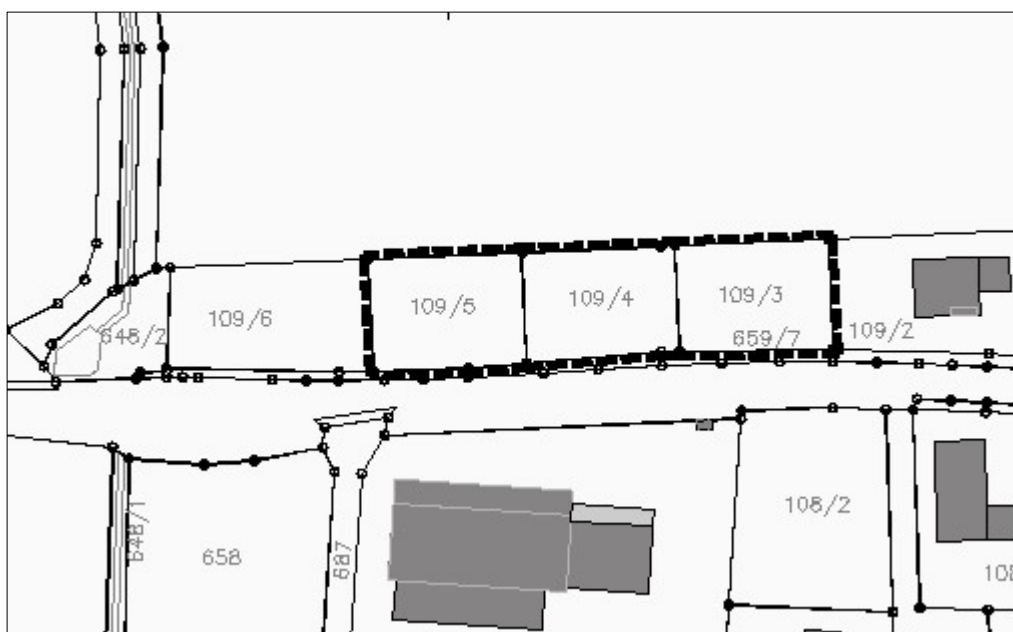




Gemeinde Thalmassing
Kirchweg 1
93107 Thalmassing


Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Talstraße Nordwest“, Wolkering

Entwurf, 08.12.2023



PrNr.563003

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Inhalt

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	4
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung	4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben	4
§ 3 Rechtskraft	4
Textliche Festsetzungen	5
1 Bauliche Nutzung	5
1.1 Maß der baulichen Nutzung	5
1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	5
2 Bauweise	5
3 Abstandsflächen	5
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
4.1 Hauptgebäude	5
4.2 Garagen / Carports	6
5 Aufschüttungen / Abgrabungen	7
6 Einfriedungen	7
7 Ver- und Entsorgungsleitungen	8
8 Niederschlagswasser	8
9 Bepflanzung der Privatgrundstücke	8
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	9
10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	9
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz	9
11 Denkmalschutz	9
Textliche Hinweise	11
1 Baugrund	11
2 Altlasten	11
3 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	11
4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	12
5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	13
6 Landwirtschaft	13
7 Regenerative Energien	14
8 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	14
9 Hinweise zur Bepflanzung	14
10 Schallschutz	14
11 Denkmalschutz	15
Begründung	16
1 Allgemeine Angaben	16
1.1 Anlass	16
1.2 Lage und Bestand	16
1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	17

2	Planungsziele / Bedarf	17
2.1	Bevölkerungsentwicklung	18
2.2	Wohnbauflächenbedarf	18
2.3	Baulücken	19
2.4	Nachfrage	20
3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
4.1	Bestand	20
4.2	Beschreibung des Eingriffs	21
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	21
4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
4.5	Ausgleichsmaßnahme	21
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	22

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Thalmassing erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Wolkering umfasst die Flächen der Flurnummern 109/3, 109/4, 109/5, Gemarkung Wolkering. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise und die Begründung in der Fassung vom 30.04.2021 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Rechtskraft

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl 0,35

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 20 m² sind mit Ausnahme von Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Dachform, -neigung	SD (Satteldach):	U+E+D:	30° - 42°
		E+D:	30° - 42°
		E+1:	15° - 30°
	WD (Walmdach):	E+1:	15° - 30°

Dachdeckung rote, graue, braune und schwarze Farbtöne

Wandhöhen	U+E+D:	max. 7,50 m
	E+1:	max. 6,50 m
	E+D:	max. 4,50 m

Die Wandhöhe für Fl.-Nr. 109/4 und 109/5 wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe für Fl.-Nr. 109/3 wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Untergeschoss (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.

Höhenlage	Flurnummer 109/3:	
	Wohnhaus RFOK UG 358,55	
	Flurnummer 109/4:	
	Wohnhaus RFOK EG 358,30	
	Flurnummer 109/5:	
	Wohnhaus RFOK EG 357,45	

Hinweis: Die angegebenen Höhen dienen der Darstellung des Geländeverlaufs und sind nur bedingt zur Höheneinmessung der Gebäude geeignet. Es sind größtenteils reine Geländehöhen und keine Höhenfixpunkte.

4.2 Garagen / Carports

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen und Nebengebäude können aber auch mit einem Flachdach ausgebildet werden. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Wandhöhe	max. 3,00 m
	Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika.
	Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.

Höhenlage

Flurnummer 109/3:

Garage RFOK 358,45

Flurnummer 109/4:

Garage RFOK 358,35

Flurnummer 109/5:

Garage RFOK 357,35

Hinweis: Die angegebenen Höhen dienen der Darstellung des Geländeverlaufs und sind nur bedingt zur Höheneinmessung der Gebäude geeignet. Es sind größtenteils reine Geländehöhen und keine Höhenfixpunkte.

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von min. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen sind ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial Z0 und keine Recyclingbaustoffe zu verwenden.

6 Einfriedungen

Einfriedungen in Richtung der Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich sind als Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe mit Sockel von max. 20 cm Höhe zulässig.

Für die rückwärtigen / nördlichen Einfriedungen sind durchlässige Metall- oder Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe nur ohne Sockel zulässig um eine Durchlässigkeit von wildabfließendem Wasser sicherzustellen (sh. auch Textliche Hinweise, Pkt. 4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge).

Für seitliche Einfriedungen sind Metall- oder Drahtzäune bis max. 1,00 m Höhe ohne Sockel zulässig.

Mauern und Gabionen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Stauräume vor Garagen und Carports dürfen nicht eingezäunt werden.

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Darüber hinaus ist die „Leitungsschutzanweisung Wasserversorgung“ des Zweckverbands zur Wasserversorgung des Landkreis Regensburg-Süd zu beachten¹.

8 Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf jeder Parzelle eine Retentions- und Sickerzisterne mit einer umfassenden Bodenpassage und einem Notüberlauf zu errichten (sh. Technische Hinweise). Der Notüberlauf ist an einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal (DN 150 - DN 200) auf den privaten Grundstücken Fl.Nr. 109/3, 109/4 und 109/5 anzuschließen und in eine neu auszubildende Versickerungsmulde auf das westlich liegende Grundstück Fl.Nr. 109/6 abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten.

Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden und wird direkt der örtlichen Mischwasserkanalisation zugeführt.

9 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Entlang der Nordseite des Plangebiets sind als Ortsrandeingrünung mindestens 1-reihige Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken bestehend aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) sind nur bis zu einer Fläche von max. 10 m² zulässig und bei der Berechnung der überbauten Flächen zu berücksichtigen.

¹ Leitungsschutzanweisung Wasserversorgung, Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg-Süd, 01.07.2020.

10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Kap. 4). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 676 m².

Die Umsetzung erfolgt auf der Fläche der Fl.-Nr. 109/6, Gemarkung. Wolkering mit 721 m².

Auf der betroffenen Fläche wurde bereits eine Streuobstwiese gepflanzt. Die Pflege ist extensiv auszuführen durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Die gesamte Fläche darf nicht gedüngt werden.

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

11 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich um eine Siedlung der Jungsteinzeit (Linearbandkeramik, Stichbandkeramik, Oberlauterbacher Gruppe, Münchshöfener Kultur, Jung- und Endneolithikum), der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und des frühen Mittelalters, mindestens eine römische Villa rustica, Gräberfeld mit Brandbestattungen vielleicht der Urnenfelderzeit.

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

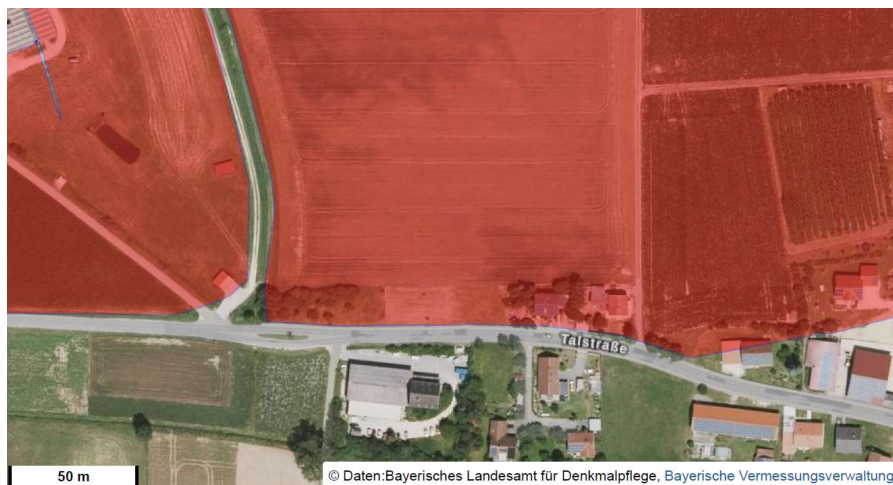


Abbildung 1: Bodendenkmal Talstraße, Gemarkung Wolkering (rote Fläche)

Textliche Hinweise

1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt.¹ Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Laut Baugrunduntersuchung ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ausführbar.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter <https://www.lfu.bayern.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm> zu beachten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten 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 fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

3 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentions- und Sickerzisternen (sh. nachstehende Systemzeichnung) zu sammeln und für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen.

¹ Geotechnischer Bericht Planung EBS „Talstraße Nordwest“, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 22.04.2021

Retentions- und Sickerzisterne für jedes Grundstück

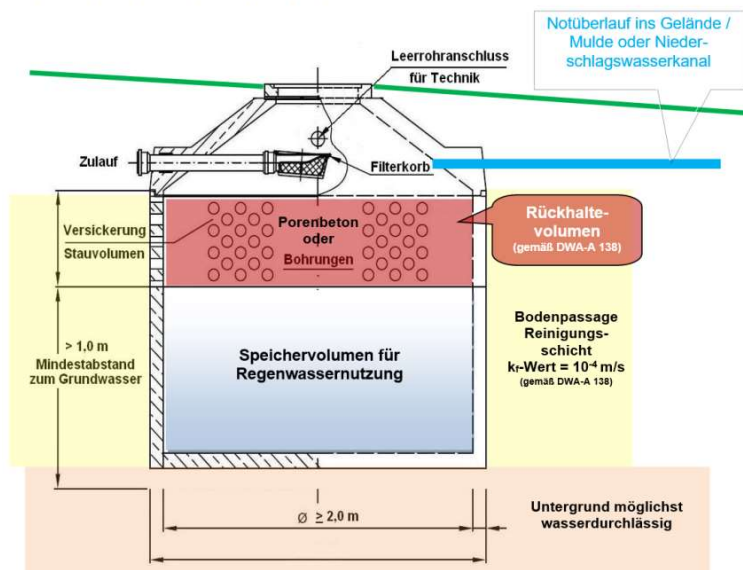


Abbildung 2: System einer Retentions- und Sickerzisterne

Die Durchlaufgeschwindigkeit und das Rückhaltevolumen der Zisternen werden im Rahmen der Eingabeplanung behandelt.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Wasser von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten kann. Ein Durchfließen von wild abfließendem Wasser auf den Bauparzellen ist zu dulden; durch geeignete Geländemodellierungen und/oder bauliche Maßnahmen haben die Bauherren in eigener Verantwortung ein schadensfreies Umleiten des wild abfließenden Wassers um die geplanten Gebäuden sicherzustellen.



Abbildung 3: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) – Quelle: BayernAtlas

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein. Durch die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht auch weit ab von Oberflächengewässern Hochwassergefahr.

Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets der Wasserversorgung des Brunnen Obertraublings.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des §§ 62, 63 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

6 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

7 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen zu verwenden. Gemäß dem Energieatlas Bayern wird die Nutzung von Erdwärmesonden im Plangebiet als hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch eingestuft.

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

8 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

9 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10 Schallschutz

Die Flächen der Flurnummern 109/3, 109/4, 109/5 Gemarkung Wolkering liegen an der Talstraße. Die Talstraße ist eine Kreisstraße (KR30) mit einem DTV von 3.424 KFZ/Tag und einem DTV_{SV} von 118 KFZ/Tag (Straßenverkehrszählung 2015¹). Für den schalltechnisch relevanten Prognosezeitraum 2035 ergibt dies einen DTV von 4.127 KFZ/Tag mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 4 %.

Es handelt sich bei der Kreisstraße um eine relevante, bei der Planung, zu berücksichtigende Lärmquelle. Die künftigen Bauherren sind dazu verpflichtet im Rahmen des Bauantrags einen individuellen

¹ Oberste Baubehörde in Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015.

Schallschutznachweis nach „DIN 4109 Schallschutz im Hochbau“ zu führen und entsprechend des Maßgeblichen Außenlärmpegels passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen, wie z.B. Schallschutzfenster, Außenbauteile mit den entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaßen.

11 Denkmalschutz

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Thalmassing beabsichtigt durch die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung im Ort Wolkering die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Talstraße in westliche Richtung zu erweitern. Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Thalmassing als Dorfgebiet ausgewiesen.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind für die Einbeziehungssatzung „Talstraße Nordwest“, Wolkering erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolkering nördlich der Talstraße und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist umgeben

- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden,
- von Wohnbebauung im Osten
- von der Talstraße im Süden,
- von einer Streuobstwiese im Westen.

1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Einzugsgebiets der Wasserversorgung des Brunnens Obertraubling.



Abbildung 2: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) / Einzugsgebiet der Wasserversorgung Brunnen Obertraubling (blaue Schraffur) – Quelle: BayernAtlas

2 Planungsziele / Bedarf

Die Gemeinde Thalmassing gehört raumordnerisch zum Stadt- Umlandbereich Regensburg und liegt im allgemein ländlichen Raum. Nördlich des Gemeindegebietes grenzt unmittelbar der Verdichtungsraum Regensburg mit den Gemeinden Pentling und Obertraubling an¹. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar.

Laut Regionalplan ist das nächstgelegene Grundzentrum in ca. 7 km Entfernung Alteglofsheim, das mit Köfering als Doppelzentrum fungiert und im Verdichtungsraum Regensburg liegt. Mit ca. 8 km Entfernung liegt Bad Abbach als weiteres Grundzentrum bereits im Landkreis Kelheim. Neutraubling ist mit

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

ca. 10 km Entfernung das nächstgelegene Mittelzentrum. Regensburg, als nächstes Ober- und Regionalzentrum ist ca. 16 km entfernt.

Die Gemeinde Thalmassing beabsichtigt mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung die vorhandene Wohnbebauung im Ort Wolkering zu erweitern. Die einzelnen Parzellen des Plangebietes sind über die Talstraße bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. In Verbindung mit der Wohnbebauung südlich der Talstraße wird durch die Erweiterung und beidseitige Bebauung der Straße eine Abrundung am westlichen Ortsrand in Richtung Autobahzubringer erreicht.

Warum eine Einbeziehung gerade dieser 3 Grundstücke erfolgt, erklärt sich aus der Vorgeschichte. Für die Grundstücke 109/3-109/5 der Gemarkung Wolkering wurde im Jahr 2001 eine Bauvoranfrage gestellt, welche am 20.08.2002 auch positiv verbeschieden wurde. Auflage zur Genehmigung war neben der Anbauverbotszone zur Kreisstraße hin, dass die Fl.Nr. 109/6 als Ausgleichsfläche zur Streuobstwiese auszubilden ist. Nachdem der Vorbescheid im Zuge des Todes des ursprünglichen Eigentümers in Vergessenheit geriet, wurde der Vorbescheid nicht verlängert. Allerdings wurde bereits im Vorfeld die Streuobstwiese auf der Fl.Nr. 109/6 hergestellt. Weiter wurden aufgrund des Vorbescheides bereits Anschlüsse an das Brauchwasser sowie die Schmutzwasserentsorgung vorgesehen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung¹ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Thalmassing wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020²: 3.525 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 3.750 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 225 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 16 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl³.

2.2 Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,3 Personen⁴ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 313 m² pro Einwohner⁵ (= 32 Einwohner/ha) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 225 Einwohnern x 313 m² = ca. 7,0 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente hin zu 2,25 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche: ca. 7,3 ha

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Thalmassing bis 2033, hrsg. im August 2021.

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Thalmassing, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

³ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Thalmassing bis 2033, hrsg. im August 2021.

⁴ Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Thalmassing (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

⁵ Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche und Bevölkerung der Gemeinde Thalmassing (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche¹ (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 8,0 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,25 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 52 Wohneinheiten (3.525 Einwohner/2,2 Personen pro WE – 3.525 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 3,6 ha (52 WE x 2,25 Personen pro WE x 313 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 4,0 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	8,0
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	4,0
Σ in ha	12,0

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2033 rund 12,0 ha.

Die Gemeinde Thalmassing beabsichtigt bis 2035 ca. 12 ha mit ca. 310 Wohneinheiten zu realisieren. Wobei davon aufgrund des Wandels der Altersschichtung ein sehr hoher Anteil an Einpersonenhaushalten anzusetzen ist. In der Begründung der 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans (Mühlweg I) wird für das Gemeindegebiet Thalmassing auf Basis des Bevölkerungsanstieg und der zusätzlichen Attraktivität durch das Nahversorgungszentrum ein Anstieg um mindestens 440 Personen von 2018 bis 2035 prognostiziert². Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von ca. 26 Einwohnern. Demnach würden entsprechend den Berechnungen unter Pkt. 2.2 sogar ca. 19,7 ha Wohnbauflächenbedarf bis 2035 benötigt werden.

2.3 Baulücken

Im Gemeindebereich Thalmassing sind die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft. Es gibt in den bestehenden rechtskräftigen Baugebieten, sowie bei anderen bebaubaren Flächen wie etwa Brachflächen oder Baulücken im Innenbereich, zu wenige unbebaute zu erwerbende Bauparzellen. Gebäudeerstände und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, die sich zur Befriedigung der Nachfragen eignen, sind nicht vorhanden bzw. können nicht erworben werden³.

Bei den, von der Gemeindeverwaltung geführten 125 „Baulücken“ im Gemeindegebiet (Stand April 2019⁴) sind zwei Baugebiete, die demnächst bebaut werden. 39 Grundstücke stünden im Innenbereich grundsätzlich zur Nachverdichtung zur Verfügung, allerdings werden die meisten dieser Flächen als

¹ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

² Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Mühlweg I), S. 16. 16.12.2019.

³ Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Mühlweg I), S. 16. 16.12.2019.

⁴ Bedarfsbegründung der Gemeinde Thalmassing, 27.04.2019.

Garten etc. genutzt und die Eigentümer sind nicht abgabebereit. 39 weitere Grundstücke sind tatsächliche Baulücken, die sich jedoch schon seit jeher in Privatbesitz befinden, keinem Bauzwang unterliegen und deren Eigentümer nicht veräußerungswillig sind. Weitere „Baulücken“ sind landwirtschaftliche Anwesen, bei denen keine Abgabebereitschaft besteht, sowie 5 bebaute Parzellen in Thalmassing die aufgrund ihrer Größe nachverdichtet werden könnten. Diese Nachverdichtung versucht die Gemeinde bereits seit geraumer Zeit mit den Eigentümern abzustimmen.

2.4 Nachfrage

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung reagiert die Gemeinde Thalmassing auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland. Die Nähe zu Regensburg und der Autobahnauffahrt 46 der A 93 und der damit sehr guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Einkaufs-, Ausbildungs- und Kulturmöglichkeiten hat verhältnismäßig wenig zur Abwanderung der jüngeren und mittleren Bevölkerungsschicht geführt.

Alleine aus dem Gemeindebereich Thalmassing wurden April 2019 35 Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde gestellt¹.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Talstraße bereits vollständig erschlossen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** der Grundstücke Fl.Nr. 109/3, 109/4, und 109/5 erfolgt über bereits vorhandene Grundstücksanschlüsse an die örtliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Für die **Niederschlagswasserentsorgung** wird zur Rückhaltung auf jeder Parzelle eine Retentions- und Sickerzisterne mit einer umfassenden Bodenpassage und einem Notüberlauf errichtet. Der Notüberlauf wird an einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal auf den privaten Grundstücken Fl.Nr. 109/3, 109/4 und 109/5 angeschlossen und in eine neu zu errichtende Versickerungsmulde auf das westlich liegende Grundstück Fl.Nr. 109/6 abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird für Gartenbewässerung und Toiletenspülung genutzt. Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten.

Strom- und Wasserversorgung werden über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestand

Das ca. 0,17 ha umfassende Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Wolkering nördlich der Talstraße. Die nahezu ebene Fläche wird als Dauergrünland genutzt und besitzt keine wertvollen Biotopstrukturen. Hinsichtlich des Landschaftsbilds besitzt das Gebiet aufgrund seiner Lage und seiner Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung.

In der amtlichen Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als gering eingeschätzt.

¹ Bedarfsbegründung der Gemeinde Thalmassing, 27.04.2019.

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Es entsteht eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 300 m² Grundstücksfläche;
- Ortrandeingrünung entlang der Nordseite des Plangebiets durch die Pflanzung von Hecken und Strauchhecken.

4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/u
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	I/o

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der zu erwartenden niedrigen Grundflächenzahl ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 1.690 m². Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 676 m².

4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt außerhalb des Plangebiets (Ausgleichsmaßnahme A) auf der Fl.Nr. 109/6 Gemarkung Wolkering, direkt westlich angrenzend an das Plangebiet. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

A Streuobstwiese (721 m²)

Die bereits als Streuobstwiese genutzte Fläche wird unterhalten und gepflegt. Die Pflege wird extensiv ausgeführt durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Die gesamte Fläche darf nicht gedüngt werden.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage an der Talstraße am Ortsrand und der praktizierten landwirtschaftlich intensiven Nutzung 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.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang, z.B. bei der Feldlerche.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbots-
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.