GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENSBURG

KIRCHSTRASSE 1 93092 BARBING



BEBAUUNGSPLAN WA "SARCHING NORD-OST"

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990)

Vorentwurf vom 06.10.2021 Entwurf vom 05.04.2022 Überarbeitung vom



INHALTSVERZEICHNIS

•	Deckblatt		Seite 1
•	Inhaltsverzeichnis		Seite 2
•	Satzung		Seite 3
•	Teil I - Begründung		Seite 4-7
•	Teil II – Planungsrech	ntliche Festsetzungen	Seite 8-13
•	Teil III - Hinweise		Seite 14-15
•	Teil IV - Naturschutzi und Ausgleid	•	Seite 16-17
•	Teil V - Umweltberic	ht	Seite 20-25
•	Teil VI - Verfahrensv	ermerke	Seite 26
•	Artenauswahlliste		Seite 27-28
•	Bebauungsplan –	Übersichtslageplan – M 1:25.000 Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:200 Lageplan Ausgleichsmaßnahmen – M Legende Planungsrechtliche Festsetzungen Hinweise Verfahrensvermerke	Anlage I 1:2.000
•	Bedarfsnachweis		Anlage II
•	Vermessungslageplar	1 – M 1:1.000	Anlage III

Satzung zum Bebauungsplan WA "Sarching Nord-Ost"

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Barbing folgende Satzung:

Bebauungsplan WA "Sarching Nord-Ost"

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

§ 1 - räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die die Flur-Nrn. 659; 660; 661, Teilflächen der Flur-Nrn. 662 und 663, Teilflächen des öffentlichen Geh- und Radweges der Flur-Nr. 215 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 216, Seestraße, der Gemarkung Sarching. Das vorliegende Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

§ 2 - Satzunasbeschluss

	3 Z 3412011935C3C111033	
Der G	Gemeinderat der Gemeinde Barbing hat in seiner Sitzung vom de	en
Bebau	uungsplan WA "Sarching Nord-Ost" in der Fassung vom als Satzung beschlosse	n.
<u>Bestan</u>	ndteile der Satzung:	
Teil II	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)	
Anlage	e I Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom Lageplan M 1:1.000, Übersichtslageplan M 1:25.000, Regelbeispiel M 1:200, Lageplan Ausgleichsmaßnahmen – M 1:2.000 Legende, Verfahrensvermerke	
Sonstig	ge, beigefügte Bestandteile des Bebauungsplanes	
Teil I	Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)	
Teil III	Hinweise	
Teil IV	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	
Teil V	Umweltbericht	
Anlage	e II Bedarfsnachweis	
Anlage	e III Vermessungslageplan – M 1:500	
	§ 3 - Inkrafttreten	
Der Be	ebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).	
Barbin	ng,	

(Siegel)

Johann Thiel - Erster Bürgermeister

Teil I - BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Barbing hat in seiner Sitzung vom 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA "Sarching Nord-Ost" als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Die auszuweisenden Flächen, Flur-Nrn. 659; 660; 661 und Teilflächen der Flur-Nr. 662, Gemarkung Sarching, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.03.2015 der Gemeinde Barbing als Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen von Flur-Nr. 663, Gemarkung Sarching als gemischte Baufläche dargestellt.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbig.

Bisher existiert kein rechtwirksamer Bebauungsplan für die aufgeführten Flächen.

Die Gemeinde Barbing kann derzeit keine Flächen für Wohnbebauung anbieten. Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es sich auf Grund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bestimmung und den direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in das Ortsbild des Ortsteiles Sarching einfügt. Eine kompakte Erschließung der Flächen steht im Einklang mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden. Die Bauleitplanung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes WA "Sarching Nord-Ost" stellt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

2. Ausgangssituation Planungsgebiet WA "Sarching Nord-Ost"

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Sarching. Die Flächen sind mit ca. 0,5 % leicht nach Osten geneigt, mit Anschluss im Westen an bestehende Wohnbebauung. Im östlichen Umgriff des Erschließungsgebietes liegen landwirtschaftliche

Flächen. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die Gemeindeverbindungsstraße Seestraße bzw. an den parallel dazu verlaufenden Geh-und Radweg. Im Norden grenzt eine nach Norden geneigte Fläche mit üppiger, erhaltenswürdiger Bepflanzung aus Bäumen, Feldgehölzen und Hecken an. Im Anschluss daran verläuft ein Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Untere Dorfstraße.

Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 659; 660; 661, Teilflächen der Flur-Nrn. 662 und 663, Teilflächen des öffentlichen Geh- und Radweges der Flur-Nr. 215 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 216, Seestraße, der Gemarkung Sarching.

Auf diesen Flächen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

<u>Flächenbilanz</u>

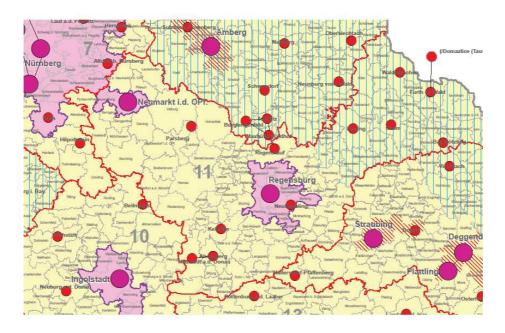
Flur-Nr. 659	9.420 m²	- landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 660	2.340 m ²	- landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 661	4.415 m ²	- landwirtschaftliche Fläche
Teilfläche von Flur-Nr. 662	950 m²	- landwirtschaftliche Fläche
Teilfläche von Flur-Nr. 663	1.215 m ²	- private Gartenfläche
Teilfläche von Flur-Nr. 151	60 m²	- öffentlicher Gehweg
Teilfläche von Flur-Nr. 215	405 m²	- öffentlicher Geh- und Radweg
Teilfläche von Flur-Nr. 216	20 m²	- Öffentl. Verkehrsfläche – Seestraße
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.825 m ²	

Flächenbilanz

- ca. 15.965 m² Bauland 26 Parzellen
- ca. 2.400 m² öffentliche Verkehrsflächen mit Entwässerungsmulde
- ca. 200 m² öffentliche Geh- und Radwege
- ca. 170 m² öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen auf Flur- Nr. 215
- ca. 90 m² öffentlicher Gehweg auf Flur-Nr. 151 Verbindung zum bestehenden Kinderspielplatz Untere Dorfstraße

3. Anlass und Ziele der Planung

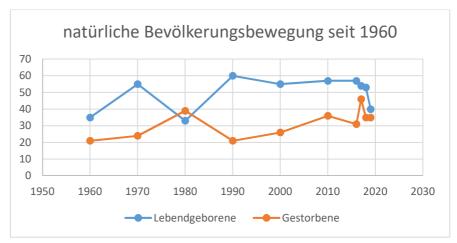
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte ist die Gemeinde Barbing als Verdichtungsraum im Bereich des Oberzentrum Regensburg dargestellt. Südlich der Gemeinde Barbing befindet sich das Mittelzentrum Neutraubling.



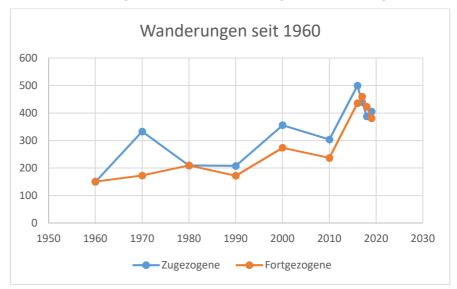
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte 01.02.2015

Nach dem Regionalplan der Region Regensburg (11) liegt die Gemeinde Barbing in der Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg". Im Gemeindegebiet von Barbing herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist für die Gemeinde Barbing mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Zum 31.03.2021 betrug die Einwohnerzahl 5429. Bis zum Jahr 2039 ist eine Einwohnerzahl von 5.600 prognostiziert.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung zeigt einen Anstieg der Lebendgeborenen gegenüber den Gestorbenen.



Quelle: Bayerische Landes für Statistik – Statistik kommunal 2020



Bei den Zu- und Abwanderungen ist ebenso eine stetige Zuwanderung zu verzeichnen.

Quelle: Bayerische Landes für Statistik – Statistik kommunal 2020

Im Hinblick auf die sich wandelnde Berufswelt wird Wohnen außerhalb der Zentren eine immer größere Rolle spielen und an Attraktivität gewinnen.

Im derzeitigen Besitz der Gemeinde Barbing befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Bestehende Baulücken stehen dem Immobilienmarkt jedoch nicht zur Verfügung. Die Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, oder es besteht keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland.

Damit es nicht zu jahrzehntelangen leeren Bauparzellen im Erschließungsgebiet kommt, ist ein Baugebot nach §176 Abs. 1 BauGB auf einem Teil der Parzellen anzuordnen. Eine Bebauung muss innerhalb einer zeitlichen Frist von 5 Jahren erfolgen. Dadurch sollen auch Spekulationen mit Bauland verhindert werden.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Barbing sichern.

Eine Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung der Ortskerne ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Mittel, um die Bebauungsdichte zu erhöhen, ist die Nutzung von frei liegenden Flächen und die Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehenden Bebauungen. Die Nachverdichtung ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens, da die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung vorhanden ist. Die Gemeinde Barbing ist bestrebt die Innenentwicklung und Nachverdichtung der Ortsteile zu fördern.

Bestandsobjekte, Leerstände und evtl. Brachflächen befinden sich nicht in öffentlicher Hand, sondern ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bilden das Fundament der rechtlich zulässigen Bebaubarkeit.

Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet geplant, mit einer flächensparenden Verkehrserschließung und einer kompakten Bebauung. Die geplanten Grundstücksgrößen der 23 Parzellen für die Einzelhaus- und Kettenhausbebauung liegen zwischen 400 m² und 1.050 m² je Grundstück. Die Mehrparteienhäuser mit je 4 Wohneinheiten sind auf Flächen mit einer Größe zwischen 810 – 870 m² geplant.

Eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschoßflächenzahl von 0,70 und die max. Anzahl von zwei Vollgeschossen gewährleisten die Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur bzw. Wohnbausiedlung. Die Höhenentwicklung der Bebauung ist durch die max. Wandhöhen der Hauptgebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse beschränkt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt durch das Gestalten einer Streuobstwiese.

4.1 Verkehrserschließung

Die überörtliche Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Autobahn A3, die Staatsstraßen 2660 und 2145 und die daran anschließenden Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen nach Sarching. Von Norden ist der Ortsteil Sarching über die Staatsstraße 2125 und 2145 zu erreichen.

Die neuen Erschließungsstraßen sind entsprechend dem Ausbaustandard nach RASt 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um sowohl dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, als auch zur Minimierung versiegelter Flächen beizutragen. Bei einer Ausbaubreite von 5,00 m ist jederzeit ein Begegnungsverkehr möglich. Im Anschluss an die Verkehrsfläche folgt eine einseitige Entwässerungsmulde zur Versickerung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen, Breite 2,30 m / 1,25 m. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Erschließungsstraße Seestraße bzw. Untere Dorfstraße, vorhanden.

Innerhalb der Erschließungsstraße sind ausreichend Trassen für die Unterbringung der einzelnen Sparten vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Regensburg einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt. Die Anschlusskapazitäten der Gemeinde Barbing für die zusätzliche Abwasserableitung sind ausreichend.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss, gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Barbing, auf den privaten Flächen versickert werden. Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Sickermulden zugeführt, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Regensburg.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch den Anschluss an das Netz der REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG gesichert.

Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

5. <u>Kinderspielplatz</u>

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein gut ausgestatteter öffentlicher Kinderspielplatz in ca. 200 m Entfernung. Über eine fußläufige Verbindung, welche das Allgemeine Wohngebiet mit der nördlich gelegenen Unteren Dorfstraße verbindet, ist der Spielplatz gefahrlos zu erreichen. Es wurde bewusst auf einen neuen Kinderspielplatz im Baugebiet verzichtet, um eine Gruppenbildung der Kinder in Sarching zu verhindern. Ein Zusammenwachsen der Bevölkerung zu einer Dorfgemeinschaft mit den neu angesiedelten Einwohnern wird gefördert.

Teil II - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich um folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Sarching:

Flur-Nr. 659	9.420 m ²	- landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 660	2.340 m ²	- landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 661	4.415 m ²	- landwirtschaftliche Fläche
Teilfläche von Flur-Nr. 662	950 m²	- landwirtschaftliche Fläche
Teilfläche von Flur-Nr. 663	1.215 m ²	- private Gartenfläche
Teilfläche von Flur-Nr. 151	60 m²	- öffentlicher Gehweg
Teilfläche von Flur-Nr. 215	405 m²	- öffentlicher Geh- und Radweg
Teilfläche von Flur-Nr. 216	20 m²	- Öffentl. Verkehrsfläche – Seestraße
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.825 m ²	

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzt. Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art. 81 BayBO)

Das Gebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO, Art. 81 BayBO)

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	max. Zahl der Vollgeschosse
		§ 16 Abs. 2 BauNVO	§ 16 Abs. 2 BauNVO	
1-6; 8-13;				II
15-16; 18-26	EH	0,35	0,70	E+D; E+I
				II
7; 14; 17	MH	0,35	0,70	E+I

Parzellen-Nr.	max. Anzahl der Wohneinheiten	Wandhöhe traufseitig Hauptgebäude	max. Wandhöhe Nebengebäude Garagen
1-6; 8-13;	1-6; 8-13; E+D - r		
15-16; 18-26 EH – 2 WE		E+I - max. 6,50 m	max. 3,50 m
7; 14; 17	MH – 4 WE	E+I - max. 6,50 m	max. 3,50 m

Wandhöhe der Hauptgebäude gemessen ab fertiger Straßenachse der Erschließungsstraße, mittig der baulichen Anlage, bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen eine Wandhöhe von 3,0 m im Mittel gemessen ab fertiggestellter OK Gelände im Torbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut an der Traufseite.

Das Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße ist vor Satzungsbeschluss durch eine Erschließungsplanung festzulegen. Die exakten Höhenangaben der Bezugshöhen für die max. Wandhöhen werden vor Satzungsbeschluss im Bebauungsplan ergänzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser und Mehrparteienhäuser in offener Bauweise.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebengebäude bis zu einer Größe von 12 m², Terrassenüberdachungen und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Größe von 25 m², sowie Poolanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. <u>Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude</u>

Zulässige Dachformen: → Satteldach – Dachneigung: 18° - 28°- E+I

→ Satteldach – Dachneigung: 30° - 44° - E+D

→ Walmdach - Dachneigung: 15° - 28°

→ Zeltdach – Dachneigung: 15° - 28°

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachgauben sind auf allen Wohngebäuden mit einem Abstand von mind. 2,50 m zur äußeren Dachkante zulässig:

- als Schleppgaupen ab einer Dachneigung von 40°
- als Satteldachgaupen ab einer Dachneigung von 30°

Unter einer Dachneigung von 30° sind Gauben unzulässig. Die Dachneigung der Satteldachgaube ist der Neigung des Haupthauses anzugleichen. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtfläche aller Gauben und Giebel darf max. 40 % der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen mehreren Gauben oder Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der First der Gaube darf den First des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. Zwerchgiebel sind mittig anzuordnen und dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

7. <u>Bauliche Festsetzungen Garagen, Stellplätze und Zufahrten</u>

Die Anzahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit bei Ein- oder Mehrparteienhäuser:

- bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz

- zwischen 40 m² und 190 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

- über 190 m² Wohnfläche 3 Stellplätze

Garagen und offene Garagen (Carport) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei den Wandhöhen der Garagen gilt die Regelung unter Pkt. 3 der Textlichen Festsetzungen.

Zulässige Dachformen:

→ Satteldach – Dachneigung: 18° - 28° - Hauptgebäude E+I

→ Satteldach – Dachneigung: 32° - 44° - Hauptgebäude E+D

→ Walmdach - Dachneigung: 15° - 28°

→ Pultdach - Dachneigung: max. 10°

→ Flachdach (Empfehlung: extensive Begrünung)

Die Firstrichtung ist frei wählbar. Beim Zusammenbau von Garagen an der Grundstücksgrenze sind Dachform und Dachneigung an die bereits bestehende Garage anzupassen.

Grundstückszufahrten sind grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich von vorhandener Straßenausstattung bzw. im Bereich von Anlagen der Verund Entsorgungsunternehmen.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

→ Garagen: 5,00 m

→ Offene Garagen: 5,00 m

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Dachüberstände müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Entwässerungsmulde) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

8. Fassadengestaltung Haupt- und Nebengebäude

Außenwände der baulichen Anlagen sind oberhalb des Sockels als verputztes Mauerwerk oder Holzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Signalfarben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig.

9. <u>Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude</u>

Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit Dachziegeln in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig. Bei Garagen mit gleicher Dachform wie Hauptgebäude ist gleiche Dacheindeckung wie Hauptgebäude zu verwenden. Bei Nebengebäuden mit Pult- bzw. Flachdach ist die Dacheindeckung frei wählbar.

10. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen für Hauptgebäude regeln sich nach Art 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung.

Die Abstandsflächen berechnen sich ab natürlichem Gelände, die Wandhöhen beziehen sich auf die Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße, mittig der baulichen Anlage.

Dem Bebauungsplan ist unter Anlage III ein Lageplan mit den Bestandshöhen der überplanten Flächen beigefügt – Bestandsvermessung vom 06.09.2021.

11.<u>Luft-Wärmepumpen</u>

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungsisoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schallleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

12. Werbeanlagen

Werbung und Werbeanlagen sind nur an baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen über Traufhöhe und Maste für Werbefahnen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine Fläche von 0,60 m² zu beschränken und müssen sich hinsichtlich Material und Farbigkeit in die äußere Gestaltung des Gebäudes einfügen. Nasenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

13. Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab fertiger Fahrbahnrandhöhe zulässig. Ebenso sind Vorgartenflächen ohne Einfriedung zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen (Zäune) sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm ab hergestelltem Gelände einzuhalten.

14. Mauern / Terrassierungen

Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist unzulässig. Geländeterrassierungen und Auffüllungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern und Böschungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

15. Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaues sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.

16. <u>Regenerative Energie</u>

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständerung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

17. Wasserrechtliche Belange / Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblem Bereich.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über die belebte Oberbodenzone dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

18. Eingrünung auf privaten Flächen

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Pflanzenliste). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

19. <u>Begrünung der privaten Bereiche</u>

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Pflanzenliste). Schottergärten sind nicht zulässig. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und weiterhin zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

20. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan M 1:1.000. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden mit einer einseitigen Entwässerungsmulde ausgebaut. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und

Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu dulden.

Im Bereich der Einmündung in die Seestraße kreuzt die geplante Erschließungsstraße den Gehund Radweg zum Naherholungsgebiet "Sarchinger Weiher". Der Geh- und Radweg ist auf einer Länge von ca. 90 m auf die Höhenlage der Erschließungsstraße anzugleichen und auszubauen.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Seestraße beginnt bei Parzelle 26 und verläuft entlang des Planungsgebietes. Die Zufahrten zu den Parzellen 26 und 01 erfolgen über den Geh- und Radweg. Dieser ist für den Anliegerverkehr auf einer Länge von ca. 30 m auszubauen.

21. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine fußläufige Anbindung an den öffentlichen Spielplatz in der Unteren Dorfstraße im Norden erfolgt über einen 3,0 m breiten Geh- und Radweg. Der Lückenschluss zwischen Unterer Dorfstraße und WA "Sarching Nord-Ost" erfolgt über Flur-Nr. 151 mit Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg.

22. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt auf Flur- Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing die Pflanzung von Obsthochstämmen in Form einer Streuobstwiese. (Berechnung der Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen siehe Teil IV, Seite 19-20).

23. Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB

Auf folgenden Parzellen ist ein Baugebot angeordnet.

Parzelle 01; 02; 03; 04; 05; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 20; 21; 22; 23

Eine Bebauung muss innerhalb einer 5-Jahresfrist erfolgen.

Die Parzellen 6, 7, 17, 18, 19, 24, 25 und 26 bleiben im Besitz der derzeitigen Grundstückseigentümer, ein Baugebot über diese Flächen kann nicht ausgesprochen werden.

Teil III - HINWEISE

1. Baugrund

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Erdaushub / Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).

Der erforderliche Erdabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

3. <u>Denkmalschutz</u>

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4. <u>Abfallablagerungen / Bodenbelastung</u>

Auf die Mitteilungspflicht von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten wird hingewiesen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten (auffällige Bodenverfärbungen oder Grüche) 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 fachlichen Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingstoffe) zu verwenden.

5. <u>Versorgungsleitungen</u>

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

6. Geothermie

Die Nutzung von Geothermie-Anlagen unterliegt wasserrechtlichen und bergrechtlichen Vorschriften. Es ist die Einholung einer Genehmigung der zuständigen Behörden erforderlich.

7. Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende, warmweiße Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen.

8. Brandschutz

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

9. <u>Wasserversorgung</u>

Bei Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindung zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Brauchwassersysteme im Haushalt sind durch den Bauherrn bei der Gemeinde Barbing zu melden.

10. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Einrichtungen für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

11. <u>Niederschlagswasser / Starkregenereignisse</u>

Es wird empfohlen, die Unterkante der Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm ab Geländeoberkante zum Schutz gegen Starkregenniederschläge zu legen.

12. <u>Auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse</u>

Es wird empfohlen die Ausführung der Kellergeschosse in dichter und auftriebssicherer Ausführung herzustellen, DIN 18533 Bauwerksabdichtungen.

13. Grundwasser / Bauwasserhaltung

Auf die Anzeigenpflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltgesetz i. V. mit Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

14. Emissionen durch landwirtschaftlich geprägtes Umfeld

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftlung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes zu tolerieren sind. Bei der Planung von Wohngebäuden ist der Emissionsschutz zu berücksichtigen.

Durch den im Norden gelegenen Rinsen kann jahreszeitlich bedingt es zu mehr- oder minderstarken Geräuschen durch die dort lebenden Amphibien kommen.

15. Anpflanzung und Pflege der Randeingrünung des Planungsgebietes.

Bei der Anpflanzung und der Pflege der östlichen Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Teil IV - NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

→ Vereinfachtes Vorgehen

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

1. <u>Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich:

- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen → 17.125 m² - (Ackerflächen)

- private Gärten → 1.215 m²

- bestehende Verkehrsflächen → 425 m²

- Feldgehölz und Hecken 60 m²

Der Geltungsbereich liegt in keinem

- Wasserschutzgebiet / wassersensiblen Bereich
- kartiertem Biotop / Geotop
- Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat / FFH-Gebiet

2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Das Plangebiet ist für streng geschützte Arten ohne besondere Bedeutung.

3. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

- → Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- → festgesetzte GRZ ≤ 0,35 unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor	m²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen	17.125	Kategorie I	0,3
private Gärten	1.215		
bestehende Verkehrsflächen	425		
Feldgehölz und Hecken	60	Kategorie II	0,5

4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen	Bestand	Kompensations- faktor - Typ B -	Ausgleichs- fläche
	m²	GRZ ≤ 0,35	m²
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen	17.125	0,3	5.137,50
private Gärten	1.215		
bestehende Verkehrsflächen	425		
Feldgehölz und Hecken	60	0,5	30
Ausgleichst	5.167,50		

5. <u>Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen</u>

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen auf Flur-Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. In unmittelbarer Nähe sind keine Biotopflächen, FFH-Gebiete, Bodendenkmäler, Wasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche und sonstige Schutzgebiete vorhanden. Im Westen und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an, im Norden und Süden grenzen Wirtschaftswege an.

Ausgleichsmaßnahme ist das Anlegen einer Streuobstwiese mit mindestens 85 Obstbäumen an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Anlage der Streuobstwiese dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und als wichtiger Lebensraum für zahlreiche Arten von Insekten, Vögel und Kleintieren. Bei der Auswahl der Obstbaumsorten sind ausschließlich standortgerechte, heimische Sorten zu verwenden. Es darf kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen erfolgen. Pflanzabstände von mind. 5,0 m zu benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme (Abnahme der Gesamtmaßnahme) in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der Flur-Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing zu pflegen und zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zum Schutz der Ausgleichsflächen vorzunehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Regensburg und der Gemeinde Barbing.

Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücken gemäß § 9 Satz 2 BauGB zugeordnet.

TEIL V - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Barbing plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die heimische Bevölkerung und junge Familien geschaffen werden.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing vom 05.03.2021 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung vom Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei
 Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Sarching und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen eine sehr geringe Neigung nach Osten auf. Der Untergrund besteht aus kies- und sandhaltigen Böden.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Westen grenzt Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Flächen, im Süden die Gemeindeverbindungsstraße Seestraße mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Der nördliche Geltungsbereich wird durch eine bestehende Böschung mit Gehölz- und Strauchbewuchs begrenzt.

Im Bereich des Planungsgebietes können sich Bodendenkmäler befinden.

"Siedlungen des Frühmittelalters sowie vorgeschichtliche Zeitstellung" Akten-Nr. D-3-6939-0147.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

3. <u>Bestandsaufnahme</u>, <u>Beschreibung</u> und <u>Bewertung</u> der <u>Umweltauswirkungen</u> <u>bei</u> <u>Durchführung</u> der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Böden im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden

derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Dünge- und

Pflanzenschutzmittel belastet. Die unter dem Oberboden liegenden Kies- und

Sandschichten sind zur Versickerung des Oberflächenwassers gut geeignet.

Auswirkung: Durch die Grundflächenzahl ≤ 0,35 und einer flächensparenden Erschließung

wird die dauerhafte Versiegelung möglichst geringgehalten. Der Ausgleich

des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen

Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Boden

<u>Schutzgut Wasser</u>

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet

oder wassersensiblen Bereich. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze

sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Es können jedoch im Bereich der Donauebene höhere Grundwasserstände

auftreten. Die baulichen Anlagen sind entsprechend wasserdicht

auszuführen.

Auswirkung: Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert. Durch die angestrebte

Versickerung wird das Oberflächenwasser dem Wasserhaushalt wieder

zugeführt.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu

erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke

bestehen (Art. 63 BayWG).

geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an ein Wohngebiet und die

Gemeindeverbindungsstraße nach Friesheim. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen kann als gering eingestuft werden, es

handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung (GRZ ≤ 0,35) sind

nicht zu erwarten. Die Belastung durch die intensive Bewirtschaftung der

landwirtschaftlichen Flächen wird verringert.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im Osten und Süden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich

genutzte Flächen an. Westlich befindet sich ein Wohngebiet. Im Norden, in

Richtung Donau, grenzt eine Böschung mit Baum-, Feldgehölz und Heckenbestand an. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist

unerheblich.

Auswirkung: Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen

nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist

nicht zu rechnen.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf

den Menschen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine

FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv

genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird

davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene,

geschützten Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die

heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch

entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche

Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Durch die naturnahe Randein-

grünung zur freien Landschaft hin entsteht Lebensraum für

verschiedene Tierarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand,

vorhandene Bebauung schließt im Westen an. Das Gelände ist mit ca. 0,5 %

nach Osten geneigt.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin im Osten ist eine Randbegrünung auf privaten

Flächen vorgesehen. Eine kompakte Siedlungsstruktur ist anzustreben.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des Planungsgebietes können sich Bodendenkmäler befinden.

. "Siedlungen des Frühmittelalters sowie vorgeschichtliche Zeitstellung" Akten-

Nr. D-3-6939-0147.

Auswirkung: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere

Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu

verständigen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- 4. <u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</u>
 Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gegebenfalls müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- 5. <u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)</u>

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine wirtschaftliche, flächensparende und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass diee sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügt.

5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich, intensiv Fläche größere Beeinträchtigungen genutzten werden Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung sind die Grundstücksgrenzen zum freien Gelände hin entsprechend zu begrünen. Eine Durchgrünung der privaten Flächen ist vorgesehen.

6. <u>Standortalternativen</u>

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Barbing prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet "Sarching Nord-Ost", wurde eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene WA-Fläche gewählt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 1454, Gemarkung Freisheim, Gemeinde Barbing getroffen. Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine Dingliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Regensburg und der Gemeinde Barbing vorzunehmen.

ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

	Höhe m	feucht nass	trocken mager	mesophil	Pflanzgröße
Acer campestre (Feldahorn)	12			Х	H.3xv.14-16
Acer platanoides (Spitzahorn)	25			Х	H.3xv.14-16
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	30			X	H.3xv.14-16
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	15	Х			Hei.2xv.150-200
Betula pendula (Sandbirke)	20		Х		Hei.2xv.150-200
Betula pubescens (Moorbirke)	-20	Х			Hei.2xv.150-200
Carpinus betulus (Hainbuche)	15			Х	Hei.2xv.150-200
Corylus avellana (Haselnuß)	4-5			Х	v.Str.4 Tr.60-100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	3-4		Х		v.Str.4 Tr.60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	4			Х	v.Str.3 Tr.60-100
Fagus sylvatica (Rotbuche)	-30			Х	H.3xv.14-16
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	30	Х			H.3xv.14-16
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze	-30			Х	Tb.4-6 Tr.40-60
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)	3			Х	v.Str.4 Tr.60-100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	3		Х	Х	v.Str.4 Tr.60-100
Populus tremula (Zitterpappel)	-20			X	Hei.2xv.150-200
Prunus avium (Vogelkirsche)	15		X		Hei.2xv.150-200
Prunus padus (Traubenkirsche)	10	Х		X	v.Str.3 Tr.60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	-4		Х		v.Str.3 Tr.60-100
Pyrus communis (Holzbirne)	5-10		Х		Hei.2xv.150-200
Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere)	1,5	Х			Str. 4 Tr.60-100
Quercus robur (Stieleiche)	30		Х	Х	H.3xv.14-16
Rhamnus frangula (Faulbaum)	4	Х			v.Str.3 Tr.60-100
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)	4		Х		v.Str.3 Tr.60-100
Rosa canina (Heckenrose)	2(-3)		Х		v.Str.3 Tr.60-100
Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)	1-2			Х	v.Str.3 Tr.60-100
Rosa rubiginosa (Weinrose)	2(-3)		Х		v.Str.3 Tr.60-100
Salix alba (Silberweide)	25	Х			v.Str.4 Tr.60-100
Salix aurita (Öhrchenweide)	2	Х			v.Str.4 Tr.60-100
Salix caprea (Salweide)	3-8		Х		v.Str.3 Tr.60-100
Salix cinerea (Grauweide)	-5	Х			v.Str.4 Tr.60-100
Salix fragilis (Bruchweide)	15	Х			v.Str.4 Tr.60-100
Salix purpurea (Purpurweide)	3(-5)	Х			v.Str.4 Tr.60-100

Vorentwurf – Fassung vom 06.10.2021 – Entwurf – Fassung vom 05.04.2022

Salix triandra (Mandelweide)	4(-6)	Х			v.Str.4 Tr.60-100
Salix viminalis (Korbweide)	4(-6)	Х			v.Str.4 Tr.60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	5			Х	v.Str.3 Tr.60-100
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	2-4			Х	v.Str.3 Tr.60-100
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	10		Х		Hei.2xv.150-200
Tilia cordata (Winterlinde)	25			Х	H.3xv.14-16
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	30			Х	H.3xv.14-16
Ulmus glabra (Bergulme)	30			Х	H.3xv.14-16
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	3	Х			v.Str.4 Tr.60-100