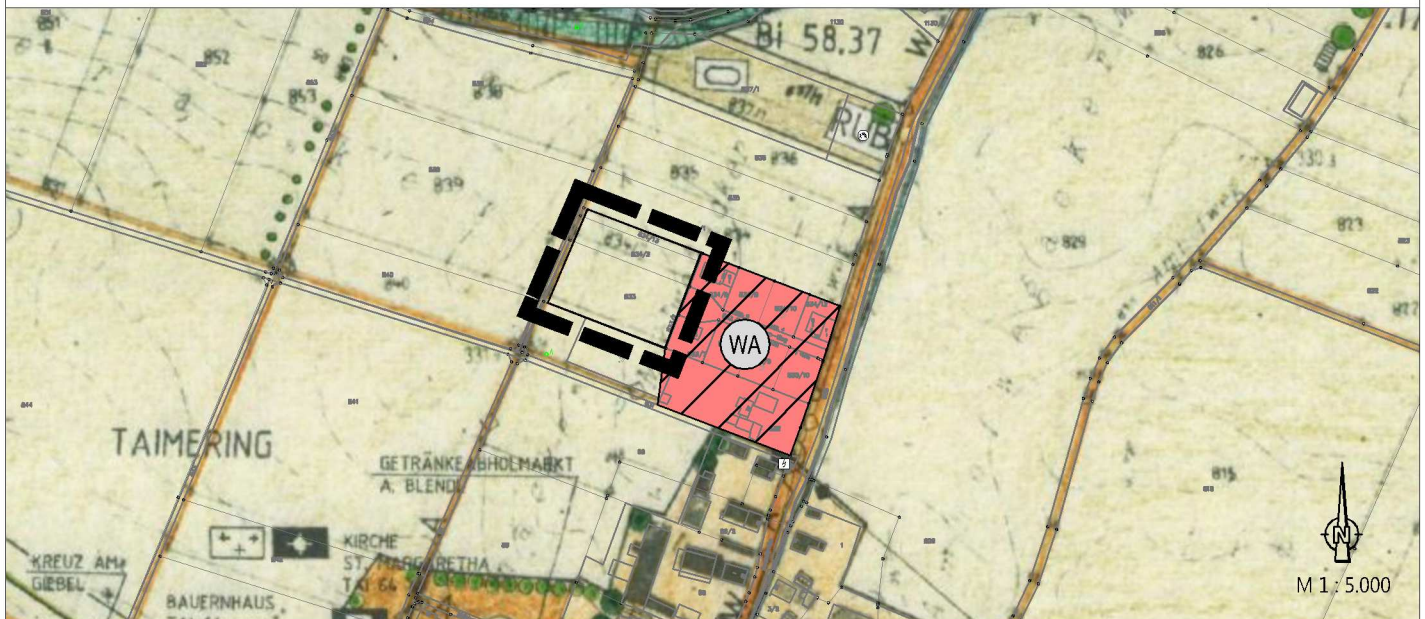
gez.
Erster Bürgermeister Johann Schiller

7 Anlage

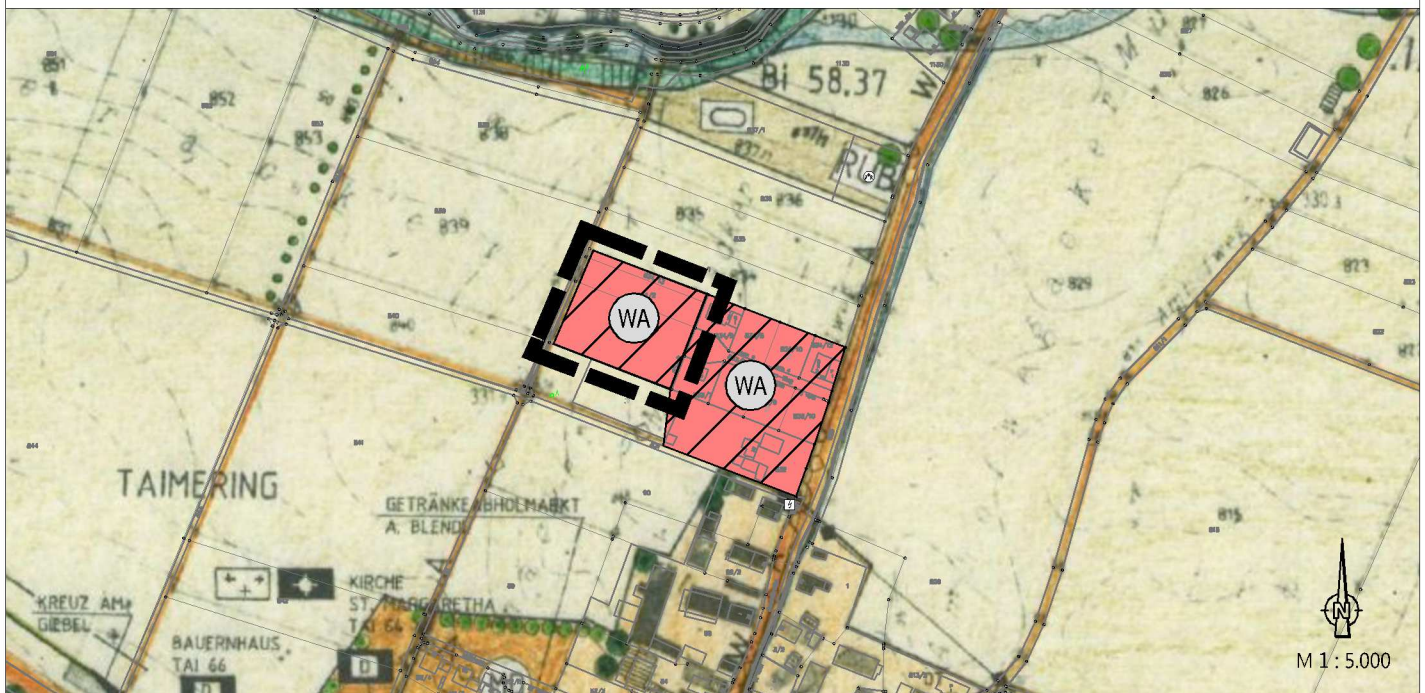
Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen

M 1 : 5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen



Berichtigung



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachstraße Nord II" in Taimering mit Teiländerung B-Plan "Bachstraße Nord"

Projekt Nr.:	18.1065.N		Datum:	Name:
Fassung:	08.05.2019 Anlage: Berichtigung FNP	entw.	05.11.2018	sps
Maßstab:	1 : 5.000	gez.	07.05.2019	sps
Plangröße:	210 x 420 mm (0,09 m ²)	gepr.	07.05.2019	sps

Auftraggeber:

Gemeine Riekofen

Erster Bürgermeister Johann Schiller

Verwaltungsgemeinschaft Sünching
Schulstraße 26

93104 Sünching



Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
GmbH & Co. KG

NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

- Begründung -

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

**ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
Gründer & Co. KG

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 14.11.2018

2. Entwurfsfassung: 13.02.2019

Fassung vom Satzungsbeschluss: 08.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Bedarfsbegründung	3
3	Geografische Lage, Topografie	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5	Verfahrenswahl	9
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6.1	Erschließung	10
6.1.1	Verkehrerschließung	10
6.1.2	Trinkwasserversorgung	10
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	10
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	10
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	11
6.1.6	Abfallentsorgung	11
6.1.7	Brandschutz	11
6.2	Immissionsschutz	11
6.2.1	Verkehr	11
6.2.2	Gewerbe	11
6.2.3	Landwirtschaft	12
6.3	Naherholung	12
6.4	Biotop	12
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	12
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	13
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	13
6.8	Altlasten	14
6.9	Denkmalschutz	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord II“ ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Taimering.

Hier entwickelte sich im Jahr 2012 das Baugebiet „Bachstraße Nord“, an das mit der vorliegenden Planung angeknüpft werden soll.

Alternative Entwicklungsflächen sind innerhalb von Taimering aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht verfügbar.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zum einen, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Hierbei kann gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden. Die neuen Bauflächen werden hin zur freien Landschaft entsprechend eingegrünt.

Zum anderen soll die bisher festgesetzte Randeingrünung in zwei angrenzenden Wohnbau-parzellen des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord“ aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit herausgenommen und an den neuen Baugebietsrand im Nordwesten verschoben werden.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord II“ mit Teiländerung des B-Plans „Bachstraße Nord“.

Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Taimering gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bachstraße Nord“ orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß Demographie-Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. April 2016) liegt die Gemeinde Riekofen in einem Landkreis, deren Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2034 um insgesamt 7,5 Prozent oder mehr „stark zunehmen“ wird.

Nach Angaben der Statistik kommunal 2017 (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. Februar 2018) fand in den vergangenen 10 Jahren eine annähernd konstante Bevölkerungsentwicklung statt. Jahre mit Bevölkerungsrückgang wechselten sich mit Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs stetig ab.

Nach aktuellen Erhebungen der Gemeinde ist auch derzeit eine konstante Bevölkerungsentwicklung festzustellen bzw. stagniert diese, da die Gemeinde überwiegend Bauland für einheimische Bürger zur Verfügung stellt.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2007	805	- 6	- 0,7
2008	799	- 6	- 0,7
2009	801	2	0,3
2010	791	- 10	- 1,2
2011	767	- 24	- 3,0
2012	775	8	1,0
2013	761	- 14	- 1,8
2014	763	2	0,3
2015	784	21	2,8
2016	795	11	1,4

Auszug Statistik kommunal 2017 für Riekofen: Bevölkerungsentwicklung von 2007 - 2016

Innenentwicklungspotentiale / Kommunales Flächenmanagement

Eine aktuelle Erhebung der Gemeindeverwaltung zu potentiellen Bauflächen im Gemeindegebiet Riekofen nimmt den Hauptort Riekofen sowie den nächst größeren Ortsteil Taimering ins Visier.

Hauptort Riekofen

Die Erhebung ergab, dass in Riekofen lediglich ein Bauerwartungsland gemäß Flächennutzungsplan am südöstlichen Ortsrand existiert, für das die Gemeinde bereits eine Kaufanfrage beim Grundeigentümer gestellt hat. Ziel hierbei wäre die Erweiterung des Baugebietes „Am Steinzeitplatz“ aus dem Jahr 2008. Die Kaufanfrage wurde bislang nicht positiv beantwortet.

Im Baugebiet „Am Steinzeitplatz“ sind nur 3 Bauflächen unbebaut. Diese liegen im Eigentum der Gemeinde und sollen an Ortsansässige veräußert werden.

Daneben existieren lt. Erhebung in Riekofen insgesamt 7 Grundstücke bzw. leerstehende Bausubstanz. Der Erwerb dieser Flächen bzw. Gebäude durch die Gemeinde ist trotz Kontaktaufnahme zu den Eigentümern jedoch nicht möglich.

Damit stehen in Riekofen derzeit keine Innenentwicklungspotentiale zur Deckung der konkret bestehenden Nachfrage zur Verfügung.

Ortsteil Taimering

In Taimering existieren dagegen sechs Bauerwartungsflächen gemäß Flächennutzungsplan, für die seitens der Gemeinde Kaufanfragen gestellt wurden. Jedoch ist keine der Flächen verfügbar.

Daneben bestehen zwei Grundstücke mit leerer Bausubstanz, die ebenfalls von der Gemeinde nicht erworben werden können.

Somit stehen auch in Taimering keine alternativen Entwicklungsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet zur Verfügung.

Zusammenfassung

Die Ermittlung im Gemeindegebiet ergab, dass aktuell keine alternativen Bauflächen bzw. Innenentwicklungspotentiale zur Deckung der konkreten Wohnbauflächennachfrage zur Verfügung stehen.

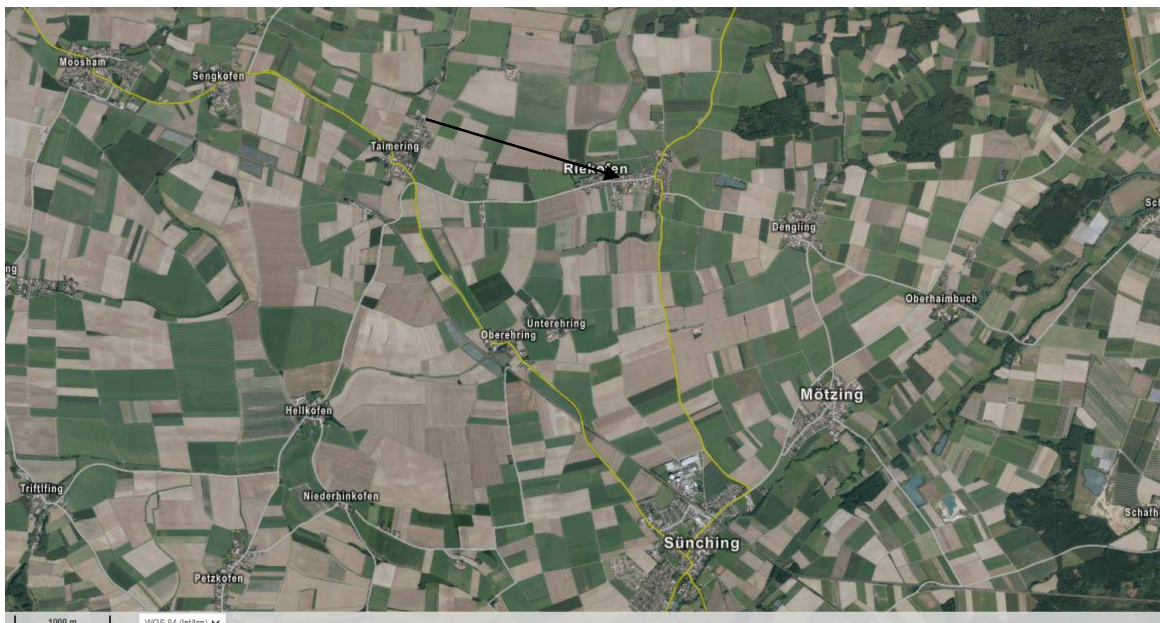
Die Entwicklung der Planungsfläche ist zur Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen notwendig, um Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu vermeiden sowie neue Wohnbevölkerung zu gewinnen.

Dabei sollen die neuen Bauflächen an die bestehenden Siedlungsflächen von Taimering anknüpfen, die bereits einen offenen Straßenanschluss vorsehen.

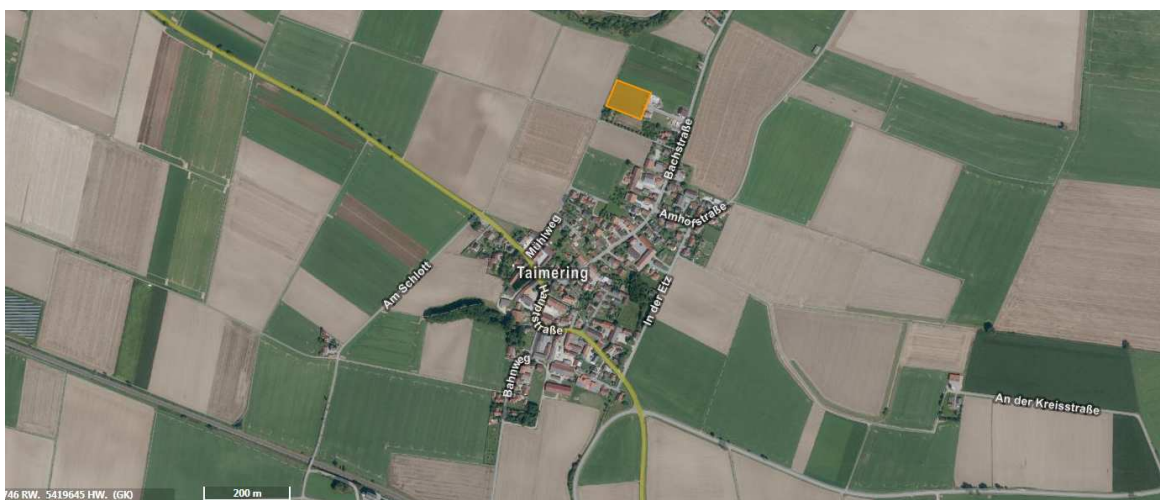
3 Geografische Lage, Topografie

Der Ortsteil Taimering liegt rund 2,6 km nordöstlich vom Hauptort Riekofen entfernt.

Die Planungsflächen liegen am nördlichen Ortsrand von Taimering.



Lage der Planungsflächen zum Hauptort Riekofen



Lage der Planungsflächen (orange) in Taimering

Im Norden, Westen und Süden der Planungsflächen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort, wobei die südlich angrenzende Fläche landschaftsgestaltend begrünt ist. Östlich schließen sich die Wohnbauflächen des Baugebietes „Bachstraße Nord“ an.

Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Flurweg an.

Etwa 90 m Richtung Norden besteht ein Bolzplatz.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind annähernd eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,6 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	4.886 m ²
<i>davon aus B-Plan „Bachstraße Nord“</i>	<i>241 m²</i>
<i>davon Randeingrünung</i>	<i>419 m²</i>
Gliedernde Grünflächen	167 m ²
Verkehrsflächen	770 m ²
<i>davon aus B-Plan „Bachstraße Nord“</i>	<i>102 m²</i>
Gesamt	5.820 m²

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 wird die Gemeinde Riekofen dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.



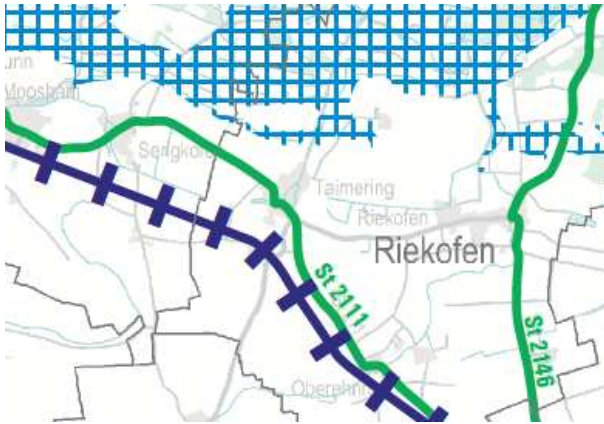
Auszug LEP Bayern: Anhang 2 Strukturkarte

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Riekofen ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der nördliche Teil der Planungsflächen (Parzellen 1 – 3) liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Darüber hinaus liegen die Planungsflächen weder in einem regionalen Grünzug, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Etwa 300 m Richtung Norden befindet sich das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss der Pfatter.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2 Siedlung und Versorgung



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen vom 05.09.1994 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ein Landschaftsplan existiert für das Gemeindegebiet Riekofen nicht.



Lage der Planungsflächen (blau umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan Riekofen

Im Zuge einer 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.06.2012 wurden u.a. die östlich an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Norden, Süden und Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

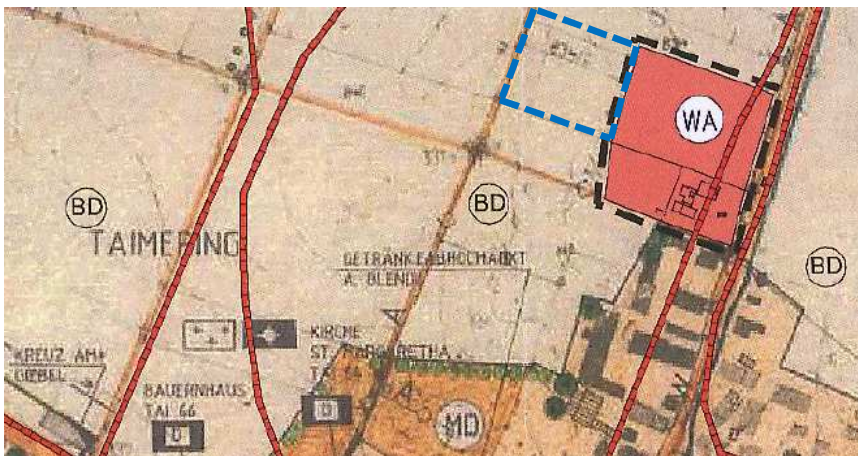
Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (siehe Anlage).

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Riekofen.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

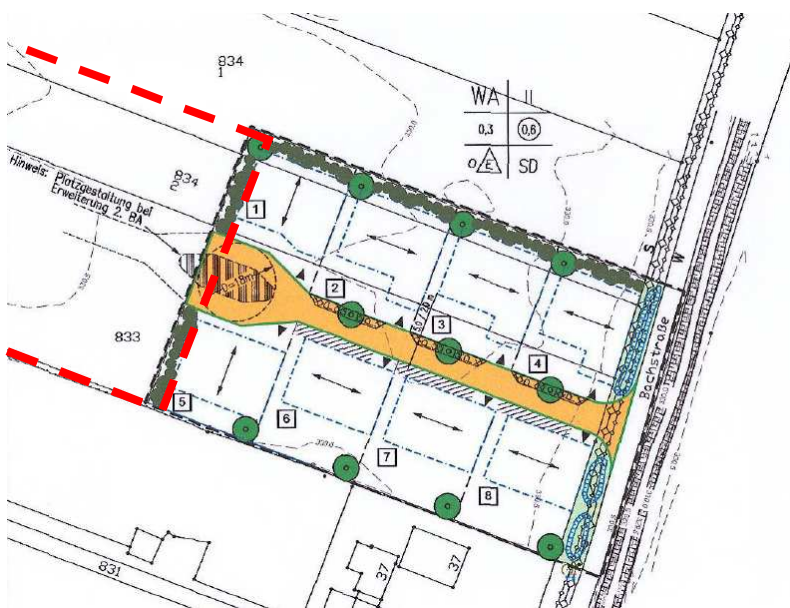
Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsflächen (blau umgrenzt) im Kontext der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Riekofen

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Großteil der Planungsflächen lag bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.



Lage der Planungsflächen (rot umgrenzt) zum B-Plan „Bachstraße Nord“

Zusätzlich dazu umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teile von zwei Wohnbauparzellen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Bachstraße Nord“, der am 19.06.2012 Rechtskraft erlangte.

Die auf diesen Wohnbauparzellen festgesetzte westliche Ortsrandeingrünung, die mit der Entwicklung des Baugebietes „Bachstraße Nord II“ an Funktion und städtebaulicher Anforderlichkeit verliert, wird an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst, herausgenommen und an den neu entstehenden Ortsrand im Westen verschoben werden.

Die sonstigen Festsetzungen dieser Parzellen bleiben von einer Änderung unberührt.

5 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Großteil der Planungsflächen lag bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Flächen sollen nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Hierfür hat der Gesetzgeber im Mai 2017 folgendes Gesetz verabschiedet:

§ 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Sinn und Zweck dieser Neuregelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 5.810 m². Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Die Planungsflächen knüpfen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Taimering an. Unmittelbar im Osten grenzen Flächen nach § 30 BauGB an: die Wohnbauflächen des Baugebietes „Bachstraße Nord“. An deren Erschließung sowie Infrastrukturen kann angeknüpft werden. Richtung Südosten setzen sich bereits bebaute Flächen nach § 34 BauGB fort. Damit sind die Planungsflächen bereits von zwei Seiten städtebaulich geprägt.

Auch die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz kommt zu dem Schluss, dass die Planungsflächen „an eine vorhandene Siedlungsstruktur angebunden“ sind.

Die Gründe des § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, welche gem. § 13b BauGB ebenfalls bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten, liegen nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. dem § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Planungsflächen über einen Anschluss an den bestehenden „Karl-Adam-Weg“ im Osten. Dieser ist mit 7 m Breite ausreichend dimensioniert. Der bestehende Wendehammer bleibt weiterhin bestehen.

Über den „Karl-Adam-Weg“ besteht Anschluss an die Bachstraße im Osten und weiter zur Staatsstraße St 2111 (Regensburg/Obertraubling – Geiselhöring – Dingolfing - Neumarkt Sankt Veit).

Daneben erfolgt ein Anschluss an den westlich angrenzenden „Mühlweg“.

Die interne Erschließungsstraße ist mit 7 m Breite bemessen.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich im „Karl-Adam-Weg“.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsflächen besteht ein Trennsystem (Vakuumsystem).

Für die Planungsflächen wird ebenfalls ein Trennsystem empfohlen.

Das Schmutzwasser der Planungsflächen kann über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im „Karl-Adam-Weg“ innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern.

Das hier gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Rigolen eingeleitet, die im Bereich des Wendehammers zusätzlich zu den bereits bestehenden Rigolen hergestellt werden. Hier erfolgt eine Versickerung des Niederschlagswassers.

Die gliedernde Grünfläche im Nordwesten ist bei Bedarf für die Anlage von Regenrückhaltebecken im Falle eines Ausbaus des Mühlweges vorgesehen.

Das Gelände ist annähernd eben. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Verlegung von neuen Leitungen sowie der Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld möglich.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Der „Karl-Adam-Weg“ verfügt als Zufahrtsstraße über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Allerdings können die Planungsflächen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen. In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan findet sich ein entsprechender Hinweis für die Grundeigentümer.

6.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Sie wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd ist in der Lage, 48 m³/h für 2 Stunden aus der bestehenden Trinkwasserleitung im „Karl-Adam-Weg“ zu liefern.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen ein. Hierzu zählen der „Karl-Adam-Weg“ sowie die „Bachstraße“ im Osten. Der hier entstehende Verkehrslärm ist jedoch aufgrund der geringen Verkehrszahlen als nicht erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

In etwa 390 m südwestlicher Richtung liegt die Staatsstraße St 2111. Hier wurde im Rahmen der Straßenverkehrszählung 2015 DTV-Werte (Verkehrsstärke) von 2.024 Kfz und 67 SV ermittelt.

Aufgrund der Verkehrszählung sowie der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Taimering nicht statt.

6.2.2 Gewerbe

Innerhalb der Siedlungsflächen von Taimering bestehen gemischte Nutzungen, die sich sowohl aus wohnbaulichen, aber auch landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zusammensetzen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als Dorfgebiete und gemischte Bauflächen dargestellt.

Von diesen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.2.3 Landwirtschaft

Die nörd-, west- und südlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

6.3 Naherholung

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Radwege sind nicht vorhanden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite durch die Planung an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

6.4 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich keine Biotopflächen.

Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 140 m nördlich (ID 7039-0058-037, Biotopkartierung Flachland) des Plangebietes. Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung auf die Biotopflächen zu erwarten.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wälder im Donautal“ (ID 7040-302.01) befindet sich ca. 2,3 km nordöstlich der Planungsfläche. Dieses ist deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet ID 7040-402. Eine Beeinträchtigung der mit dem Gebiet verbundenen Schutzziele ist aufgrund der Distanz zur Planungsfläche nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 130 m nördlich (LSG-00558.01, Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg) des Plangebietes. Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele zu erwarten.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind zahlreiche Biotop- sowie Ökokontoflächen vorhanden.

Die festgesetzte Randeingrünung im Norden und Westen der Planungsflächen bindet den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Seitens des Sachgebietes Natur- und Landschaftsschutz beim Landratsamt Regensburg wurden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt werden, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord“ wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH am 06.09.2011 eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellt. Mit Hilfe von drei Schürfen im Baugebiet konnten der Bodenaufbau und die -beschaffenheit untersucht werden. Daraus ging u.a. hervor:

Bodenschicht 1 – bindige Deckschicht

Unter einer bis zu 1,4 m mächtigen Mutterbodenschicht wurden bei Schurf 1 bis Schurf 3 bis in Tiefen von ca. 2,2 m unter GOK schluffige Feinsande mit unterschiedlich hohem Tonanteil aufgeschlossen. (Seite 5)

Bodenschicht 2 – sandige Kiese

In dieser Bodenschicht werden die bis zum maximalen Endteufenbereich von 2,6 m unter GOK erkundeten grau gefärbten sandigen Kiese mit geringem Schluffanteil zusammengefasst.

Die Bodenschicht 2 ist als grundwasserführend zu betrachten. (Seite 6)

Wasserverhältnisse

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde teils gespanntes Grundwasser angetroffen.

Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Zur Planungssicherheit wird empfohlen, vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt (gebührenpflichtig) Pegelwasserstandsdaten und/oder Erfahrungswerte von Anwohnern einzuholen. (Seite 6)

Versickerungsmöglichkeit

Nach dem Arbeitsblatt ATV-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem kf-Wert im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s versickert werden.

Die Böden der Bodenschicht 1 sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung geeignet. Die Böden der Bodenschicht 2 weisen Durchlässigkeitsbeiwerte im versickerfähigen Bereich auf. Eine Versickerung setzt jedoch einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum höchsten Grundwasserstand voraus. Aufgrund der hohen Wasserstände ist die Versickerung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu klären. (Seite 10)

Aufgrund der Nähe des Untersuchungsbereiches kann von ähnlichen Verhältnissen im Planungsgebiet ausgegangen werden.

Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist möglich.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.9 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgendes Bodendenkmal vor:

D-3-7039-0641 - Mehrperiodiges Siedlungsareal von der Stichbandkeramik bis zum frühen Mittelalter, Gräberfelder mit Körperbestattungen der mittleren Latènezeit und vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Hierbei wird auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art 7 und Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

Durch die Gemeinde erfolgt die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sowie die Durchführung einer denkmalfachlichen Sondage für den Bereich der Erschließungsstraße.

Für die Bereiche der privaten Bauparzellen hat die Beantragung sowie Durchführung der notwendigen Maßnahmen durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen.