

**GEMEINDE
BARBING**

S² BERATENDE INGENIEURE
Stelzenberger + Scholz + Schmid



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)

„ELTHEIM III“

- AUFSTELLUNG GEM. § 13 b BAUGB (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN) -

Gemeinde Barbing
Landkreis Regensburg
Reg.-Bezirk Oberpfalz

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2015
Auslegungsbeschluss vom 08.05.2018
Billigungsbeschluss vom 01.06.2021
Satzungsbeschluss vom 07.06.2022

Vorhabensträger:

Gemeinde Barbing
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Thiel
Kirchstraße 1
93092 Barbing
Tel. 09401/9229-0
Fax 09401/80395
gemeinde@barbing.de

Auftragnehmer:

S² Beratende Ingenieure
Stelzenberger + Scholz +
Schmid
Sarchinger Feld 1
93092 Barbing
Tel. 09401/5284-0
Fax 09401/5284-199
info@s2bi.de

Planung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@la-heigl.de

.....
Johann Thiel
Erster Bürgermeister



.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines.....	3
1.1 Planungsanlass und -ziele	3
1.2 Übersichtslageplan – Maßstab ca. 1:25.000	3
1.3 Gewähltes Verfahren	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Planungsauftrag.....	6
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
1.7 Luftbildausschnitt – ca. Maßstab 1:5.000.....	7
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
2.1 Städtebauliches Konzept	11
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept	11
2.3 Grünordnungskonzept	12
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	12
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Wasserversorgung.....	13
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	13
3.3 Energieversorgung.....	14
3.4 Telekommunikation.....	14
3.5 Abfallentsorgung	14

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Barbing beabsichtigt die Ausweisung eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Eltheim, um der Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Mit der vorliegenden Planung können 11 neue Baugrundstücke - zum Teil auch für eine Doppelhaus- und Mehrfamilienbebauung - in städtebaulich an ein vorhandenes Wohngebiet angebundener Lage für die Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden.

1.2 Übersichtslageplan – Maßstab ca. 1:25.000



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 07.09.2017 – Maßstab ca. 1:25.000

1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem neuen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummer 66, 70 und 71 der Gmkg. Eltheim.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland von ca. 6.000 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 2.400 m²; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Eine Frühzeitige Beteiligung wurde auf Wunsch der Gemeinde durchgeführt. Im Zuge der Vorprüfung i. R. d. 13a BauGB sind jedoch abwägungsrelevante Umweltbelange zum gegenständlichen Vorhaben zu begründen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan entwickelt, da die geplanten Bauflächen dort bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.09.2013) liegt die Gemeinde Barbing im „Verdichtungsraum des Oberzentrums Regensburg“ in der Region 11 „Regensburg“.

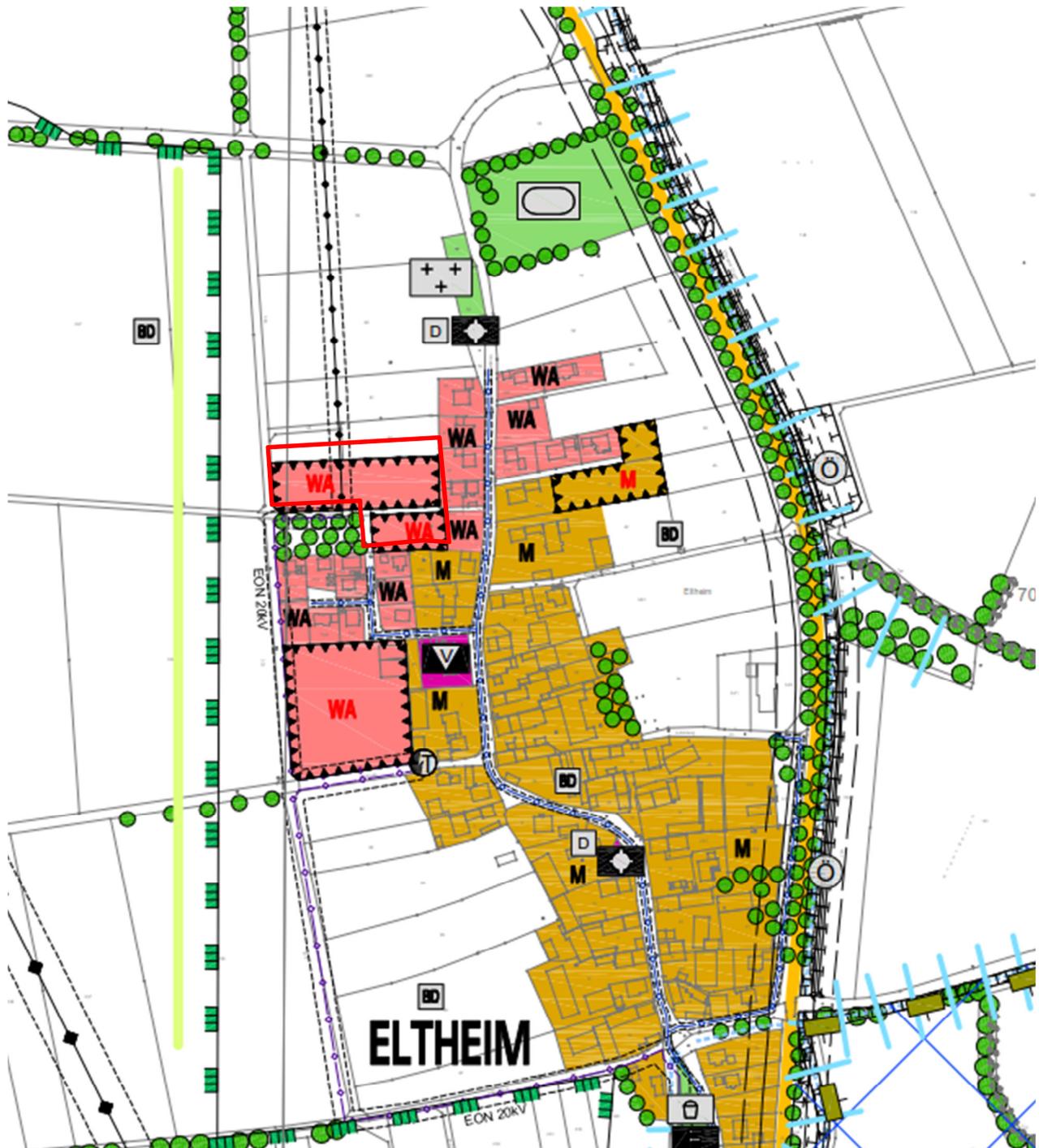
Gemäß der ans LEP angepassten Raumstrukturkarte des Regionalplanes Region „Regensburg“ (RP 1; Stand Oktober 2011) liegt Barbing als Grundzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Regensburg.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein kleines Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an ein Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage) und es ist kein strukturreicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für die Gemeinde Barbing liegt ein – vom Landratsamt Regensburg mit Bescheid Nr. AZ S 41-6100-08/14 F vom 22.12.2014 - genehmigter Flächennutzungs- mit integriertem

Landschaftsplan vor. Der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet dar. Zudem ist hier das Allgemeine Wohngebiet mit einer Nutzungsbeschränkung belegt oder es müssen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltweirwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen werden.



Ausschnitt aus dem FNP mit integriertem LP – Maßstab ca. 1:5.000

1.5 Planungsauftrag

Das Büro S² Beratende Ingenieure in Barbing wurde von der Gemeinde Barbing mit der Durchführung der Bauleitplanungen beauftragt. Die Bearbeitung der Unterlagen erfolgt durch das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen.

Seit 1. Januar 2021 wurde das Landschaftsarchitekturbüro Eska von Herrn Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner Hermann Heigl übernommen und unter eigenem Namen weitergeführt.

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Der Ortsteil Eltheim der Gemeinde Barbing (ca. 6.000 Einwohner) mit ca. 377 Einwohnern liegt ca. 20 km östlich von Regensburg im Landkreis Regensburg in der Oberpfalz. Eltheim kann überörtlich von der Kreisstraße R 23 erreicht werden. Die Autobahn A 3 Regensburg – Passau kann über die Anschlussstellen Wörth a. d. Donau/Wiesent oder Rosenhof erreicht werden. In Barbing und seinen Ortsteilen gibt es eine Vielzahl an Angeboten für Familien, Kinder und Jugendliche sowie für Senioren (z.B. Kinderkrippe, -hort und -garten, Grundschule, Bücherei, Einkaufsmöglichkeiten, Vereine, ÖPNV-Verbindungen nach Regensburg-Wörth a. d. Donau).

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eltheim, mit direkter Anbindung an bestehende Wohnbebauung im Osten und Süden. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, teilweise abgetrennt von einem Feldweg.

Die nördliche Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt (Nutzung 2017: Maisacker) und ist relativ eben (ca. 327 m ü. NN im Süden und ca. 328 m ü. NN im Norden). Der Geltungsbereich wird von einem Feldweg mittig in Ost-West Richtung gequert. Der südliche Bereich stellt sich als Obstwiese mit zahlreichen Obstbäumen und einer eingewachsenen Gehölzhecke im Anschluss an den Feldweg dar. In Süd-Nord Richtung verläuft eine 20-kV Stromfreileitung. Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

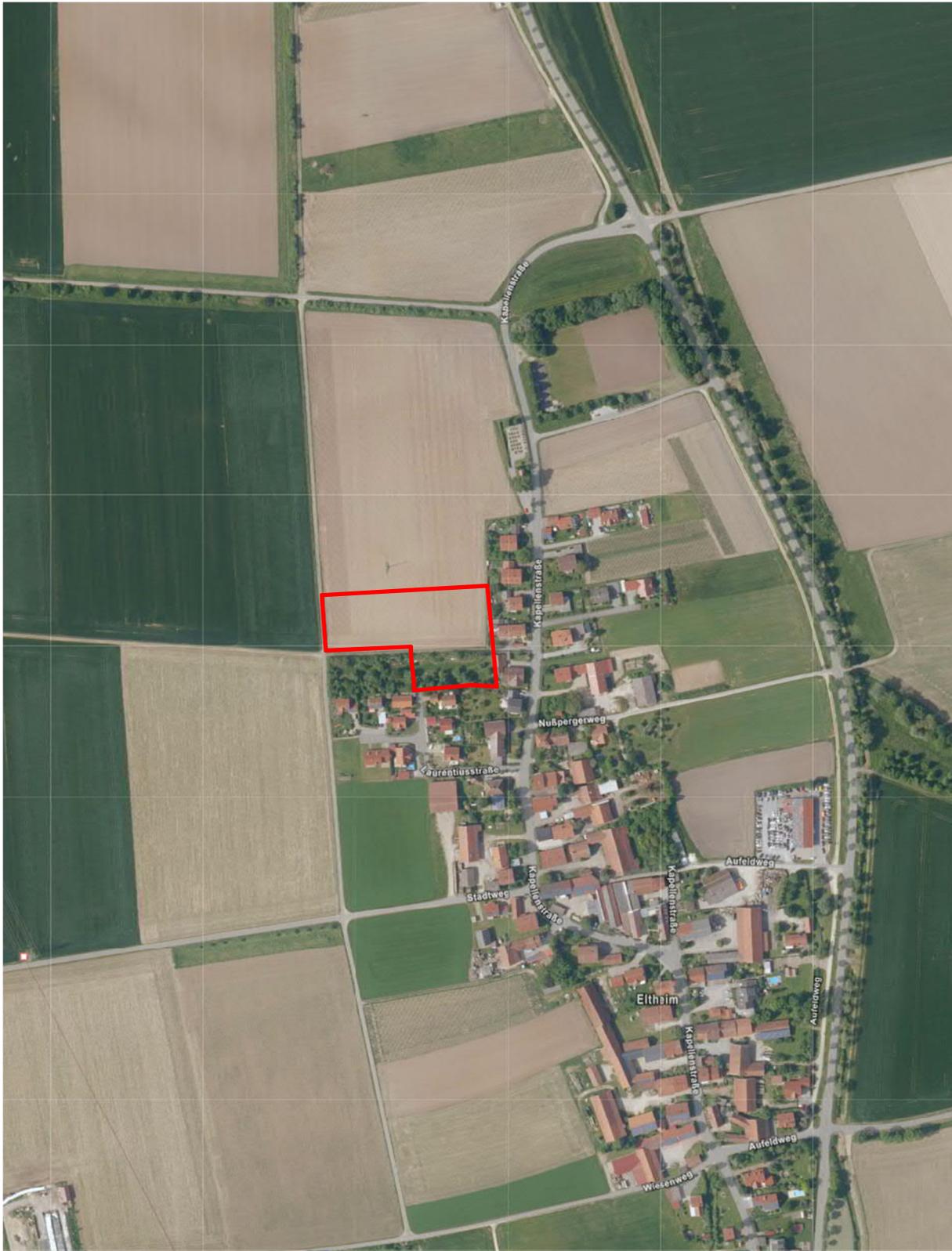
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Ca. 50 m weiter westlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „LSG-00558.01 [R-01] der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs das Bodendenkmal mit der Nr. D-3-7039-0481 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Es befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

1.7 Luftbildausschnitt – ca. Maßstab 1:5.000



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.05.2018 – Maßstab ca. 1:5.000

1.8 Bedarfsbegründung / Erforderlichkeit

Der Gemeinde Barbing befindet sich im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrum Regensburg und der Gemeinde liegen aktuell mehrere hundert Anfragen für Wohnbauflächen vor.

Für die Vergabe der verwirklichten Baugebiete Barbing Süd und Friesheim Mitte wurden insgesamt ca. 140 konkrete Anfragen für Einfamilienhäuser und ca. 36 Anfragen für Mehrfamilienhäuser gestellt. Die Vergabe der Bauplätze aus diesen beiden Baugebieten wurde in den Jahren 2018 und 2019 durchgeführt. Auch für das 2020 entwickelte Baugebiet Illkofen-Nordwest mit seinen 5 Parzellen gingen bei der Verwaltung eine Vielzahl von mehr Anfragen ein als Parzellen zur Verfügung stehen. Die Verwaltung erreichen täglich mehrere Anfragen nach Baugrundstücken. Es ist derzeit ein Rückgang der Nachfrage nach Bauland im Raum Regensburg nicht ersichtlich.

Insbesondere kann in der aktuellen Corona-Lage ein stetiger Anstieg der Nachfragen nach Bauland und Wohneigentum verzeichnet werden.

Für die vorliegende Änderung Festsetzung eines Wohngebietes mit 11 neuen Bauparzellen wird deshalb eine ausführliche Bedarfsanalyse im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht notwendig angesehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund des vorliegenden Bedarfs erforderlich.

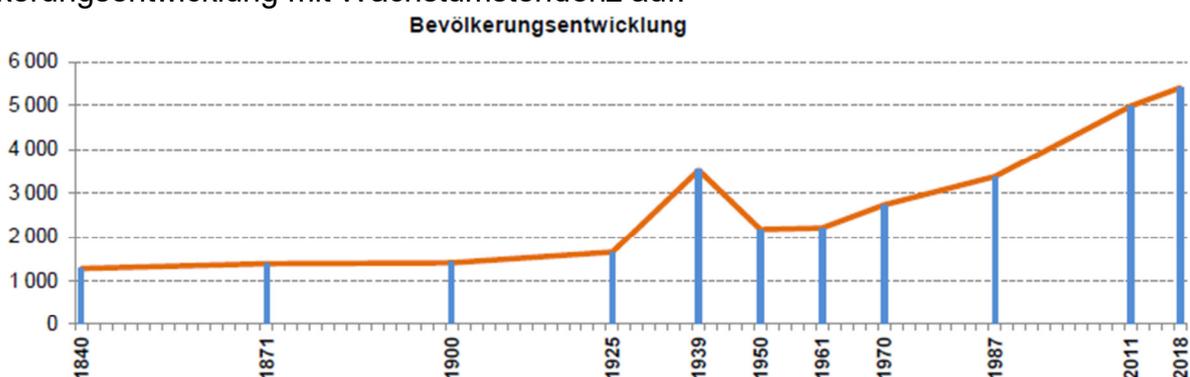
Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München ging in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031 (Stand 2012) für den Landkreis Regensburg von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 - 7,5 % aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 184.800 (2011) auf etwa 189.700 Menschen (2031) zunehmen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Regensburg bis 2036 (Stand Mai 2018) zeigt ein anderes Bild:

Für den Landkreis Regensburg wird weiterhin eine Bevölkerungszunahme von 2,5 - 7,5 % prognostiziert. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 190.500 (2016) auf etwa 204.700 Menschen (2036) zunehmen. Für das Jahr 2031 werden 202.500 EW prognostiziert.

Aus dem deutlichen Unterschied zwischen der Prognose zum Stand 2011 zu 2016 ist erkennbar, wie schwierig verlässliche, langfristige Prognosen sind.

Das Bayerische Landesamt für Statistik zeigt für die Gemeinde Barbing eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit Wachstumstendenz auf.



Quelle: Statistik kommunal – 2019 – März 2020 Gemeinde Barbing 09 375 117

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des bayer. Statistischen Landesamtes wäre für Barbing bis zum Jahr 2034 eine Bevölkerungszunahme von 5400 (2015) auf insgesamt 6.500 Menschen anzunehmen.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Barbing im Jahr 2011-2013 war von einem Bevölkerungszuwachs auf 5.240 Einwohner im Jahr 2021 auszugehen. Der aktuelle Demographie-Spiegel 2016 prognostiziert im Jahr 2021 bereits 5.900 Einwohner.

Datenblatt und Graphiken **Gemeinde Barbing**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Voraus- berechnung
2009	4 893	4 893	4 893	4 893
2012	4 990	5 040	4 940	4 900
2015	5 080	5 180	4 980	4 890
2018	5 170	5 330	5 010	4 870
2021	5 240	5 460	5 030	4 840

Datenblatt **Gemeinde Barbing**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 289	1 020	3 420	849
2015	5 400	1 000	3 500	900
2016	5 500	1 000	3 600	900
2017	5 600	1 000	3 600	900
2018	5 700	1 000	3 700	900
2019	5 800	1 000	3 700	1 000
2020	5 800	1 100	3 800	1 000
2021	5 900	1 100	3 800	1 000
2022	6 000	1 100	3 800	1 000
2023	6 000	1 100	3 800	1 100
2024	6 100	1 100	3 900	1 100
2025	6 100	1 200	3 900	1 100
2026	6 200	1 200	3 900	1 200
2027	6 200	1 200	3 900	1 200
2028	6 300	1 200	3 900	1 200
2029	6 300	1 200	3 900	1 300
2030	6 400	1 200	3 900	1 300
2031	6 400	1 200	3 900	1 400
2032	6 500	1 200	3 900	1 400
2033	6 500	1 200	3 800	1 400
2034	6 500	1 200	3 800	1 500

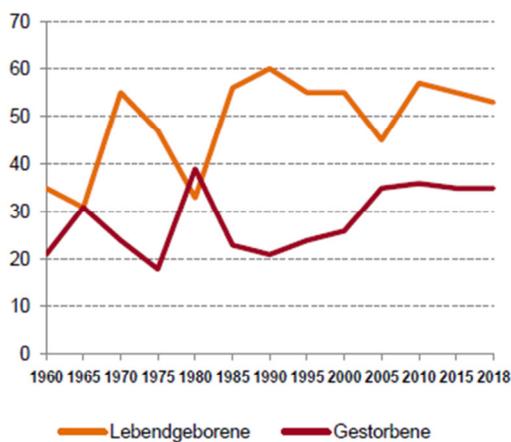
* Die Werte der Jahre 2015 bis 2034 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

(Daten aus Demographie-Spiegel für Bayern 2011, Demographiespiegel Barbing von Mai 2011)

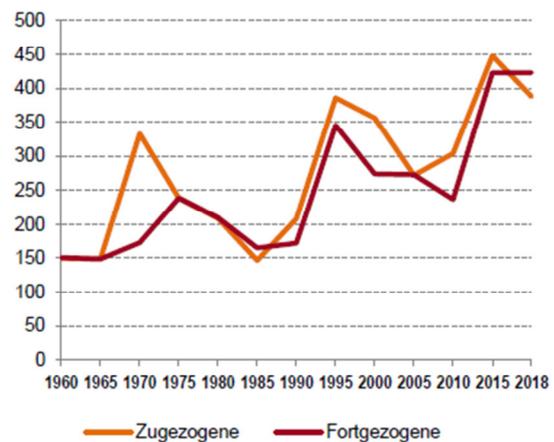
4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	35	15,8	21	9,5	150	67,7	151	68,2	13
1970	55	19,3	24	8,4	333	117,0	173	60,8	191
1980	33	9,8	39	11,5	209	61,8	210	62,1	- 7
1990	60	16,9	21	5,9	208	58,7	172	48,5	75
2000	55	12,0	26	5,6	356	77,4	274	59,5	111
2010	57	11,4	36	7,2	304	61,0	237	47,6	88
2015	55	10,3	35	6,6	448	84,0	423	79,3	45
2016	57	10,5	31	5,7	500	92,2	436	80,4	90
2017	54	10,0	46	8,5	440	81,4	460	85,1	- 12
2018	53	9,8	35	6,5	388	71,9	423	78,4	- 17

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



Quelle: Statistik kommunal – 2019 – März 2020 Gemeinde Barbing 09 375 117

Anhand der Bevölkerungsbewegungen seit 1960 sind immer wieder starke Wanderungsbewegungen zu beobachten. In den Jahren 1985 bis 2000 war ein starker Zuzug und somit auch eine Zunahme der Bevölkerung zu beobachten, ebenso zw. den Jahren 2010 und 2015.

Aus diesem Bevölkerungswachstum heraus entsteht ein neuer, zusätzlicher Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Die vorhandenen Potentiale aus der Innenentwicklung, Nachverdichtung oder aus der Sanierung können diesen Bedarf allein nicht abdecken. Somit ist die Gemeinde gefordert, der steigenden Wohnbauflächennachfrage zu begegnen und entsprechend neue Wohnflächen an städtebaulich geeigneten Standorten zu entwickeln.

Die Tatsache, dass die Prognosen für den Landkreis Regensburg, als auch für die Gemeinde Barbing in den letzten 4-5 Jahren stark nach oben korrigiert werden mussten zeigt, dass derzeit und auch zukünftig ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Barbing, auch über die bestehenden Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes hinaus, besteht.

Dies soll nun im Rahmen einer bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Ortsrand von Eltheim geschehen.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist bereits im FNP mit LP vollständig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr verbindliches Baurecht erwirkt werden.

Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur an. Es ist lediglich eine kurze neue Erschließungsstraße notwendig. Durch das geplante Wohngebiet verlagert sich der Ortsrand von Eltheim an dieser Stelle weiter nach Westen. Im Süden grenzt bereits bestehende Wohnbebauung an. Das Baugebiet ist für ca. 11 Einzel-, zum Teil auch Doppelhäuser und einem Mehrfamilienhaus konzipiert. Die Ausgangsflächen stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden bzw. als Streuobstwiese mit Gehölzhecken im südlichen Bereich dar.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der im Süden verlaufenden „Laurentiusstraße“ mittels einer kurzen Stichstraße in Nord-Süd-Richtung bzw. von der im Osten verlaufenden „Kapellenstraße“ mittels einer kurzen Stichstraße in Ost-West Richtung. Ausgehend von dieser werden nach Norden hin zwei weitere kurze Stichstraßen vorgesehen, welche eine spätere Erweiterung in nördliche Richtung zulassen. Diese beiden Erschließungsstraßen werden vorübergehend mittels eines Schotterwegs zu einer Ringstraße verbunden.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße in Ost-West Richtung ist mit einer 5,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,50 m breiten als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Die zwei kurzen Stichstraßen weisen eine asphaltierte Straßenbreite von 4,50 m bzw. 5,00 m sowie ebenfalls einen 2,50 m breiten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen auf. Die südliche Erschließungs-/Stichstraße ist 5,00 m breit asphaltiert geplant mit einem ca. 1,0 bis 1,20 m breiten öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen ohne Baumüberstellung (s. Regelquerschnitt im Plan).

Die Ausweisung einer durchlaufenden Baugrenze über die entstehenden Baufelder beidseits der Erschließungsstraße ermöglichen flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Als zulässige Dachform werden Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 38° festgesetzt. Bei Garagen und Carports sind außerdem Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton sind in gedeckten Farbtönen als Dacheindeckung zu verwenden. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

Entsprechend der ortstypischen Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,20 bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen. Für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aller Parzellen werden entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt. Diese Höhenbezugspunkte stellen auch die Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen und der zulässigen Wandhöhen sowohl für Haupt- als auch Nebengebäude dar. Private Geländemodellierungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) sind aufgrund des bereits relativ ebenen Geländes nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig. Im Zuge der Erschließungsplanung wird im Regelfall das natürliche Gelände, welches nach Art. 6 BayBO maßgebend für die Bemessung der Abstandsflächen ist, verändert und für den jeweiligen Grundstückseigentümer nicht mehr eindeutig rekonstruierbar. Um einer Interpretation der für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebenden Geländeoberfläche entgegenzuwirken, wurde im Planungsprozess entschieden, Höhenbezugspunkte festzusetzen. Diese Punkte orientieren sich an der zukünftigen Straßen- und Wegeführung und sind eindeutig durch Höhenpunkte mit Angabe der Höhe ü. NHN definiert.

Gauben sind analog der Gestaltungssatzung der Gemeinde Barbing zulässig.

Je Einfamilienhaus sind max. zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Im Mehrfamilienhaus sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit 2 Stellplätze.

Um die Flächenversiegelung zu minimieren wird die Grundflächenzahl mit 0,4 relativ niedrig, für eine Wohnbebauung aber ausreichend bemessen festgesetzt. Bei den Parzellen 1 bis 3 und 9 bis 11 sind nur Einzelhäuser und bei den Parzellen 5 bis 8 sind nur Doppelhäuser zulässig. Auf Parzelle 4 ist ein Mehrfamilienhaus zulässig. Doppelhaushälften sowie aneinander gebaute Garagen sind in Dachform und –neigung identisch zu errichten (s.a. Gestaltungssatzung).

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO einzuhalten.

Soziale Wohnraumförderung:

Im Bebauungsplan wird eine Fläche (Parzelle 4) festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,50 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbe-

reiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung der Grünflächen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3. enthalten.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest.

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzhecken ist auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksgrenzen pro Parzelle eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen vorzunehmen.

Die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken (2 m mit Sträuchern bis 2 m Höhe und 4 m mit Bäumen) sind zu beachten.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z.B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Regensburg-Süd erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vollständig über ausreichend zu dimensionierende Versi-

ckerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern. Überläufe zu öffentlichen Flächen oder Anschlüsse an öffentliche Kanäle sind nur dann zulässig, wenn der Untergrund nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die Versickerungsfähigkeit ist fachlich nachzuweisen.

Niederschlagswasser aus *öffentlichen* Flächen ist vollständig z. B. über Fugenpflaster oder Wiesenflächen in den straßenbegleitenden Seitenstreifen im Untergrund zu versickern.

Im September 2021 wurden Sickerversuche durchgeführt. Es ergab sich ein durchschnittlicher Durchlässigkeitsbeiwert von $1,04 \times 10^{-4}$ m/s welcher sich im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich befindet.

Auch wurde der mittlere höchste Grundwasserstand geprüft bzw. ermittelt, welcher auf einer Höhe von 324,80 m ü NHN geschätzt wurde. Das Baugebiet liegt auf ca. Höhen zw. 327,00 und 327,70 und somit mind. um 2,20 höher als der MHGW.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG / Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg. Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

Die geplanten 11 Parzellen können aufgrund einer geplanten Umfahrt für Müllfahrzeuge direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Die geplante Schotterstraße im Norden ist entsprechend für den Schwerlastverkehr auszuliegen. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass die Fahrbahnoberfläche dieser Schotterstraße für eine dauerhaftes, witterungsunabhängiges Befahren durch Entsorgungsfahrzeuge (ggf. auch aufgrund von Räum- und Streudiensten im Winter) geeignet ist.

Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Bereich zum einen frei bleibt von parkenden Autos, Anhängern usw. und zum anderen darf es keinerlei Beeinträchtigung der Anfahrbarkeit durch die Witterung (Eis, Schnee, regen, usw.) geben. Bei Störungen der reibungslosen Entsorgung müssen die Anwohner ihre Abfälle / Abfallbehälter an einer geeigneten, mit dem Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Stelle zur Abholung / Entleerung bereitstellen.