

# GEMEINDE BARBING

LANDKREIS REGENSBURG

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Sarching West III“ – 1.Änderung

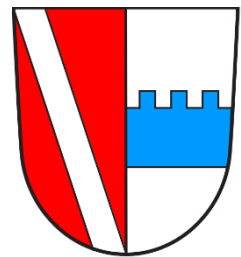
### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf  
05.03.2024

GEMEINDE BARBING

vertreten durch:

Johann Thiel  
ERSTER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Barbing  
Kirchstraße 1  
93092 Barbing

---

#### PLANVERFASSER



**LÄNGST & VOERKELIUS** die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
2.3	Bedarfsnachweis	6
2.3.1	Flächenpotentiale	6
2.3.2	Nachfrage	6
2.4	Altlasten	7
2.5	Naturschutz	7
2.6	Wasserschutz	7
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Denkmalschutz	7
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Ziele übergeordneter Planung	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
3.1.2	Regionalplanung	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	10
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>11</b>
4.1	Planungsziele	11
4.2	Geltungsbereich	11
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Gestaltungsvorschriften	11
4.5	Geländemodellierung	12
4.6	Erschließung und Versorgung	12
4.6.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze	12
4.6.2	Wasserwirtschaft	12
4.6.3	Trinkwasserversorgung	12
4.6.4	Abwasserentsorgung	12
4.6.5	Energie und Telekommunikation	12
4.7	Grünordnung	13
4.8	Flächenbilanz	13
<b>5</b>	<b>Umweltbericht 14</b>	<b>14</b>
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	14
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	14
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	14
5.3.1	Naturraum	14
5.3.2	Schutzgut Boden	15
5.3.3	Schutzgut Wasser	15
5.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
5.3.5	Schutzgut Luft/Klima	16
5.3.6	Schutzgut Landschaft	16
5.3.7	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)	16
5.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
5.3.9	Fazit	16
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	17
5.5	Maßnahmen zur Überwachung	17
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	17
5.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
5.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	18
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	<b>22</b>

Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Barbing beabsichtigt im Süden von Sarching planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebietes mit der Erschließung von zwei Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 0,24 ha.

Mit der vorliegenden Planung soll das Wohnraumangebot erweitert werden. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnraum. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am XX.XX.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Das Goldene Feld“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Barbing mit dem Ortsteil Sarching liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg. Die Stadt Regensburg liegt ca. 15 km westlich von Sarching. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von 65,3% auf<sup>1</sup>. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 44%<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am im Süden des Ortsteils Sarching in der Gemeinde Barbing. Es umfasst ein Teilgebiet im Westen des Flurstückes 712/1 (Gemarkung Sarching). Im Süden wird das Untersuchungsgebiet von einem Feldweg begrenzt. In nördliche und östliche Richtung wird das zukünftige Wohngebiet von landwirtschaftlichen genutzten Feldern umgeben. Direkt angrenzend im Westen befindet sich eine Wohnsiedlung. Aufgrund der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an den Herzogsweg.

---

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021. Gemeinde Barbing.

<sup>2</sup> Bayerischer Bauernverband (2022): Steckbrief der bayerischen Land-und Forstwirtschaft



**Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplanes**  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung während westlich Wohnbauflächen des Dorfgebiets angrenzen. Im Norden, Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das ca. 0,24 ha große Gelände im Plangebiet steigt von ca. 329,8 m ü. NN im Südwesten auf ca. 330,6 m ü. NN im Nordosten des Geltungsbereichs an.



Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Mit der geplanten Ausweisung wird ein überschüssiges Angebot an Wohnbauflächen geschaffen. Dennoch wird das Ziel der Innenentwicklung aufgrund bisheriger Siedlungsmaßnahmen in den Außenbereichen erfüllt.

### 2.3.1 Flächenpotentiale

Seit den 1980er Jahre wächst der Ortsteil Sarching stets und entwickelt sich vor allem in den Außenbereichen weiter. Beim Wachstum wurden einige Flächen nicht durchgehend erschlossen. Gebiete entlang der folgenden Straßen bieten sich zur Nachverdichtung an:

#### Nachverdichtungspotential

- Seerosenweg
- Pfarrer-Stark-Straße
- Bruder-Klaus-Straße
- Seestraße
- Schulstraße

Weitere Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit in Sarching nicht erkenntlich.

### 2.3.2 Nachfrage

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Barbing dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Einwohner</b>	5289	5335	5423	5403	5395	5429	5572
<b>Geburten</b>	54	55	57	54	53	40	55
<b>Sterbefälle</b>	28	35	31	46	35	35	39
<b>Zuzüge</b>	365	448	500	440	388	406	513
<b>Fortzüge</b>	346	423	463	460	423	381	383
<b>Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme</b>	45	45	90	-12	-17	30	146

Der Demographiespiegel der Gemeinde Barbing geht von einem Bevölkerungszuwachs von 3,6% bis 2039 aus<sup>3</sup>. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem

---

<sup>3</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Barbing – Berechnungen bis 2039.

prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,9 % bis zum Jahre 2041 in die Kategorie „zunehmend“ eingestuft<sup>4</sup>. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 7 % prognostiziert<sup>5</sup>.

Darauf aufbauend kann auf Ebene der Gemeinde mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage hierfür sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,179 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 94 Wohnungen bis in das Jahr 2041, was in etwa einem Wohnbaulandbedarf von 4,6 ha entspricht.

Dem Bedarf nach neuem Wohnland in der Gemeinde Barbing wird mit dieser Bauleitplanung Rechnung getragen.

## **2.4 Altlasten**

Der Gemeinde Barbing sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

## **2.5 Naturschutz**

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen und fehlen im Umkreis von über 300 m.

## **2.6 Wasserschutz**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Gefahrenfläche bei einem extremen Hochwasser. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **2.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen.

## **2.8 Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. Im Osten schneidet ein Bodendenkmal (Aktenummer D-3-6939-0139) den Geltungsbereich mit der Bezeichnung „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

---

<sup>4</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041. Demographisches Profil für den Landkreis Regensburg.

<sup>5</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041. Demographisches Profil für die Region Regensburg.



### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ziele übergeordneter Planung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Barbing liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum Regensburg. Gemäß 2.2.7 LEP soll die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Darüber hinaus sollen:

- die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

##### Berücksichtigung

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial bestehen neben dem Untersuchungsgebiet und weiteren Flächen im Ortskern, nur im geringen Maße verfügbare Baulücken um den aktuellen Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden. Dennoch kann durch die Entwicklung des Planungsgebietes eine Zersiedelung vermieden werden, da es sehr gut an weitere Siedlungsgebiete angebunden ist.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für insgesamt zwei Wohnbaugrundstücken mit je ca. 1050 m<sup>2</sup> handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Durch das geplante Baugebiet wird die Siedlung erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 3.1.2 Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum. Die Planung ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung zu sehen:

- B II zu 1: Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen (siehe LEP 1994 B II 1.3).
- B II zu 2.2: Gewachsene dörfliche Siedlungsstrukturen prägen als bauliche Elemente in ihrer gebietstypischen Ausformung noch weite Teile der Kulturlandschaft und tragen zu deren Unverwechselbarkeit bei. Die Erhaltung gewachsener dörflicher Siedlungsstrukturen und die Wahrung landschaftstypischer Ortsbilder sind Teil der Kulturpflege und daher von allgemeinem gesellschaftlichem Wert.

#### Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden sowie eine Hilfestellung zur Entwicklung der dörflich gewachsenen Siedlungsstrukturen geben.

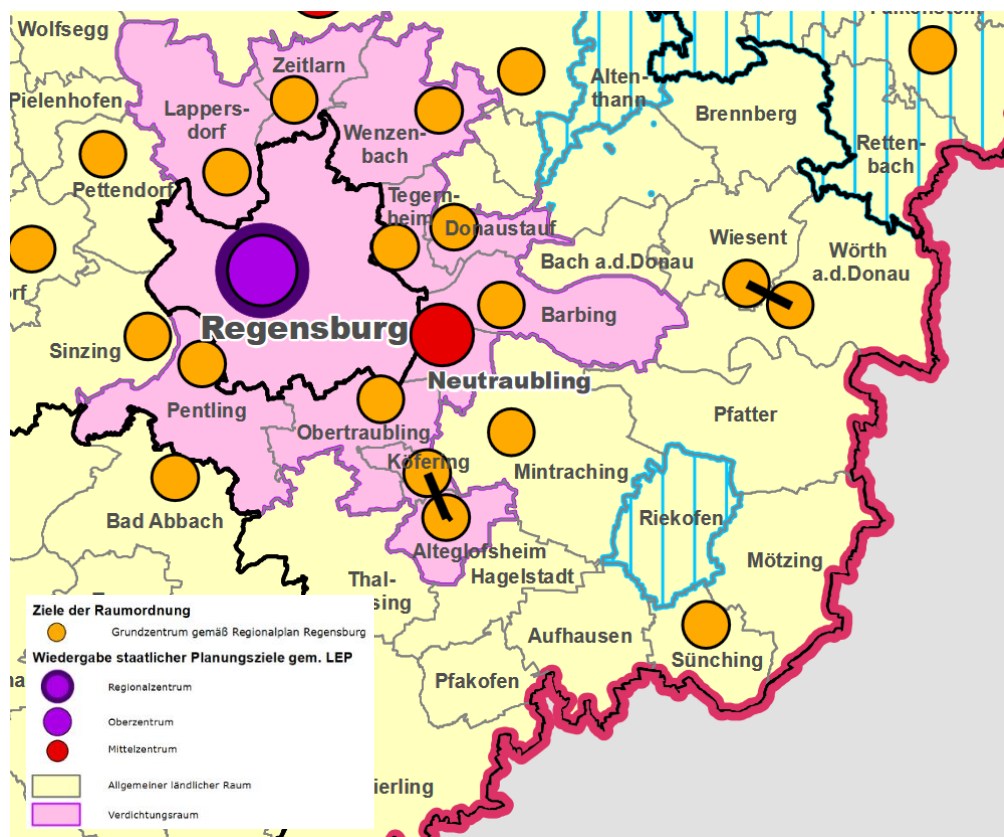


Abbildung 3: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, welchem keine bauliche Nutzung zugeordnet ist. Eine Anpassung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

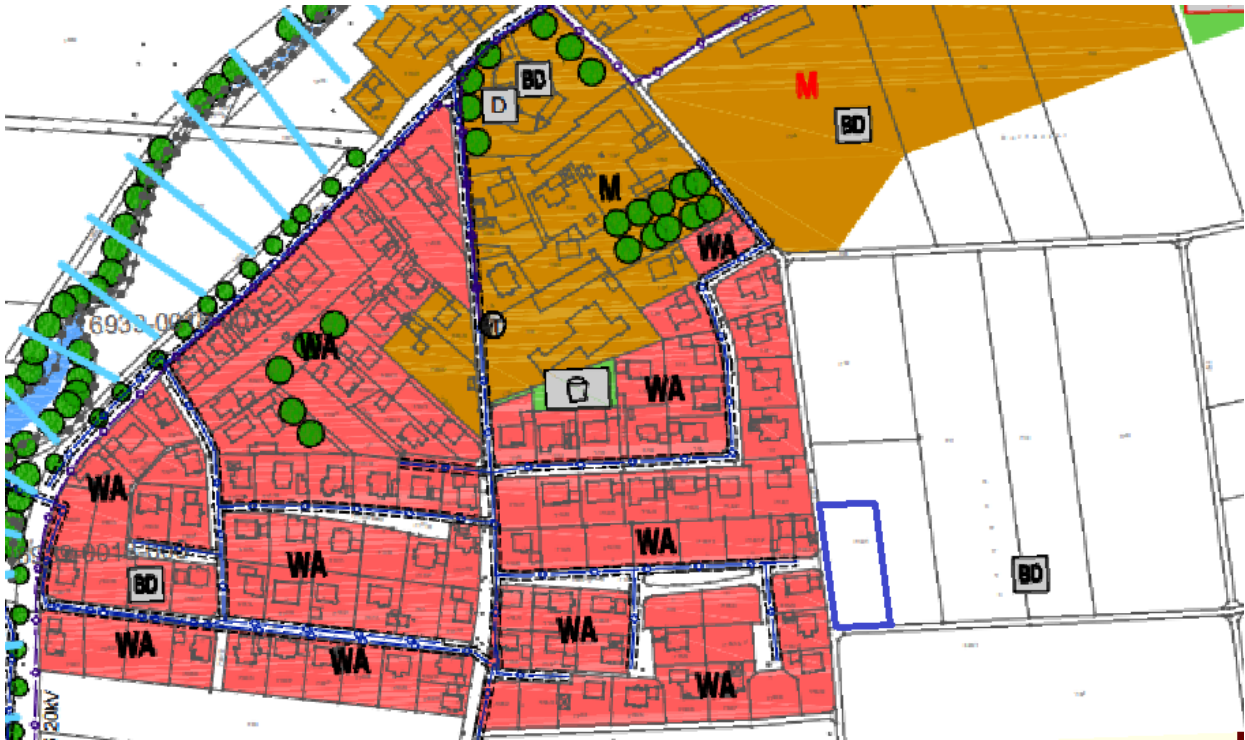


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Barbing)

ZEICHENERKLÄRUNG	
Bestand	Planung
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
	Allgemeine Wohngebiete
	Gemischte Baufläche
	Mischgebiete
	Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
	Sondergebiete (§ 11 BauNVO) E=Einzelhandel, SO=Sonstigeenergienutzung REI=Reitanlage/Reithof, REI=Reithof
	standortgebundenes Gewerbe
	Bauflächen mit erhöhten landschaftsplanerischen Anforderungen an:
	Ortsrandeingerüstung anstreben
<b>FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b>	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung; R=Rathaus
	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen B=Bücherei, H= Haus der Kultur, V= Vereinsheim
	Schule
	Kloster, Kirche, Kapelle; Z=Pfanzentrum P=Pfartheim
	Soziale Einrichtung K=Kindergarten;
	Feuerwehr
	Bauhof
	Wertstoffhof
	Sportliche Einrichtung; SH=Sporthalle
Bestand	Planung
<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	
	Flächen für Ver- und Entsorgung
	Elektrizität; T=Trafostation
	B=Brunnen, R=Regenüberlaufbecken, P=Pumpwerk, S=Schalthaus
	Abwasser, Kläranlage
Ver- und Entsorgungsleitungen:	
	oberirdisch mit Schutzstreifen
	unterirdisch mit Schutzstreifen
	Hauptwasserleitung des WZV Regensburg Süd
	unterirdische Hauptleitungen (mit Schutzstreifen)
	Fern-LEON/Farmmeldeleitung-EON
	FL-MERO=Fermeleitung-MERO, G=Gasleitung-REWAG
	Aufschüttung - Erddeponie / Bauschuttdeponie
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
	Grünflächen
	Sportplatz; T=Tennis, BV=Beachvolleyball, SK=Skaterbahn
	Sportliche Einrichtung; SP=Sportheim
	Friedhof
	Kinderspielplatz
	Parkanlage
	Badeplatz
<b>FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE</b>	
	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen mit Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone
	überörtliche, örtliche Hauptverkehrsstrasse mit Ortsdurchfahrtsgrenze und Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone
	OD/E=Erschließungsbereich, OD/V=Verknüpfungsbereich
Bestand	Planung
<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT</b>	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für: Bodenschutz
	Flächen für Wald
	▲ Nadelwald ○ Laubwald ◐ Mischwald
	Waldflächen mit besonderer Bedeutung für: (nachrichtliche Übernahme)
	Klimaschutz, regional
	Erholung, Intensitätsstufe II
	Flächen für das Landschaftsbild
	ausgewiesene Bannwaldfläche - gem. Waldaktionsplan
	Waldflächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege Schwerpunktgebiet ständortnahe Bestockung Bräun:
	Schwerpunktgebiet Erhalt und Optimierung von Auwäldern und Feuchtwaldbereichen
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; BIOTOPVERBUND</b>	
	Entwicklung einer naturnah strukturierten Talau z.B. über Förderprogramme und Umsetzungsprojekte
	Sicherung von Feuchtbiosphären durch Pflege- und Nutzungsvereinbarungen und Entwideln von Pufferzonen

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit der Erschließung von zwei Wohnbaugrundstücken ähnlicher Größenordnungen (von ca. 1.050 m<sup>2</sup>). Mit der Ausweisung wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Barbing und der Nachfrage speziell im Ortsteil Sarching nach Wohnbauland Rechnung getragen. Der Geltungsbereich eignet sich durch seine angrenzende Lage zum bestehenden Dorfgebiet.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst ein Teilgebiet im Süd-Westen des Flurstückes 712/1 der Gmkg. Sarching.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Lageplan, digitale Ortskarte im Maßstab 1:12.500) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen in der Planzeichnung dargestellt ist.

### **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Pro Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Errichtung der Gebäude erfolgt in einer offenen Bauweise. Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen mit Erd- und Obergeschoss darf eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Bei einem ausgebauten Dachgeschoss beträgt die maximale Wandhöhe 4,5 m. Der Bezugspunkt wird im Laufe des Verfahrens noch festgelegt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

### **4.4 Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## **4.5 Geländemodellierung**

Innerhalb der Baugrundstücke sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu 0,5 m zulässig. Dies soll Flexibilität bei der Höhengestaltung der unbebauten Flächen schaffen. Zu den Außengrenzen darf keine maßgebliche Niveauveränderung (max. 0,1 m Differenz) stattfinden, sodass eine optimale Einfügung in das Orts- bzw. Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

## **4.6 Erschließung und Versorgung**

### **4.6.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze**

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an den Herzogsweg. Der geplante Wohnstandort kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden.

Im Fall einer Erweiterung des Wohngebiets in Richtung Osten sind innerhalb des Bebauungsplans zudem bereits Verkehrsflächen für einen möglichen Anschluss vorgesehen.

### **4.6.2 Wasserwirtschaft**

#### **4.6.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg-Süd) und kann als gesichert betrachtet werden.

#### **4.6.4 Abwasserentsorgung**

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den örtlichen Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Barbing zur Entlastung des Entwässerungssystems genutzt bzw. auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Böden im Baugebiet bieten dafür eine ausreichende Sickerfähigkeit.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über Mulden versickert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1000 m<sup>2</sup> ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

#### **4.6.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der REWAG sichergestellt.

#### 4.6.6 Telekommunikation

Die Infrastruktur für die Telekommunikation wird entweder von der Deutschen Telekom oder von der Laaber-Naab-Infrastruktur GmbH erstellt.

#### 4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Pflanzung von 2 Einzelbäumen an der Erschließungsstraße
- Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Belag
- Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Bäume für Privatgärten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt. Die Lage der Bäume ist wählbar.
- Ortsrandeingrünung durch Baumpflanzungen und Sträucher, bevorzugt heimischer Art, an der östlichen Grenze des Plangebietes

Pflanzenliste Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)		Pflanzenliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aria	Mehlbeere	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Prunus spinosa	Schlehe
Obstbäume als Hochstamm		Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
		Cornus mas	Kornelkirsche
		Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
		Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
		Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)

#### 4.8 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Wohngebiet (2 Parzellen)	2.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (inkl. Straßenböschung, Entwässerungsmulde, Grünstreifen)	312 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>2.412 m<sup>2</sup></b>

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Bauparzellen zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich vorgesehen.

### 5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südliche des Ortes Sarching in der Gemeinde Barbing und hat eine Ausdehnung von ca. 0,24 ha. Der Planungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

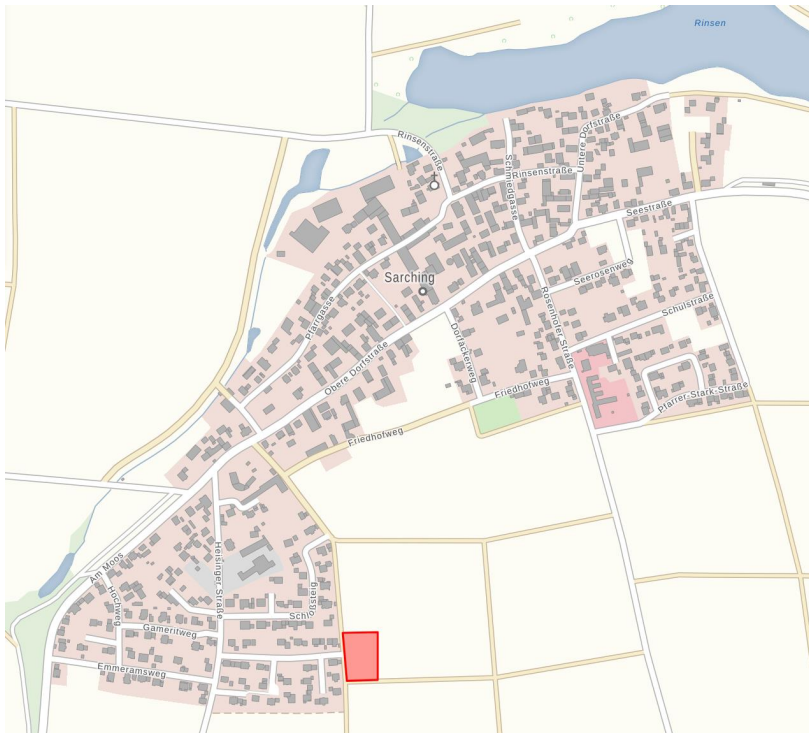


Abbildung 5 Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplanes  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

#### 5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Dungau (064). Die äußerst fruchtbaren lössbedeckten Niederungen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Das Gebiet trägt aus diesem Grund auch den Namen: Kornkammer Bayerns<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Bay. Landesamt für Umwelt (2011): Steckbrief Kulturlandschaftsraum 33 Dungau (Guboden) (bayern.de)

### **5.3.2 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) überwiegend geprägt von Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis hin zu schluffkies. und wird in die geologische Einheit des spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter zugeordnet. Hierbei besteht das Gestein aus wechselnd sandig, steinigen und zum Teil schwach schluffigen Kies. Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa die Teilversiegelung von Stellplatzflächen oder die flächenmäßige Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

### **5.3.3 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Hydrologischen Atlas (HAD) der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) beträgt die Grundwasserneubildung ca. 121 mm/Jahr. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

### **5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der angrenzenden Lage zu bebauten Gebiet hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Insgesamt ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Die landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Fläche ist derzeit Teil der ausgeräumten, strukturarmen



landwirtschaftlichen Flächen. Gehölzpflanzungen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung, wodurch sich die Strukturvielfalt erhöht.

### **5.3.5 Schutzgut Luft/Klima**

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei etwa 624 mm laut HAD mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter<sup>7</sup>.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Vielmehr wird mit der Durchgrünung ein positiver Effekt erzielt.

### **5.3.6 Schutzgut Landschaft**

Die Planungsgebietsfläche liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes im Süden des Ortsteils Sarching. Nur im Westen des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. In die jeweiligen anderen Himmelsrichtungen befinden sich ausschließliche landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist zudem geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen sowie des angrenzenden Wohngebietes und ist daher ohne besondere Bedeutung zur charakterisieren. Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geplanten Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes sowie der Ortsrandeingrünung wird von einer geringen Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen.

### **5.3.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)**

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind als relativ gering einzustufen. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als sehr gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Durch die Ziele des Bebauungsplans sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen nicht erhöhen.

### **5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler, Ensemble und landschaftsprägende Denkmäler fehlen im Planungsgebiet. Lediglich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Aktennummer D-3-6939-0139) mit der Bezeichnung „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

### **5.3.9 Fazit**

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Flora und Fauna können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das

---

Schutzgut Boden zu erwarten, ebenso wie auf das Schutzgut Kulturgüter, da ein Bodendenkmal sich im Geltungsbereich befindet.

#### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge in den Boden und Grundwasser einhergehen können.

#### **5.5 Maßnahmen zur Überwachung**

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

#### **5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

##### **5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

###### **Schutzgut Boden & Wasser**

Es erfolgt die Festsetzung einer geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), als der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden, zudem soll unverschmutztes Regenwasser von etwa Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden.

###### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

###### **Schutzgut Landschaft**

Mit einer wirksamen Durchgrünung der Wohnbauflächen sowie der Ortsrandeingrünung im Osten kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden. Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Wohngebiet in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen.

### 5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Anhand der Vorgehensweise des Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr muss zuerst geprüft werden, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

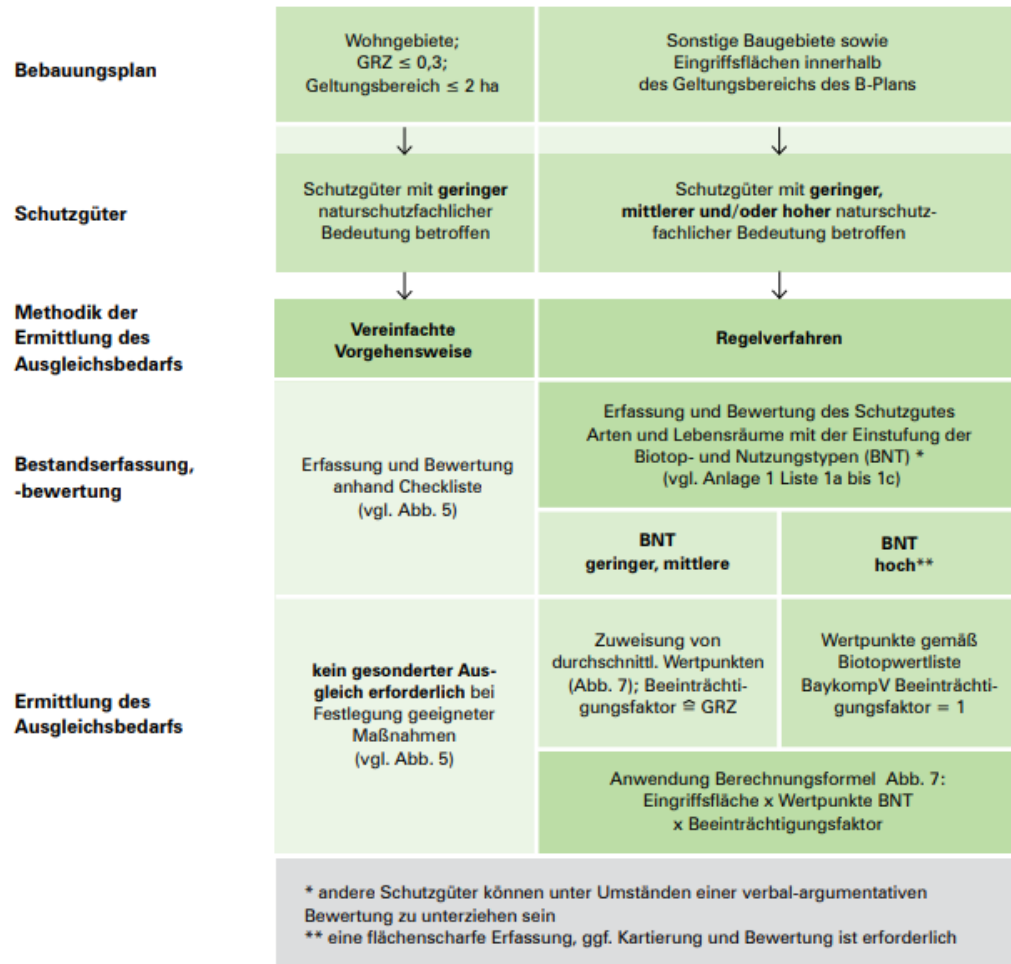


Abbildung 6: Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Quelle: Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Abbildung 4), Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarching West III“ sieht eine GRZ von 0,3 vor, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,24 ha und es sind lediglich Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. In diesem Fall kann somit die vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs angewandt werden. Der Inhalt der Checkliste wird in folgender Tabelle dargestellt:

0 Planungsvoraussetzungen		Erfüllt
0.1 Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	Der Bauungsplan ist mit einem integriertem Grünordnungsplan ausgeführt worden.	Ja
1. Vorhabenstyp		Erfüllt
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	Der Geltungsbereich des Bauungsplans beträgt 0,24 ha und ist somit kleiner als 2 ha.	Ja
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	Ja
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Die festgesetzte GRZ beträgt 0,3.	Ja
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		Erfüllt
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<p>Ausgangszustand (nach Anlage 1a): Acker - geringe Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>Die aufgelisteten Flächen höherer Bedeutung befinden sich nicht im Geltungsbereich und werden nicht negativ beeinträchtigt durch die Bauleitplanung.</p>	Ja
2.2 Im Bauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.	Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen. Dies entspricht mind. 5 Bäume je Grundstück. Die textlichen Festsetzungen halten darüber hinaus dazu an, Stellplätze und notwendige Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sowie das	Ja

	unverschmutzte Regenwasser auf dem Grundstück zurück zu halten.	
<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>		<b>Erfüllt</b>
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.	Durch die individuellen Höhenbezugspunkte der einzelnen Grundstücke können größere Erdmassenbewegungen vermieden werden. Mit dem Anschluss des Plangebietes an bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen findet eine flächensparende und minimalinvasive Erschließung statt. Die Befestigungen von Flächen ist auf das Notwendigste zu begrenzen.	Ja
<b>4. Schutzgut Wasser</b>		<b>Erfüllt</b>
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, welche das Eindringen des Baukörpers in das Grundwasser untersagt.	Ja
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	Im Planungsgebiet befinden sich die genannten Punkte nicht. Zusätzlich gibt es eine textliche Festsetzung, welche die Unberührtheit des Schutzgutes Wasser gewährleistet	Ja
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge	Das Zurückhalten des unverschmutzten Regenwassers auf dem Grundstück sowie die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Methoden ist im Bebauungsplan festgesetzt.	Ja
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		<b>Erfüllt</b>
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Es werden keine Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.	Ja

6. Schutzgut Landschaftsbild		Erfüllt
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	Das Baugebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung an.	Ja
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	Durch die Bauleitplanung sind die Schutzgüter Landschaft und Mensch (Erholung), wie im Umweltbericht in den Kapiteln 5.3.6 und 5.3.7 dargestellt, nicht beeinträchtigt.  Naturnahe Gewässerufer, markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten), Waldränder – einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen, Hecken und Gebüschgruppen, werden nicht beeinträchtigt.	Ja
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).	Durch die verpflichtende Ortsrandeingrünung im Osten der Grundstücke wird ein Beitrag zur ausreichenden Einbindung in die Landschaft geleistet.	Ja

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können alle 6 Kriterien erfüllt werden. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## **6 Anlagen**

Vermessungslageplan S<sup>2</sup>