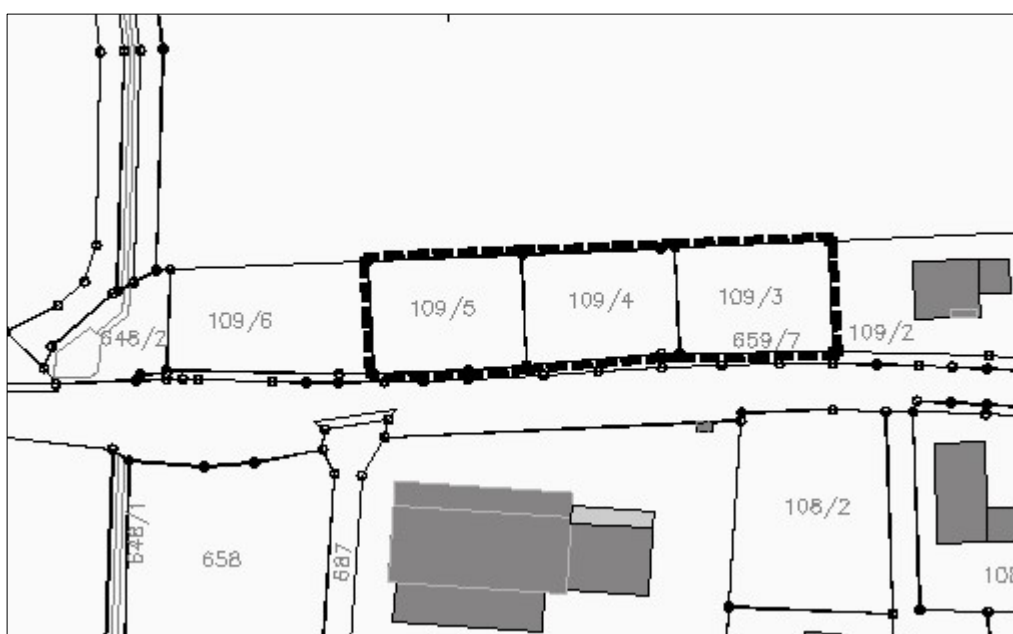




Gemeinde Thalmassing
Kirchweg 1
93107 Thalmassing


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

Vorentwurf, 31.05.2021



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
5.2 Garagen / Carports	6
6 Aufschüttungen / Abgrabungen	6
7 Einfriedungen	7
8 Ver- und Entsorgungsleitungen	7
9 Niederschlagswasser	7
10 Bepflanzung der Privatgrundstücke	7
11 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	8
11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	8
11.2 Maßnahmen zum Artenschutz	8
12 Denkmalschutz	9
Textliche Hinweise	10
1 Baugrund	10
2 Altlasten	10
3 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	10
4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	11
5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
6 Landwirtschaft	11
7 Regenerative Energien	11
8 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	12
9 Hinweise zur Bepflanzung	12
10 Schallschutz	12
Begründung	13
1 Allgemeine Angaben	13
1.1 Anlass	13
1.2 Lage und Bestand	13
1.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	13
2 Planungsziele / Bedarf	14

2.1	Bevölkerungsentwicklung	15
2.2	Wohnbauflächenbedarf	15
2.3	Baulücken	16
2.4	Nachfrage	16
3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
4.1	Bestand	17
4.2	Beschreibung des Eingriffs	17
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	17
4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
4.5	Ausgleichsmaßnahme	18
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	19

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.

§ 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

Nebengebäude 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°
	ZD (Zeltdach):	E+1:	max. 25°
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	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (RFOK) der Erdgeschosse Fl.-Nr. 109/4 und 109/5 sowie des Untergeschosses Fl.-Nr. 109/3 darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante (Asphaltrand) der Talstraße (Kreisstraße R 30) liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand.
-----------	---

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	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der Zufahrt anstehenden Straßenoberkante (Asphaltrand) der Talstraße (Kreisstraße R 30) liegen.
-----------	--

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 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 von Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich sind als Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe mit Sockel von max. 20 cm Höhe zulässig. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Metall- oder Drahtzäune (Höhe max. 1,00 m) 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 1,00 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

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

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

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf jeder Parzelle eine Rückhaltezisterne mit gedrosselem Ablauf zum Mischwasserkanal zu errichten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

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

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

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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

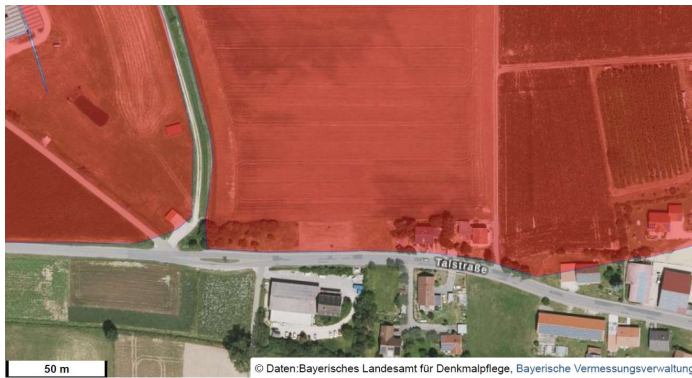


Abbildung 1: Bodendenkmal Talstraße, Gemarkung Wolkering (rote Fläche)

Textliche Hinweise

1 Baugrund

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

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 ortsnah 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 im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser 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 Zisternen zu sammeln und zu nutzen, z.B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung.

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.

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

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 Wassereinbrüche

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 angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten kann.

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.

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.

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 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.

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

Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

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.

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.

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 eine 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 Brunnen Obertraublings.

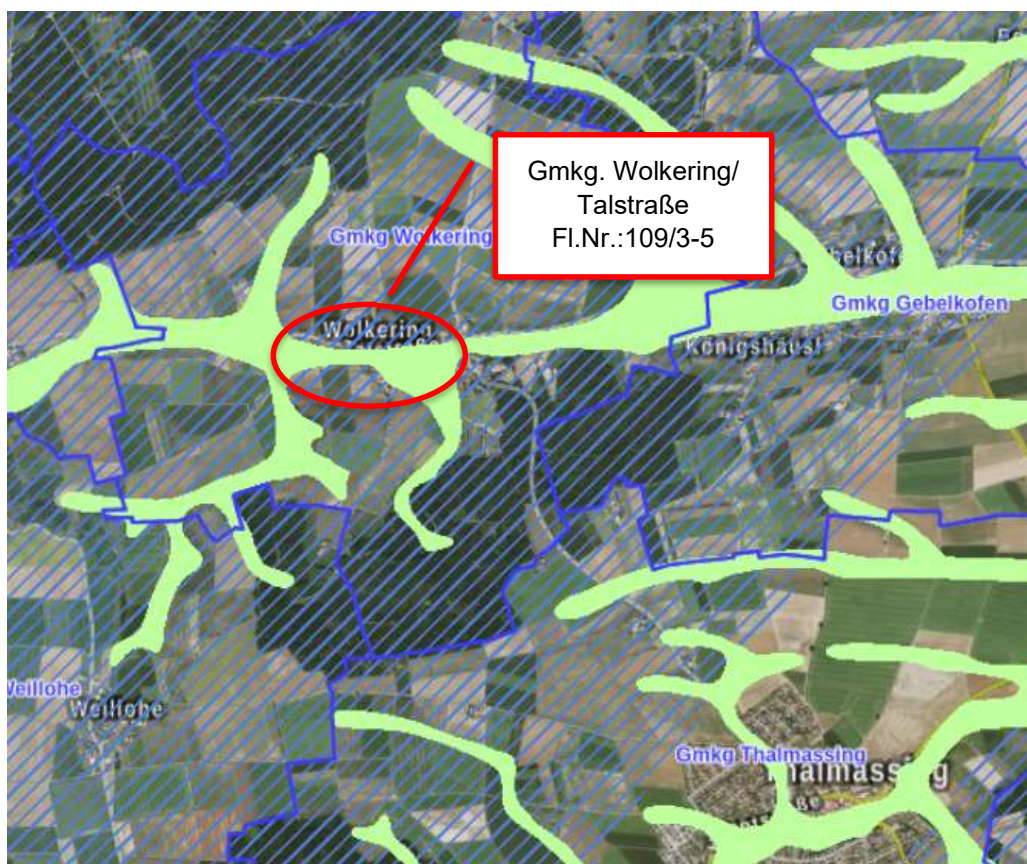


Abbildung 2: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) / Einzugsgebiet der Wasserversorgung Brunnen Obertraubling (blaue Schraffur) – Quelle: BayernAtlas

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 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. In Verbindung mit der Wohnbebauung südlich der Talstraße wird durch die Erweiterung eine Abrundung am westlichen Ortsrand erreicht.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

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 2018²: 3.557 Personen

Jahr 2028 (Prognose): 3.710 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 153 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 15 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 3,0 Personen⁴ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 500 m² pro Wohneinheit⁵ ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 153 Einwohnern / 3,0 Personen pro WE x 500 m² = ca. 2,6 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 ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche:

Zuwachs von 153 Einwohnern / 2,5 Personen pro WE⁶ x 500 m² = ca. 3,1 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche⁷ (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 3,8 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,5 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 129 Wohneinheiten (3.557 Einwohner/2,5 Personen pro WE – 3.557 Einwohner/3,0 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 11,9 ha (237 WE x 500 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 14,8 ha.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Thalmassing bis 2034, hrsg. im April 2016

² Statistik kommunal, Gemeinde Thalmassing, Bevölkerungsstand 31.12.2018

Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Thalmassing bis 2034, hrsg. im April 2016

⁴ Annahme; konkrete Angaben zur Belegungsdichte liegen nicht vor

⁵ Annahme auf Grundlage der jüngsten Bebauungspläne

⁶ Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg

⁷ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	3,8
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	14,8
Σ in ha	18,6

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2028 rund 18 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 prognostiziert¹. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von ca. 26 Einwohnern. Demnach würden entsprechend den Berechnungen unter Pkt. 2.2 sogar ca. 25,8 ha Wohnbauflächenbedarf bis 2028 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 werden².

Bei den, von der Gemeindeverwaltung geführten 125 „Baulücken“ im Gemeindegebiet (Stand April 2019³) sind zwei Baugebiete, die demnächst bebaut werden. 39 Grundstücke stünden im Innenbereich grundsätzlich zur Nachverdichtung zur Verfügung, allerdings werden die meisten dieser Flächen als 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

¹ Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Mühlweg I), S. 16. 16.12.2019.

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

³ Bedarfsbegründung der Gemeinde Thalmassing, 27.04.2019.

an die Gemeinde gestellt¹.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Talstraße bereits vollständig erschlossen.

Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Grundstücke Fl.Nr. 109/3, 109/4, und 109/5 sind bereits mit einer DN 150 Anschlussleitung an die örtliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

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.

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 Leitfaden² in der folgenden Tabelle bewertet.

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

¹ Bedarfsbegründung der Gemeinde Thalmassing, 27.04.2019.

² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
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.

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.