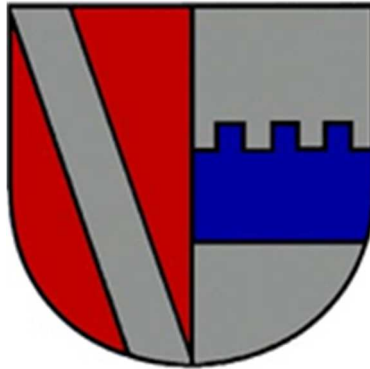


GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENSBURG  
KIRCHSTRASSE 1  
93092 BARBING

---



# BEBAUUNGSPLAN „SARCHING NORD-OST“

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2021)

Vorentwurf vom 06.10.2021  
Entwurf vom 05.04.2022  
Überarbeitung vom 08.11.2022

Furth im Wald, 08.11.2022

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO  
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6  
93437 Furth im Wald  
Phone 09973/80 34 55  
Fax 09973/80 34 44  
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

## INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Satzung	Seite 3
• Teil I – Begründung mit Umweltbericht	Seite 4-9 Seite 10-17
• Teil II – Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 18-26
• Teil III - Hinweise	Seite 27-29
• Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	Seite 30-31
• Artenauswahlliste	Seite 32-33
• Bebauungsplan – Übersichtslageplan – ohne Maßstab Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:200 Ausgleichsmaßnahmen – Festsetzungen / Lageplan - M 1:2.500 Legende - Festsetzung durch Planzeichen Planungsrechtliche Festsetzungen Verfahrensvermerke	Anlage I
• Bedarfsnachweis	Anlage II
• Vermessungslageplan – 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 2021

#### § 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 - Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Barbing hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan WA „Sarching Nord-Ost“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

##### Bestandteile der Satzung:

- Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) mit - Umweltbericht
- Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Teil IV Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Anlage 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
- Anlage III Vermessungslageplan – M 1:500

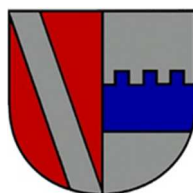
##### Sonstige, beigefügte Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil III Hinweise
- Anlage II Bedarfsnachweis

#### § 3 - Inkrafttreten

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

Barbing, \_\_\_\_\_



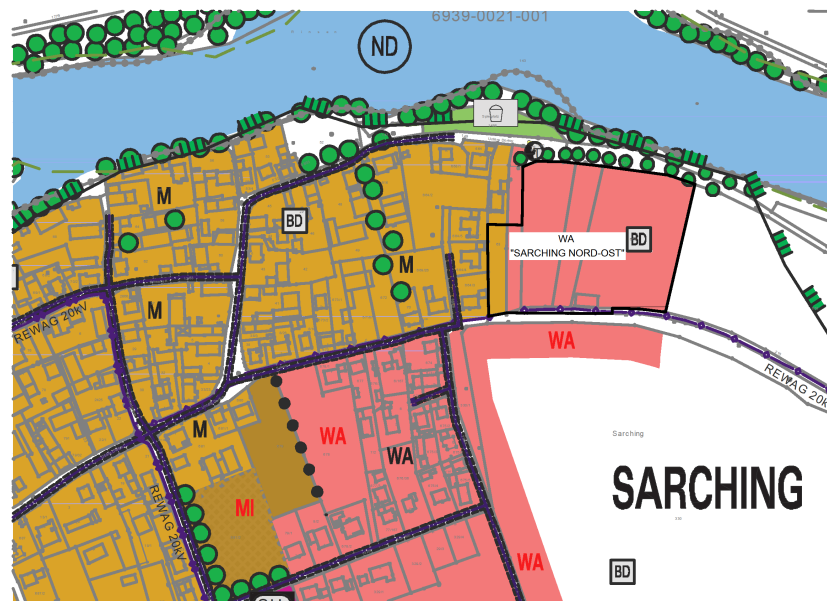
(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Johann Thiel - Erster Bürgermeister

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

### 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 rechtskräftiger Bebauungsplan für die aufgeführten Flächen.

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es sich auf Grund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bestimmung und die direkte Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung in das Ortsbild des Ortsteiles Sarching einfügt. Schutzgebiete werden von der Bauleitplanung nicht tangiert. Eine kompakte Erschließung der Flächen steht im Einklang mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden.

Grundsätzlich ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorrangig zu nutzen. Im Gemeindebereich Barbing stehen jedoch keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung, freie Bauflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand, es besteht keine Abgabebereitschaft. Das geplante Wohngebiet wird an die bestehende Infrastruktur (Abwasser, Wasserversorgung, Verkehrsanlagen, Telekommunikation) angeschlossen. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist für den zusätzlichen Anliegerverkehr ausreichend. Ca. 1 km südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Naherholungsgebiet Sarchinger Weiher mit Anschluss an das überörtliche Radwegnetz.

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.

### Flächenbilanz

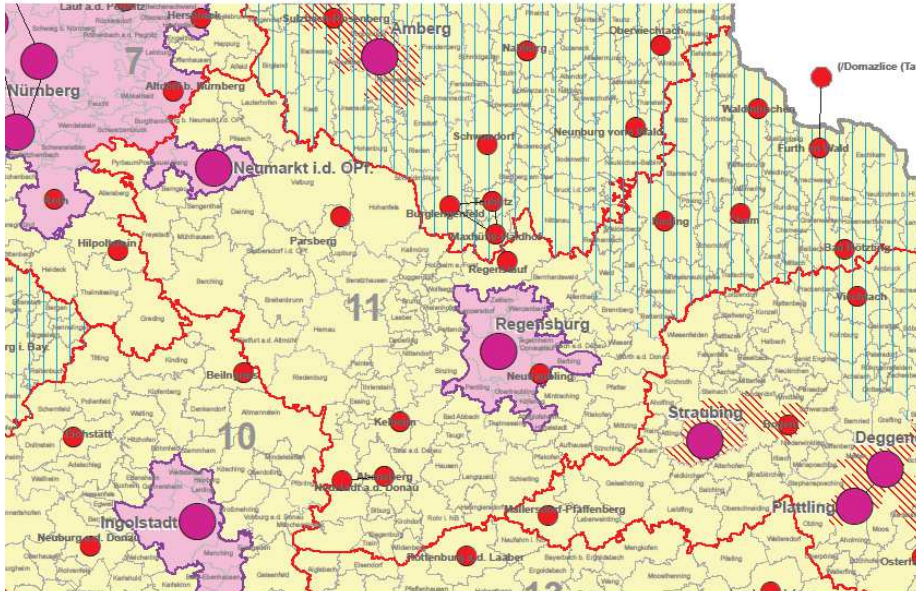
Flur-Nr. 659	9.420 m <sup>2</sup>	- landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 660	2.340 m <sup>2</sup>	- landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 661	4.415 m <sup>2</sup>	- landwirtschaftliche Fläche
Teilfläche von Flur-Nr. 662	950 m <sup>2</sup>	- landwirtschaftliche Fläche
Teilfläche von Flur-Nr. 663	1.215 m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

### Flächenbilanz

- ca. 15.965 m<sup>2</sup> Bauland – 26 Parzellen
- ca. 2.400 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen mit Entwässerungsmulde
- ca. 200 m<sup>2</sup> öffentliche Geh- und Radwege
- ca. 170 m<sup>2</sup> öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen auf Flur- Nr. 215
- ca. 90 m<sup>2</sup> öffentlicher Gehweg auf Flur-Nr. 151 – Verbindung zum bestehenden Kinderspielplatz Untere Dorfstraße

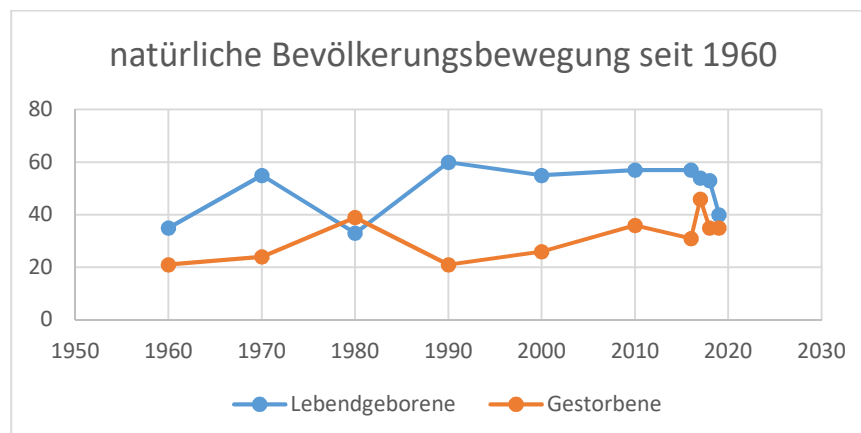
### 3. Anlass und Ziele der Planung

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.



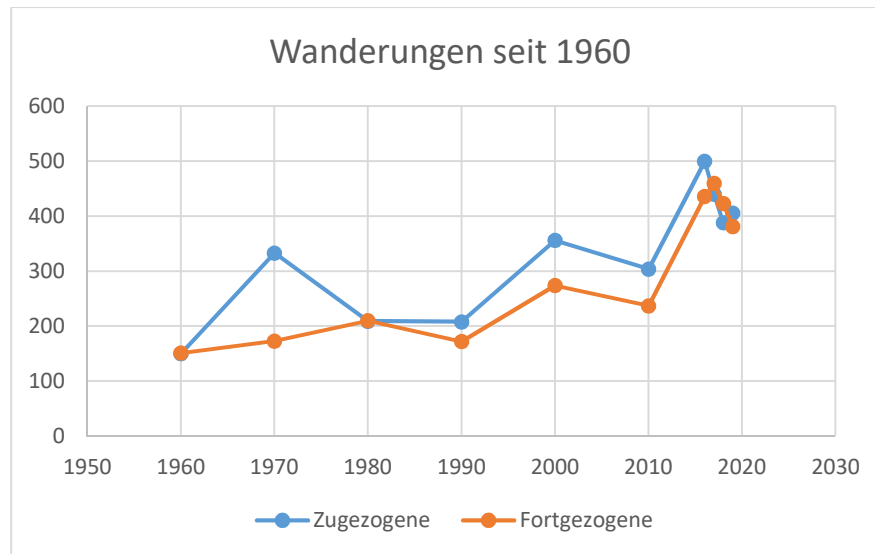
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte 01.02.2015

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 ortsnahe 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 Einfamilienhaus- und Kettenhausbebauung (Parzellen 14-16) liegen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 1.050 m<sup>2</sup> je Grundstück. Die Mehrparteienhäuser mit je 4 Wohneinheiten sind auf Flächen mit einer Größe zwischen 810 – 870 m<sup>2</sup> geplant.

Eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschosßflächenzahl 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 RAS 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 ist durch den Anschluss an das Netz der REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG gesichert. Eine Trafostation ist auf Flur-Nr. 150 vorhanden.

Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

#### 5. Kinderspielplatz

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.

## 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 von 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. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung 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  $\leq 0,35$  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  $\Rightarrow$  Schutzgut Boden

#### Schutzgut Wasser

*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  $\Rightarrow$  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 ( $GRZ \leq 0,35$ ) sind nicht zu erwarten. Die Belastung durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird verringert.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit  $\Rightarrow$  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  $\Rightarrow$  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, geschützte 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 Randeingrünung zur freien Landschaft hin entsteht Lebensraum für verschiedene Tierarten.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit  $\Rightarrow$  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. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### 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 diese 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 der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich, intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung sind die Grundstücksgrenzen zum freien

Gelände hin entsprechend zu begrünen. Eine Durchgrünung der privaten Flächen ist vorgesehen.

6. Standortalternativen

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.

9. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Norden grenzt eine Böschung mit einem größeren Baum- und Strauchbewuchs in Richtung des Gewässers „Rinsen“ an. Im Westen befinden sich einige kleinere Gehölze und Bäume. Der nördliche Gehölzbestand kann zwar grundsätzlich als lineare Leitstruktur fungieren; diese Gehölze werden mit möglichen Quartiersbäumen vom Vorhaben jedoch nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, wenn die (älteren) Bäume im Westen bei möglichst tiefen winterlichen Temperaturen vorsichtig gefällt werden (wenn die Wahrscheinlichkeit gering ist, dass doch Fledermäuse anwesend wären).

#### Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In die nördlichen Bereiche des vorhandenen Gehölzbestandes wird nicht eingegriffen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

#### Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

#### Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden im Planungsgebiet nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

#### Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden. Im nördlichen Gewässer ist ein Lebensraum jedoch denkbar.

#### Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

#### Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

#### Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrandern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene



Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen nördlichen und westlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung im Osten stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September).

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

## Teil II - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

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

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

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,

Das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig.

### 3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO

#### Einzelhäuser

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

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

#### Mehrparteienhäuser

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschoßflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. Zahl der Vollgeschosse
7; 14; 17	MH	0,35	0,70	II

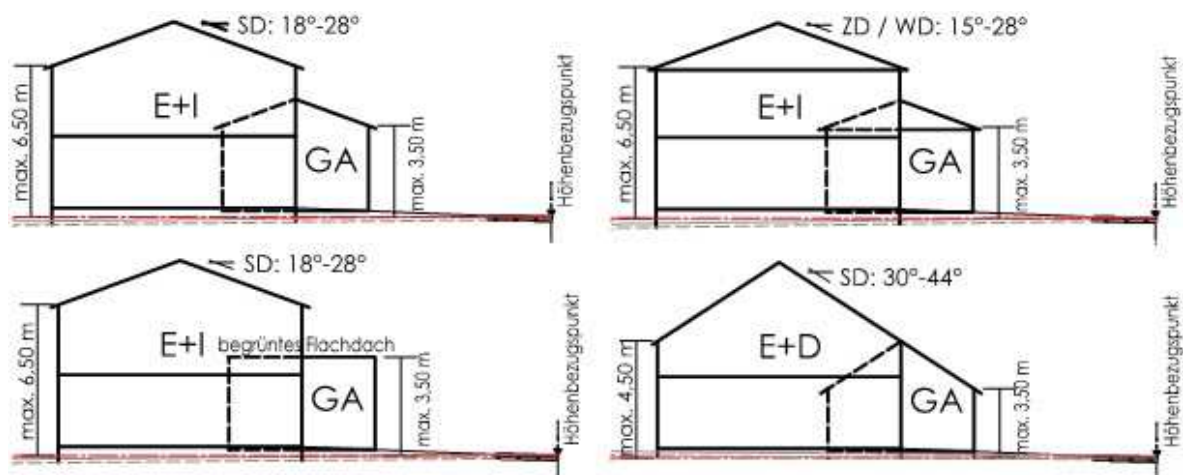
Parzellen-Nr.	max. Anzahl der Wohneinheiten	Wandhöhe traufseitig Hauptgebäude	max. Wandhöhe Nebengebäude Garagen
7; 14; 17	MH – 4 WE	E+I – max. 6,50 m	max. 3,50 m

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 3,50 m im Mittel, gemessen ab fertiger Straßenachse im Torbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut an der Traufseite.

Lage der Höhenbezugspunkte siehe Lageplan M 1:1.000

Höhenbezugspunkt	Höhe +N.N.	Parzellenzuweisung
1	330,40	P26
2	330,40	P01
3	329,40	P02
4	329,55	P03; P10
5	329,70	P09
6	329,80	P04
7	329,90	P05; P06; P07
8	329,85	P08
9	329,60	P17
10	329,50	P18
11	329,40	P16; P19
12	329,20	P15; P20
13	329,00	P14; P21
14	328,95	P22; P23; P13
15	329,45	P11; P12
16	329,85	P24; P25

Regelbeispiele



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

Zulässig sind

- Einzelhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen 1-6; 8-13; 18-26
- Einzelhäuser in geschlossener Bauweise auf den Parzellen 15; 16 (Kettenhausbebauung)
- Mehrparteienhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen 7; 17
- Mehrparteienhäuser in geschlossener Bauweise auf Parzelle 14 (Kettenhausbebauung)

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebengebäude bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup>, sowie Poolanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 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 Schleppgauben ab einer Dachneigung von 40 °
- als Satteldachgauben 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 an Hauptgebäuden als Wintergärten, Zwerchgiebel und Erker mit einer max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> 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. Bauliche Festsetzungen Garagen, Stellplätze und Zufahrten

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

- bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz
- zwischen 40 m<sup>2</sup> und 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze
- über 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze

Garagen und offene Garagen (Carport) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend von der BayBO sind max. Wandhöhen der Garagen bis zu 3,50 m zulässig. Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse notwendig, um ein Flachdach mit Attika zu ermöglichen.

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 mit extensiver Begrünung

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

Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen möglich.

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 grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig.

#### 9. Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude

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 Pultdach ist die Dacheindeckung frei wählbar.

Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt.

#### 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. Dem Bebauungsplan ist unter Anlage III ein Lageplan mit den Bestandshöhen der überplanten Flächen beigelegt, Bestandsvermessung vom 06.09.2021.

Die Wandhöhen beziehen sich auf die Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße, mittig der baulichen Anlage.

#### 11. Luft- Wärmepumpen

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungs isoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels 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 m<sup>2</sup> zu beschränken und müssen sich hinsichtlich Material und Farbigkeit in die äußere Gestaltung des Gebäudes einfügen. Nasenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m<sup>2</sup> 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 mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen (Zäune) sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und OK hergestelltes Gelände 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. Regenerative Energie

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

#### 17. Wasserrechtliche Belange / Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

Teilflächen der Parzellen 19-23 und die Parzelle 18 liegen im 60 m Bereich des im Norden liegenden Gewässers „Rinsen“. In diesen Bereichen ist mit einem zeitweise hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen.

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.

Im Bereich des Geh- und Radweges zur Unteren Dorfstraße liegt der Tiefpunkt der Erschließungsstraße. Über den Geh- und Radweg ist ein „Notabflussweg“ zum naheliegenden Gewässer „Rinsen“ geplant.

#### 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. Begrünung der privaten Bereiche

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 m<sup>2</sup> 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 Geh- und 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 einer privaten Teilfläche der Flur- Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing in Form einer Streuobstwiese auf 5.186 m<sup>2</sup> (Berechnung der Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen siehe Teil IV).

- Pflanzung von Obstbäumen (42 Stück)
- Standorte variabel
- Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm; Pflanzabstand 10 – 12 m



- Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen, Baumstützen, Verbiss- und Fegeschutz anbringen (Wild- und Weidetiere)
- Verwendung regionaler und lokaler Sorten, autochtoner Arten gem. Artenauswahlliste:

Äpfel:	Fromms Goldrenette; Bohnapfel; Roter Eiserapfel; Croncels; Grahams Jubiläum; Jakob Fischer; Winterrambour; Brettacher
Birnen:	Gute Graue; Gellerts Butterbirne; Stuttgarter Gaishirtle; Mollebusch
Zwetschgen:	Hauszwetschge; Bühler Frühzwetschge
Kirschen:	Große schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger; Schneiders späte Knorpelkirsche, Kassins frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. geeignete, standortangepasste Arten

Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche im Bereich der geplanten Streuobstwiese.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland – mind. LRT 6510 oder gleichwertig, im Komplex mit Streuobstbestand.

- Ansaat mit autochtoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 16), Ursprungsgebiet 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
- Anwalzen des Saatgutes
- Nach ausbringen des Saatgutes bei 10 – 15 cm Wuchshöhe zur Unkrautbekämpfung und für schnellen Narbenschluss sog. Schröpfschnitt durchführen
- Aushagerung alle 3 – 4 Jahre durchführen (3-schürige Mahd)
- weitere Pflege: absolute Bewirtschaftungsruhe im Frühjahr - 15.03 – 14.06.
- zweimalige, jährliche Pflegemahd, Schnitt 15.06. – 10.07., zweiter Schnitt 01.09. – 30.09.

Allgemeines:

- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Keine Mulch- bzw. Schlegelmahd, Einsatz von Balkenmähern statt Kreismähern
- Keine Düngung, keine Kalkung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Beim Auftreten von Problemkräutern oder Neophyten, Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anpassen.
- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgeben sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der Flur-Nr. 1454 zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Barbing zum Schutz der Ausgleichsflächen und –maßnahmen vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücken gemäß § 9 Satz 2 BauGB zugeordnet.

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.

### 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 Erdaabtrag 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. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. 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. Abfallablagerungen / Bodenbelastung

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 (keine Recyclingstoffe) zu verwenden.

#### 5. Versorgungsleitungen

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. Wasserversorgung

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. Niederschlagswasser / Starkregenereignisse

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

12. Auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse

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

13. Grundwasser / Bauwasserhaltung

Auf die Anzeigenpflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz 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 Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes zu tolerieren sind. Bei der Planung von Wohngebäuden ist der Emissionsschutz zu berücksichtigen.

15. Lärmemissionen durch Amphibien

Durch den im Norden gelegenen Rinsen kann es jahreszeitlich bedingt zu mehr- oder minderstarken Geräuschen durch die dort lebenden Amphibien kommen. Während der Sommermonate ist in den Abendstunden mit Lärmemissionen durch Froschquaken zu rechnen.

16. 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. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich:

- <b>Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen</b>	→	<b>17.125 m<sup>2</sup> -(Ackerflächen)</b>
- <b>private Gärten</b>	→	<b>1.215 m<sup>2</sup></b>
- <b>bestehende Verkehrsflächen</b>	→	<b>425 m<sup>2</sup></b>
- <b>Feldgehölz und Hecken</b>		<b>60 m<sup>2</sup></b>

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	m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	Ausgleichs- fläche m <sup>2</sup>
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
Ausgleichsfläche WA „Sarching-Nord-Ost“			5.167,50

#### 5. Ausgleichsflächen

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.

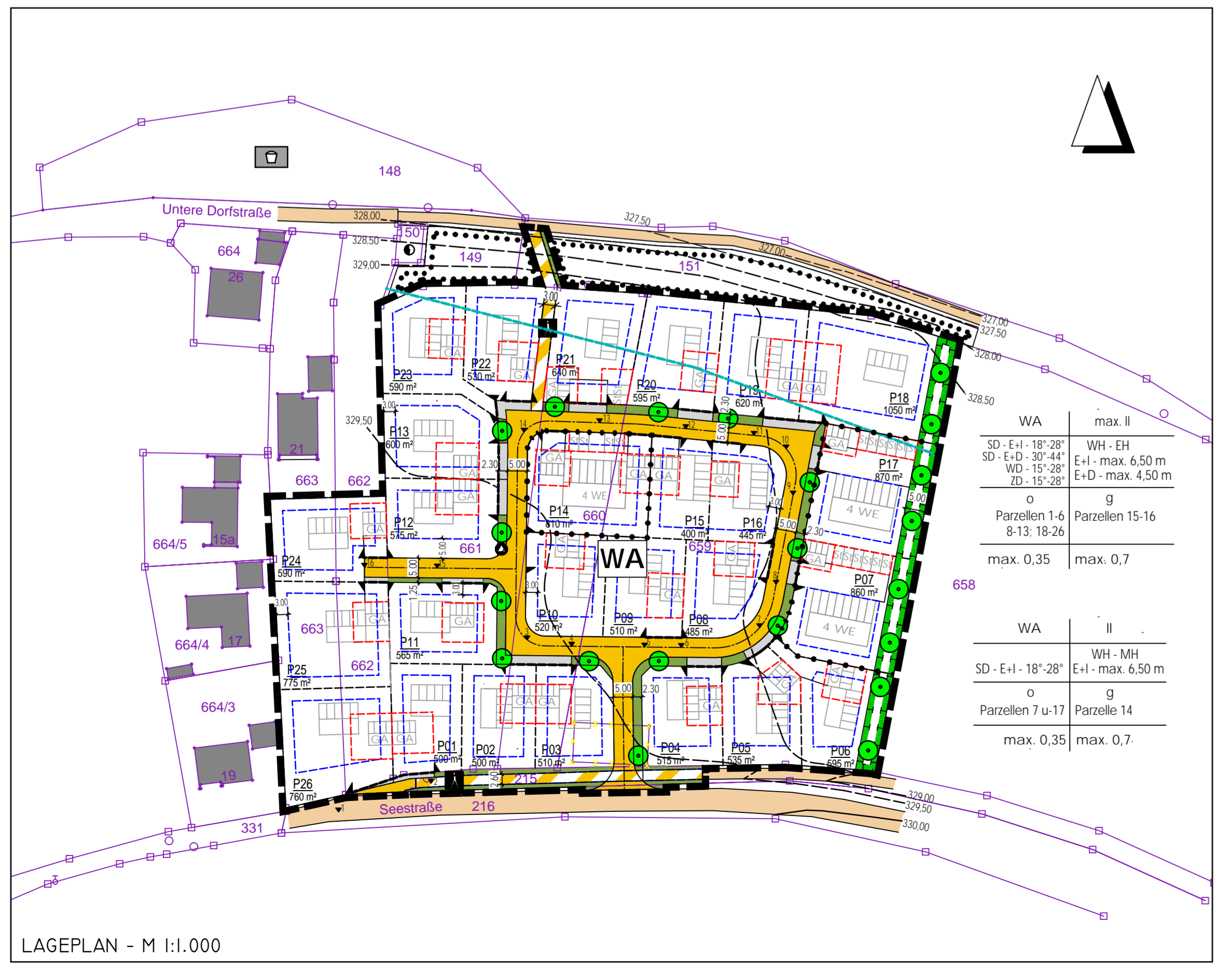
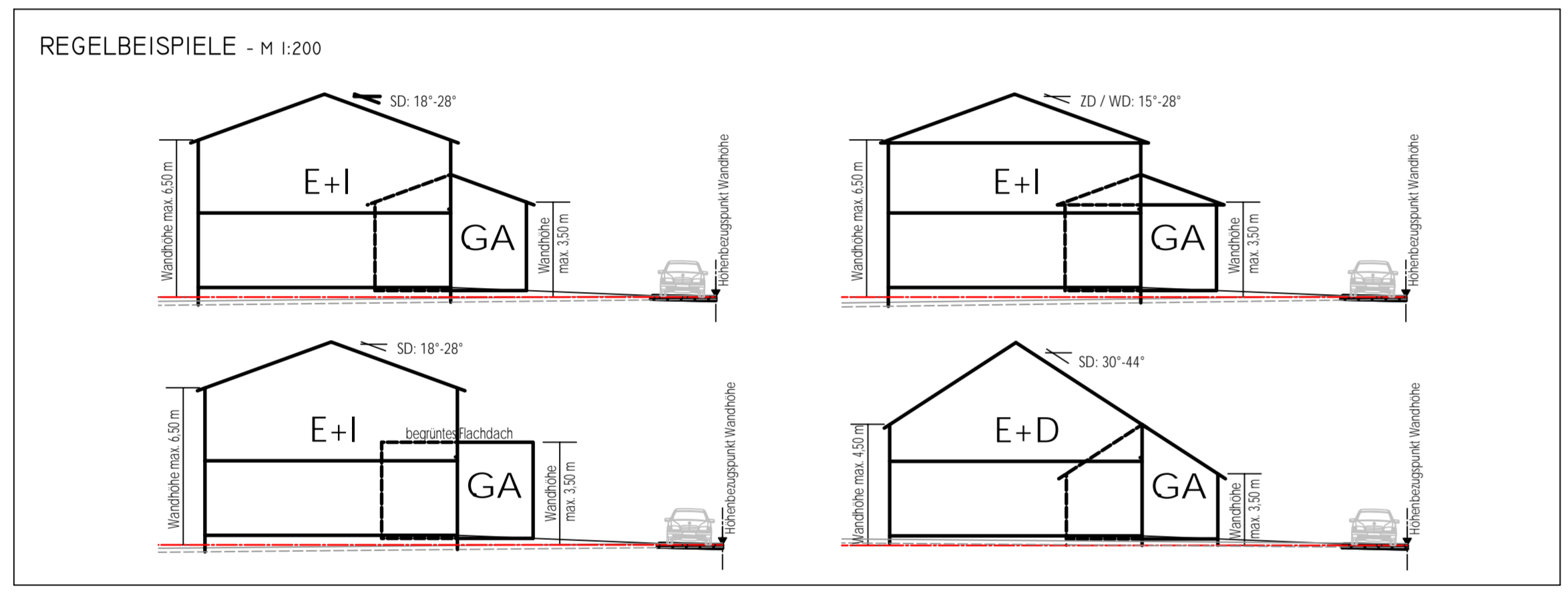
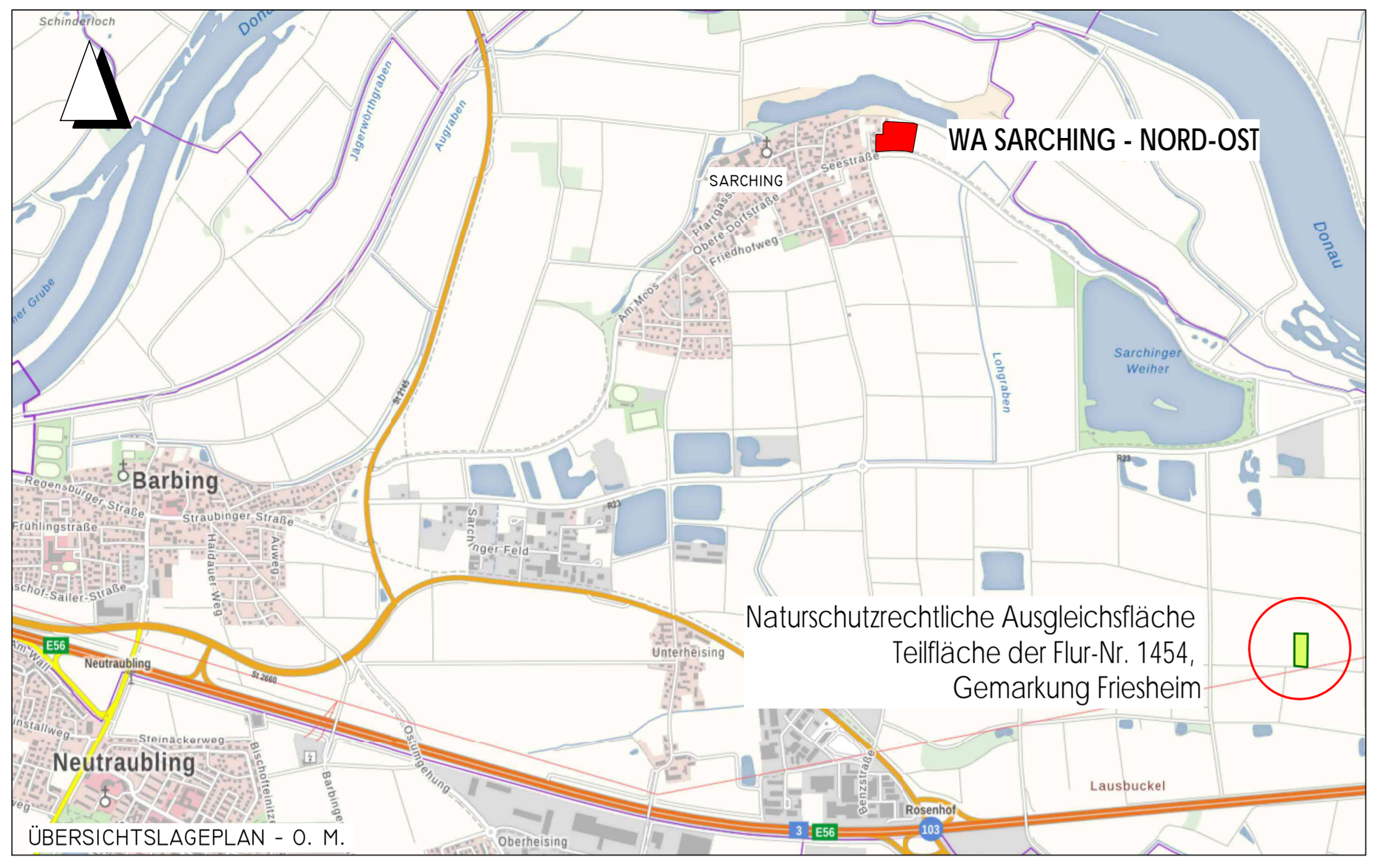
ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

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



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





**5.186 QM A1**  
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.  
PRIVATE AUSGLEICHFLÄCHE AUF FLUR 1454/1, GEMKG. FRIESHEIM (5.186 QM)

**PLANZUNG VON OBSTBÄUMEN (42 STÜCK), STANDORTE VARIABLE MINDESTQUALITÄT: HOCHSTAMM, 2x VERPFLANZT, STU 10-12 CM**  
PFLANZABSTAND: 10-12 M  
PLANZUNG IN ENGMASCHIGES DRAHTGEFLECHT ZUM SCHUTZ DER WURZELN VOR WUHLMÄUSEN, BAUMSTÜTZEN, VERBISS- UND FEGESCHUTZ (WILD- VERWENDELUNG REGIONALER ODER LOKALER SORTEN, AUTOCHTONER ARTEN GEM. AUSWAHLISSE)

**APFEL:** FROMMS GOLDRENETTE, BOHNAPFEL, ROTER ESERAPFEL, CRONCELS, GRAHAMMS, JÜBLBAUM, JAKOB FISCHER, WINTERAMBOUR, BRETTACHER  
**BIRNEN:** GUTE GRAUE, GELLERS BUTTERBIRNE, STUTTGARTER GAISHIREI, MOLLEBUSCH  
**ZWEITSCHGEN:** HAUSWEITSCHGE, BÜHLER FRÜHWETSCHGE  
**KIRSCHEN:** GROSSE SCHWARZE KNORPELKIRSCHKE, HEDELFINGER, SCHNEIDERS SPÄTE KNORPELKIRSCHKE, KASSINS FRÜHE HERZKIRSCHKE  
**WALSNUSS:** ALS SAMLING

U.A. GEEIGNETE, STANDARDTYPISCHE ARTEN

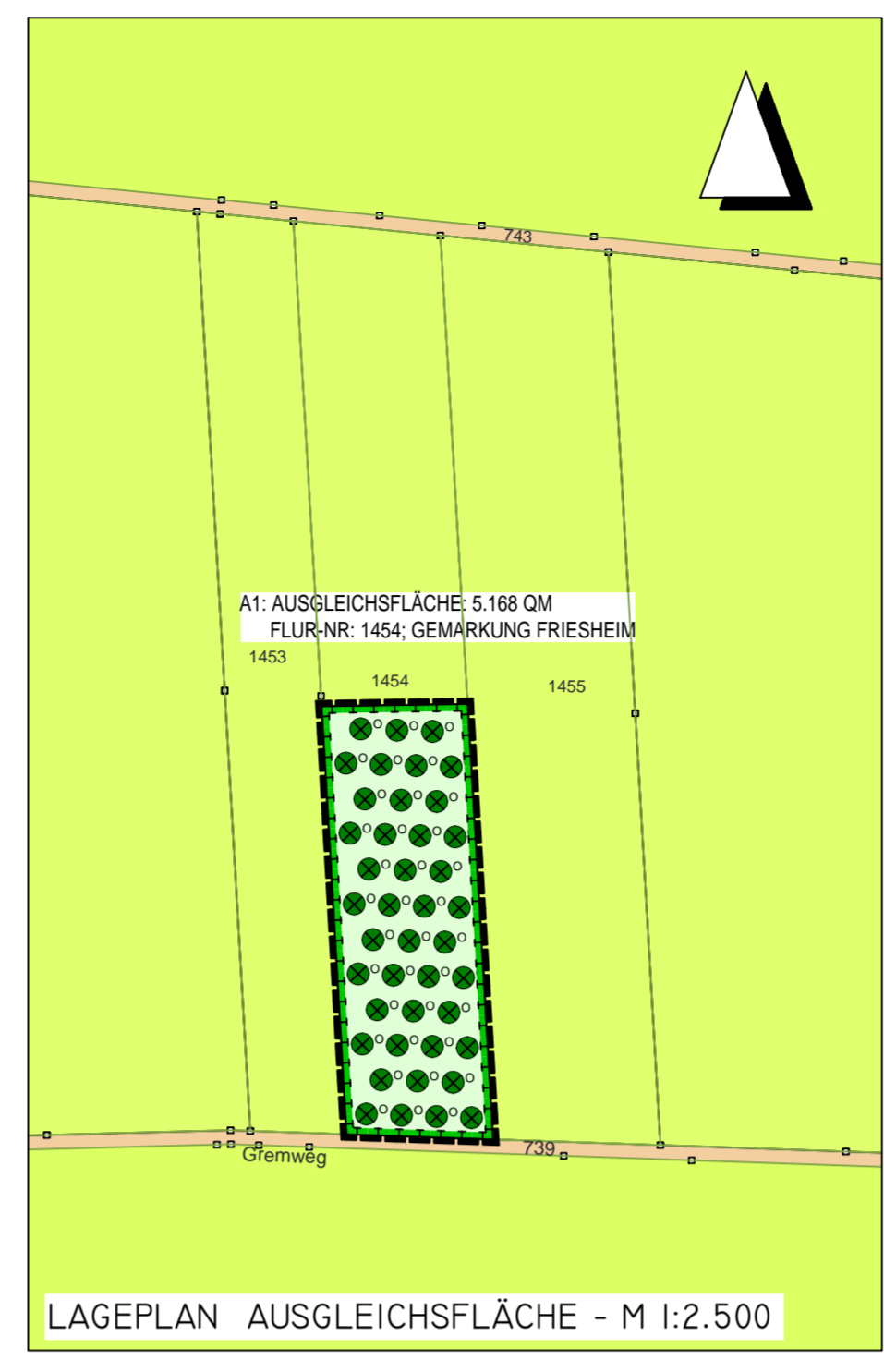
**AUSGANGSPUNKT: ACKER, INTENSIV GENÜTZT, INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ENTWICKLUNGSZIEL: ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (MIND. LRT 6510 ODER GLEICHWERTIG) IM KOMPLEX MIT STREU-OBSTBESTAND**  
TATSÄCHLICHE UND ANERKANNTE FLÄCHENGROSSE: 5.168 QM  
ANERKENNUNGSFAKTOR: 1,0

**ANSAAT MIT AUTOCHTONER REGIO-SAATGUTMISCHUNG FÜR ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (RSM REGIO 16)**  
URSPRUNGSREGION: 16. UNTERBAYERISCHE HÜGEL- UND PLATTENREGION  
ANWÄTZEN DES SAATGUTES  
- NACH AUSBRINGEN DES SAATGUTES BEI 10 BIS 15 CM WUCHSHOHE ZUR UNKRÄUTERKAMPFUNG UND FÜR SCHNELLEN NARBENSCHLUSS SOG. "SCHROPSCHNITT" DURCHFÜHREN.  
- AUSLAGERUNG ÜBER 3 BIS 4 JAHRE DURCHFÜHREN (3 SCHÜHRIGE MAHD)  
- WEITERE PFLEGE: ABSOLUTE BEWIRTSCHAFTUNGSRUHE IM FRÜHJAHR (15.03. BIS 14.06.)  
ZWEIFACH JÄHRLICHE PFLEGEWAHND (SCHNITT 15.06. -10.07.; 2. SCHNITT 01.9.-30.09.)

**ALLGEMEINES:**  
- DAS MÄHGUT IST VON DER FLÄCHE ZU ENTFERNEN  
- KEINE MILCH- BZW. SCHLIEGMÄHD: EINSATZ VON BALKENMÄHREN STATT KREISELMÄHREN  
- KEINE DÜNGUNG, KEINE KALKUNG, KEIN EINSATZ VON PFLANZEN- SCHUTZMITTELEN  
- BEIM AUFTRETEN VON PROBLEMKRÄUTEREN ODER NEOPHYTEN PFLEGE IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ANPASSEN  
- ÄNDERUNGEN VON DEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN VORGABEN SIND NACH MASSGABE DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE GRUNDSÄTZLICH MÖGLICH.

**ANSAAT MIT AUTOCHTONER REGIO-SAATGUTMISCHUNG FÜR ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (RSM REGIO 16)**  
URSPRUNGSREGION: 16. UNTERBAYERISCHE HÜGEL- UND PLATTENREGION  
ANWÄTZEN DES SAATGUTES  
- NACH AUSBRINGEN DES SAATGUTES BEI 10 BIS 15 CM WUCHSHOHE ZUR UNKRÄUTERKAMPFUNG UND FÜR SCHNELLEN NARBENSCHLUSS SOG. "SCHROPSCHNITT" DURCHFÜHREN.  
- AUSLAGERUNG ÜBER 3 BIS 4 JAHRE DURCHFÜHREN (3 SCHÜHRIGE MAHD)  
- WEITERE PFLEGE: ABSOLUTE BEWIRTSCHAFTUNGSRUHE IM FRÜHJAHR (15.03. BIS 14.06.)  
ZWEIFACH JÄHRLICHE PFLEGEWAHND (SCHNITT 15.06. -10.07.; 2. SCHNITT 01.9.-30.09.)

**ALLGEMEINES:**  
- DAS MÄHGUT IST VON DER FLÄCHE ZU ENTFERNEN  
- KEINE MILCH- BZW. SCHLIEGMÄHD: EINSATZ VON BALKENMÄHREN STATT KREISELMÄHREN  
- KEINE DÜNGUNG, KEINE KALKUNG, KEIN EINSATZ VON PFLANZEN- SCHUTZMITTELEN  
- BEIM AUFTRETEN VON PROBLEMKRÄUTEREN ODER NEOPHYTEN PFLEGE IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ANPASSEN  
- ÄNDERUNGEN VON DEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN VORGABEN SIND NACH MASSGABE DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE GRUNDSÄTZLICH MÖGLICH.



Flur-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	max. Anzahl der Wohneinheiten	Wandhöhe	max. Wandhöhe Nebengebäude/Garagen	max. Zahl der Vollgeschosse
659	landwirtschaftliche Fläche	9,420	2,340				
660	landwirtschaftliche Fläche	2,340					
661	landwirtschaftliche Fläche	4,415					
662	landwirtschaftliche Fläche	9,50					
663	private Gartensfläche	1,215					
151	öffentlicher Gehweg	60					
215	öffentlicher Geh- und Radweg	405					
216	öffentl. Verkehrsfläche, Seestr.	20,2					
	Gesamtliche Geltungsfläche	19,925					

Flur-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	max. Anzahl der Wohneinheiten	Wandhöhe	max. Wandhöhe Nebengebäude/Garagen	max. Zahl der Vollgeschosse
14-8-13	EH	0,35	0,70				II
15-16-18-26	EH	0,35	0,70				II

Flur-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	max. Anzahl der Wohneinheiten	Wandhöhe	max. Wandhöhe Nebengebäude/Garagen	max. Zahl der Vollgeschosse
7-14-17	MH	0,35	0,70				II
7-14-17	MH - 4 WE	EH - max. 6,50 m					

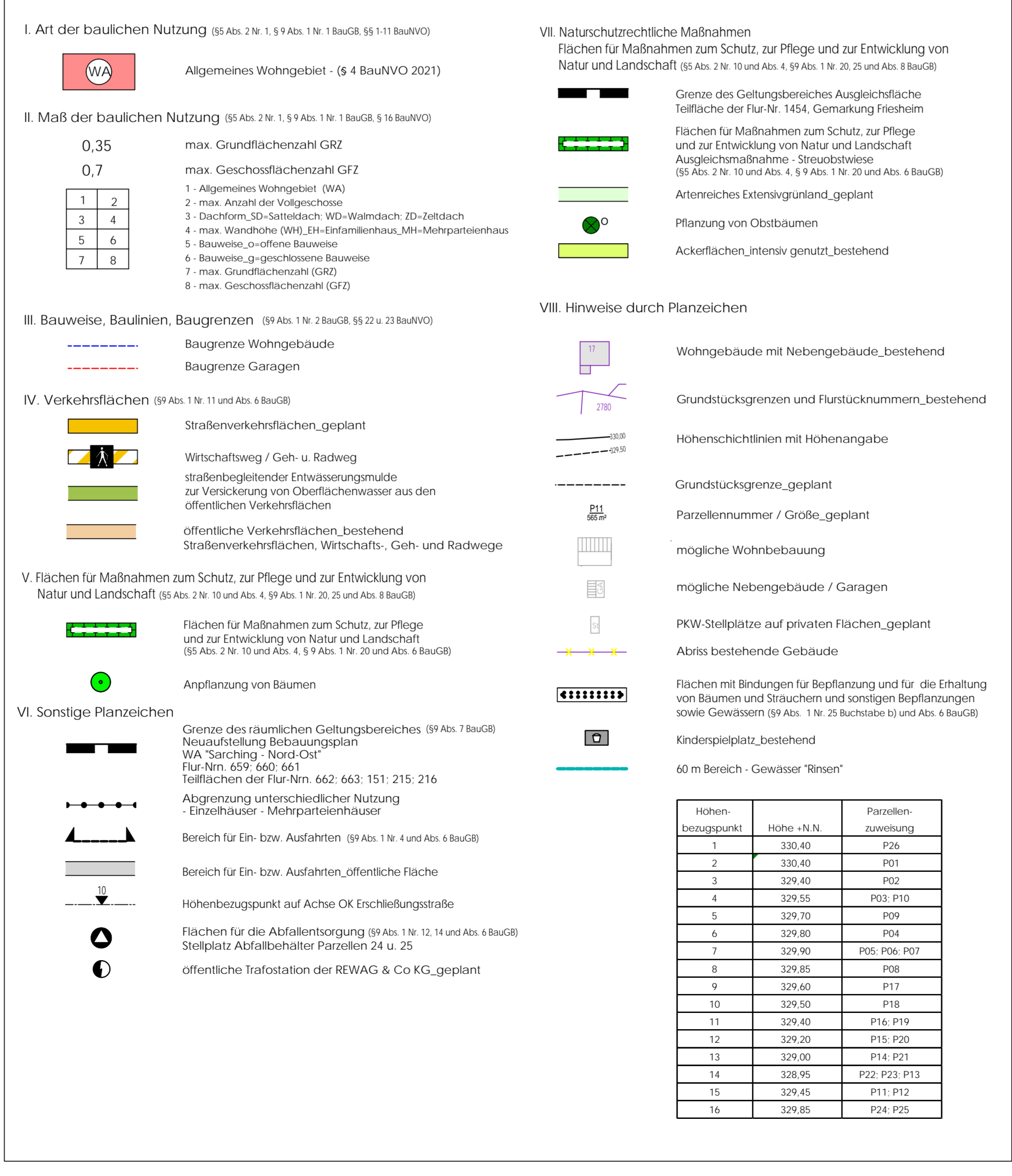
Wandhöhe der Hauptgebäude gemessen ab fertiger Straßennahe der Erschließungsstraße, mittig der baulichen Anlage bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachbahn. Abweichung von der BayBO für Garagen eine Wandhöhe von 3,50 m im Mittel gemessen ab fertiger Straßennahe im Torbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachbahn an der Traufseite.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 16-21 a BauNVO):**  
Einwohnerhäuser:  
Flur-Nr. 1454, Gemarkung Friesheim  
max. Anzahl der Wohneinheiten: 2  
max. Grundflächenzahl GRZ: 9,420  
max. Geschossflächenzahl GFZ: 2,340  
max. Wandhöhe: 15,28 m  
max. Anzahl der Vollgeschosse: II

**4. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG):**  
Das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVOverordnung (BauNVO) ist zulässig.

**5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 16-21 a BauNVO):**

## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN -Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990



**13. Einfriedigungen:**  
An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunmängern aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzpfosten als auch Horchelzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab fertiger Fahrbahnrandhöhe zulässig. Ebenso sind Vorgartenflächen ohne Einfriedigung zulässig.  
Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Teilflächen aus Holzpfosten, die Zwischenräume mit einer max. Höhe von 1,20 m sind mit heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen.  
Bei Einfriedigung (Zaun) sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und OK hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm ab hergestelltem Gelände einzuhalten.

**14. Mauern / Terrassenanlagen:**  
Die Errichtung von Mauern als Einfriedigung ist unzulässig. Geländeterrassierungen und Auffüllungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 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 Breitbandausbaus sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.

**16. Regenaktive Energie:**  
Solarenergieanlagen 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 Planungsgelände liegt in keinem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgelände oder wassersensiblen Bereich.  
Teilflächen der Parzellen 19-23 und die Parzelle 18 liegen im 60 m Bereich des im Norden liegenden Gewässers „Rinsen“, in diesen Bereichen ist mit einem zeitweise hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen.  
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über die belebte Oberbodenzone dem Wasserrest auf wieder zuzuführen. Die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (NRGW) sind zu beachten.  
Die Zufahrten zu den Garagen, alle Steil- und Gefälleflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern im Bereich des Geh- und Radweges zur Unteren Dorfstraße liegt der tiefpunkt der Erschließungsstraße, über den Geh- und Radweg ist ein „Notabfuhrweg“ zum nachliegenden Gewässer „Rinsen“ geplant.

**18. Begrünung auf privaten Flächen:**  
Einrichtung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbargärten im Osten. Grundfläche sind §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausschussvorschriften zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG- BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landkultivierung im Form einer freien wachsenden, 3-jährigen Pflanzenhecke aus heimischen Laubbäumen, Beugem und Sträuchern auf privater Fläche einzurichten (siehe Pflanzenliste). Die Randbegrenzung ist von den Grundstücksgrenzen innerhalb von 2 Jahren nach Baum durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.  
Die Befpflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit heimischen Laubbäumen erfolgen (siehe Pflanzenliste). Schottergärten sind nicht zulässig. Sie angelegt 200 m.  
Gründstückfläche ist mindestens ein einheimischer Laubb Baum oder Obstbaumstamm zu pflanzen und weiterhin zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

**20. Öffentliche Verkehrsflächen:**  
Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beliegendem Liegelsen M 11.000. Die angehaltenen Verkehrsflächen werden mit einer einseitigen Entwässerungsmulde ausgebaud. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Ausschutten und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu errichten.  
Im Bereich der Einmündung in die Seestraße kreuzt die geplante Erschließungsstraße den Geh- und Radweg zum Neutraubling „Sarchinger Weiher“, der Geh- und Radweg ist auf einer Länge von ca. 90 m auf die Höhenlage der Erschließungsstraße anzugehen und auszubauen.  
Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Seestraße bei Parzelle 26 und verläuft entlang des Planungsgeländes. 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 luftsaugende 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 bestehenden Wirtschaftsweg.

**22. Naturschutzrechtliche Eingriffe- und Ausgleichsregelungen:**  
Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt auf einer privaten Teilfläche der Flur-Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing in Form einer Streubestweide auf 5.186 m² (Berechnung der Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen siehe Teil V).  
- Pflanzung von Obstbäumen (42 Stück)  
- Standorte variabel  
- Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm; Pflanzabstand 10 - 12 m  
- Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wuhlmäusen, Baumstüben, Verbiss- und Fegeschutz anbringen (Wiki und Weidolera)  
- Verwendung regionaler und lokaler Sorten, autochtoner Arten gem.  
- Artenauswahlisse:

**Apfel:** Fromms Goldrenette, Bohnapfel, Roter Esersapfel, Cronceis, Grahamms Jubiläum, Jakob Fischer, Winterambour, Brettacher  
**Birnen:** GUTE GRAUE, GELLERS BUTTERBIRNE, STUTTGARTER GAISHIREI, MOLLEBUSCH  
**Zweitschigen:** HAUSWEITSCHGE, BÜHLER FRÜHWETSCHGE  
**Kirschen:** GROSSE SCHWARZE KNORPELKIRSCHKE, HEDELFINGER, SCHNEIDERS SPÄTE KNORPELKIRSCHKE, KASSINS FRÜHE HERZKIRSCHKE  
**WALSNUSS:** ALS SAMLING  
u.a. geeignete, standortangepasste Arten

Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche im Bereich der geplanten Streubestweide  
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland - mind. LRT 6510 oder gleichwertig, im Komplex mit Streubestweidebestand  
- Ansaat mit autochtoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM REGIO 16), Ursprungsgebiete 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion  
- Anwätzen des Saatgutes  
- Nach ausbringen des Saatgutes bei 10 - 15 cm Wuchshöhe zur Unkrautbekämpfung und für schnellen Narbenschluss  
- Schrotschnittdurchführung  
- Auslagerung über 3-4 Jahre durchführen (3-schürige Mahd)  
- weitere Pflege: absolute Bewirtschaftungsruhe im Frühjahr - 15.03. - 14.06.  
- zweifache jährliche Pflegemahd, Schnitt 15.06. - 10.07., zweiter Schnitt 01.09. - 30.09.

**Allgemeines:**  
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen  
- Keine Milch- bzw. Schliefmähd: Einsatz von Balkenmähern statt Kreiselmähern  
- Keine Düngung, keine Kalkung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln  
- Beim Auftreten von Problemkräutern oder Neophyten, Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anpassen  
- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgaben sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich  
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der Flur-Nr. 1454 zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Barbing zum Schutz der Ausgleichsflächen und -maßnahmen vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstückseigentümern gemäß § 9 Satz 2 BauVG zugerechnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Abnahme der Gesamtabnahme) 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 Enttragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Regenburg und der Gemeinde Barbing.  
Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstückseigentümern gemäß § 9 Satz 2 BauVG zugerechnet.

**23. Bauweisen nach § 17b Abs. 1 BauVG:**  
Auf folgenden Parzellen ist ein Baueigentum 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, 11, 18, 19, 24, 25 und 26 bleiben im Besitz der derzeitigen Grundstückseigentümer, ein Baueigentum über diese Flächen kann nicht ausgesprochen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Barbing hat in seiner Sitzung vom 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2021 hat in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauVG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2021 hat in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2021, vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom 26.04.2022 bis 17.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom 17.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.2022, vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Barbing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauVG in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Barbing, \_\_\_\_\_  
(Siegel) Johann Thiel - Erster Bürgermeister

Barbing, \_\_\_\_\_  
(Siegel) Johann Thiel - Erster Bürgermeister

## ANLAGE I

### GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENBURG

KIRCHSTRASSE 1  
93092 BARBING

## BEBAUUNGSPLAN

# "SARCHING NORD-OST"

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO)

**VORENTWURF - 06.10.2021**  
**ENTWURF - 05.04.2022**  
**ÜBERARBEITUNG - 08.11.2022**

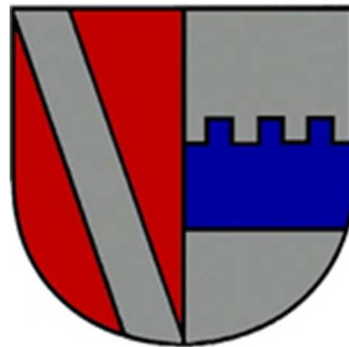
**BARBING,** \_\_\_\_\_  
(Siegel) JOHANN THIEL - ERSTER BÜRGERMEISTER

**FURTH IM WALD, 08. NOVEMBER 2022**

**RIEDLINGENBURG** GmbH  
Abt. 6 93437 Furth im Wald  
09973-803455 info@riedl-buero.de



GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENSBURG  
KIRCHSTRASSE 1  
93092 BARBING



## BEBAUUNGSPLAN „SARCHING NORD-OST“

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990)

### BEDARFSNACHWEIS

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Furth im Wald, 08.11.2022

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO  
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6  
93437 Furth im Wald  
Phone 09973/80 34 55  
Fax 09973/80 34 44  
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

## Ausgangslage

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der Kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

## I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

## II. Erforderliche Angaben des Plangebers

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

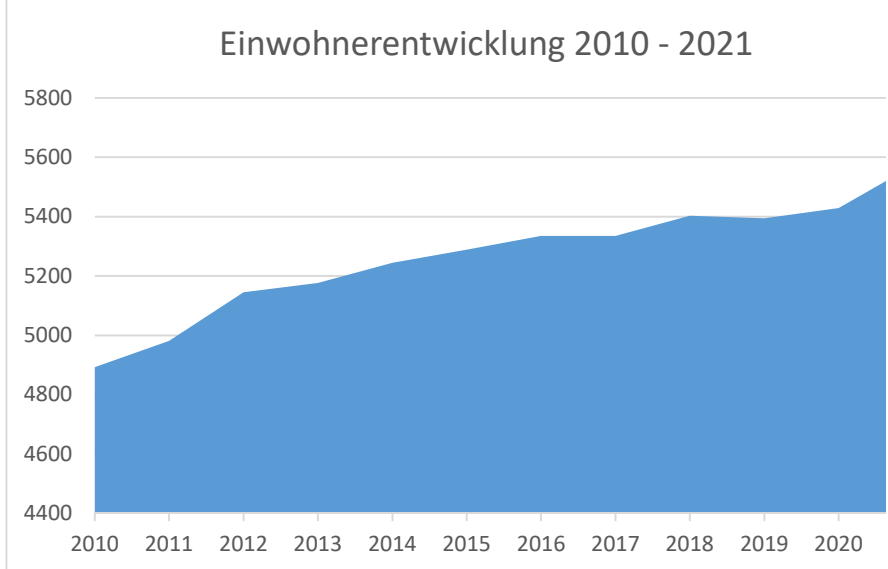
1. Strukturdaten

Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde Barbing begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Barbing in den letzten 10 Jahren

Gemeinde Barbing  
 Einwohnerzahlen 2010-2021

31.12.2010	4893
31.12.2011	4981
31.12.2012	5145
31.12.2013	5176
31.12.2014	5244
31.12.2015	5289
31.12.2016	5335
31.12.2017	5335
31.12.2018	5403
31.12.2019	5395
31.12.2020	5429
30.09.2021	5572



Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Barbing ist in den letzten 10 Jahre kontinuierlich gestiegen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Gemeinde Barbing  
 Einwohnerzahlen 2019-2030

2019	5429
2020	5600
2021	5600
2022	5500
2023	5500
2024	5500
2025	5600
2026	5600
2027	5600
2028	5600
2029	5600
2030	5600

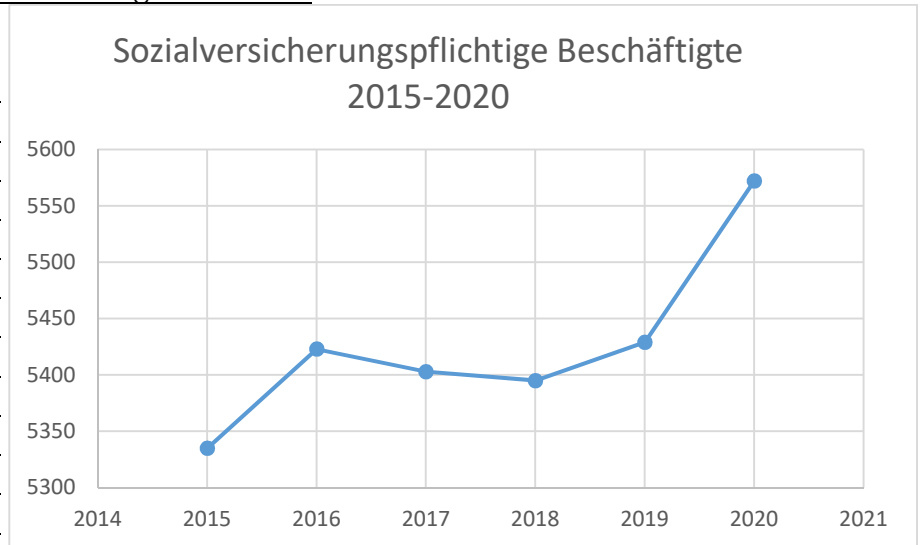


Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2021 ist erreicht und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 absehbar. Für das Jahr 2030 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 5600 Einwohner sehr wahrscheinlich. Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Barbing auch für einen Zuzug von außen attraktiv. Durch die Nähe zum Regionalzentrum und der Universitätsstadt Regensburg gewinnt die Gemeinde Barbing zunehmend an Attraktivität als Wohnort. Auch der Zuzug von Flüchtlingen dürfte den Wohnungsnotstand weiter verschärfen.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2015-2020

Gemeinde Barbing  
Sozialversicherungspflichtige  
Beschäftigte - 2015-2020

2015	5335
2016	5423
2017	5403
2018	5395
2019	5429
2020	5572



Die wachsende Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zeigt die Attraktivität der Gemeinde Barbing als Gewerbestandort. Eine Steigerung um 237 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen. In Zeiten von Klimaschutz und steigenden Energiepreisen gewinnt eine kurze Distanz zwischen Wohnen und Arbeiten zunehmend an Bedeutung.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Gemeinde Barbing liegt im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Barbing ist an den ÖPNV im Landkreis Regensburg angeschlossen. Das Ziel des ÖPNV im Landkreis ist ein schneller, direkter und bedarfsorientierter Nahverkehr.

Der Ortsteil Sarching wird von Montag bis Freitag im 1-Stunden-Takt, am Samstag und an Sonn- und Feiertagen im 2-Stunden-Takt angefahren. Wochentags, in der Zeit von 15:30 bis 18:25 ergänzen zusätzliche Fahrten über eine Taktverdichtung auf 30 Minuten den Fahrplan.

Ebenso ergänzen Spätfahrten und Fahrten für Nachtschwärmer an den Wochenenden den Fahrplan.

Zielvorstellungen der Gemeinde Barbing

Die Gemeinde Barbing verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ das Ziel Bauland im Gemeindegebiet für einheimische Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet sollen die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen liegen östlich in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.

Eine städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortsteils Barbing ist beschränkt. Die Bundesautobahn A3 und Gemeindegrenze im Süden, die Staatsstraße 2145 im Osten und die fast unmittelbare, im Norden angrenzende Gemeindegrenze beschränken die Entwicklung des Ortsteiles Barbing.

## II. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Barbing

Am östlichen Rand des Ortsteiles Sarching ist eine Fläche von 1,88 ha als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan überplant. Die Eigentümer der Flächen sind abgabebereit und eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke wird angestrebt.

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

### Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing sind in den Ortsteilen Barbing, Sarching, Friesheim, Illkofen, Auburg, Altach und Eltheim Flächen für Allgemeine Wohngebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. Eine Abgabebereitschaft durch die Eigentümer ist nicht gegeben, die Flächen stehen derzeit als Bauland nicht zur Verfügung.

OT Barbing	25 Parzellen
OT Sarching	40 Parzellen
OT Friesheim	23 Parzellen
OT Illkofen	7 Parzellen
OT Auburg	5 Parzellen
OT Altach	2 Parzellen
OT Eltheim	7 Parzellen

Ein Anschreiben der Gemeinde Barbing an die Eigentümer zur Abgabebereitschaft, als pauschales Abfragen von Baulücken, ist nicht erfolversprechend. Die Eigentümer erhalten von Bauwilligen, Bauträgern und Immobilienmaklern ohnehin Anfragen, ob sie verkaufsbereit sind.

Im Gemeindebereich von Barbing ist derzeit kein Leerstand von Bestandsimmobilien zu verzeichnen.

Die Gemeinde Barbing wird auf zukünftig zu erschließenden Flächen eine zeitliche Bauverpflichtung verfügen.

## III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

### Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrparteienhäuser geschaffen werden.

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Barbing um 679 Personen gestiegen. Für das Jahr 2030 ist ein weiterer Anstieg um mindestens 28 Einwohner durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Der tatsächliche Anstieg der Einwohner dürfte jedoch weitaus höher sein, es ist mit einem Zuwachs von mind. 100 Einwohnern zu rechnen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Barbing beträgt derzeit 2,2 Personen.  
→ 2019 = 5.395 EW / 2.447 Wohnungen.

Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs des Landesamtes für Statistik von 28 Einwohnern im Jahr 2030 berechnet sich ein Bedarf von 13 Wohnungen. Der zukünftige Bedarf dürfte jedoch weitaus höher sein.

Im Planungsgebiet sind 22 Parzellen mit Einfamilienhäusern, eine Parzelle mit Doppelhaus sowie drei Parzellen mit Mehrparteienhäuser zu je 4 Wohneinheiten geplant. Im Gesamten sollen 36 Wohneinheiten entstehen und den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert decken.

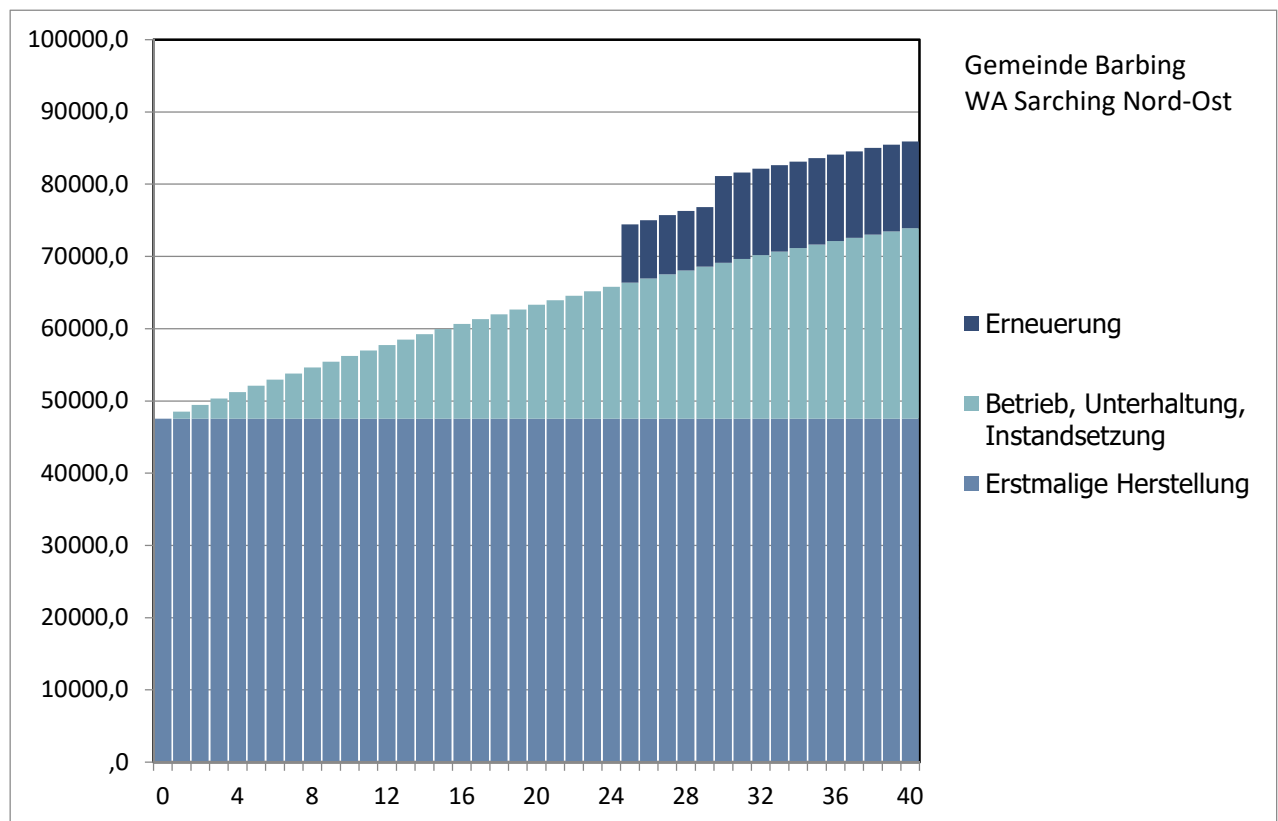
36 Wohnungen x 2,2 Personen = 79 Personen

Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgegeben bzw. festgesetzt – GRZ max. 0,35 und GFZ max. 0,7.

#### IV. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung WA „Sarching Nord-Ost“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung.

Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.),  
in EURO pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung





Der Folgekostenschätzer trifft Prognosen zu den Folgekosten von Wohnungsbauprojekten. Enthalten sind die Kosten der zusätzlichen notwendigen Netzabschnitte der technischen Infrastruktur sowie durch den Nutzer im Rahmen der Flächenbilanz.

Die zu erwartenden Kosten wurden über den FolgekostenSchätzer als Grobschätzung ermittelt. Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben in einem betrachteten Zeitraum von 40 Jahren für alle Kostenarten in Euro pro Wohneinheit.

betrachtete Kostenarten:

→ Infrastrukturnetz: Erschließungsstraße  
Kanalisation – Trennsystem  
Trinkwasser  
Elektrizität  
Gas

Kommunale Grunderwerbskosten und Kosten für Ausgleichsflächen wurden nicht betrachtet.

#### V. Ergebnis zur Bauleitplanung WA „Sarching Nord-Ost“

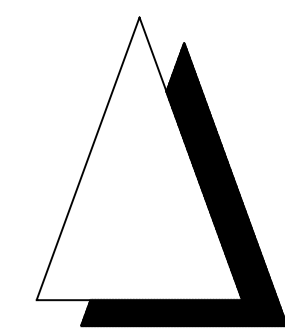
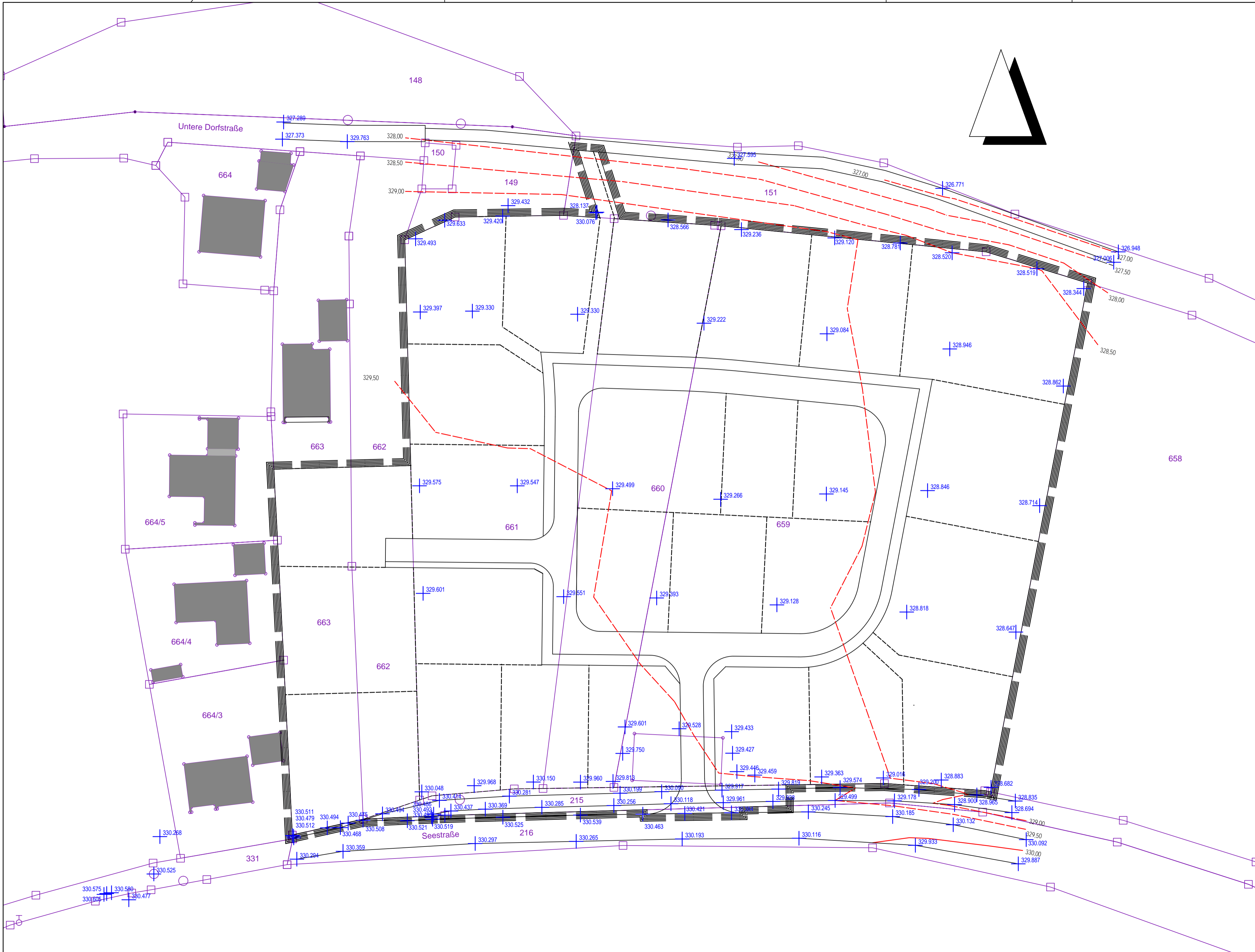
Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahlen, einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der stetigen Nachfrage nach Bauland ist eine Ausweisung von Bauland im OT Sarching auf den überplanten Flächen zu realisieren. Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Barbing fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegen zu wirken.

Barbing, \_\_\_\_\_



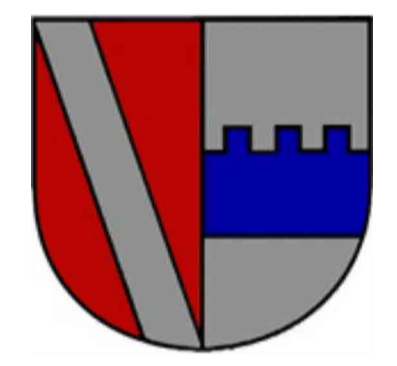
(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Johann Thiel - Erster Bürgermeister



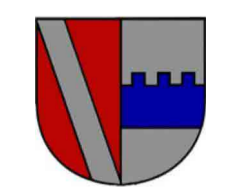
ANLAGE III

GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENSBURG  
 KIRCHSTRASSE 1  
 93092 BARBING



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SARCHING NORD-OST"**  
 (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO)  
**VERMESSUNGSPLANGEPLAN**  
 M 1:500

VORENTWURF - 06.10.2021  
 ENTWURF - 05.04.2022  
 ÜBERARBEITUNG - 08.11.2022



BARBING, \_\_\_\_\_

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
 Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
 09973-803455 info@b-riedl.com

FURTH IM WALD, 08. NOVEMBER 2022

JOHANN THIEL - ERSTER BÜRGERMEISTER

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.

H/B = 420 / 750 (0.32m²)

Allplan 2022