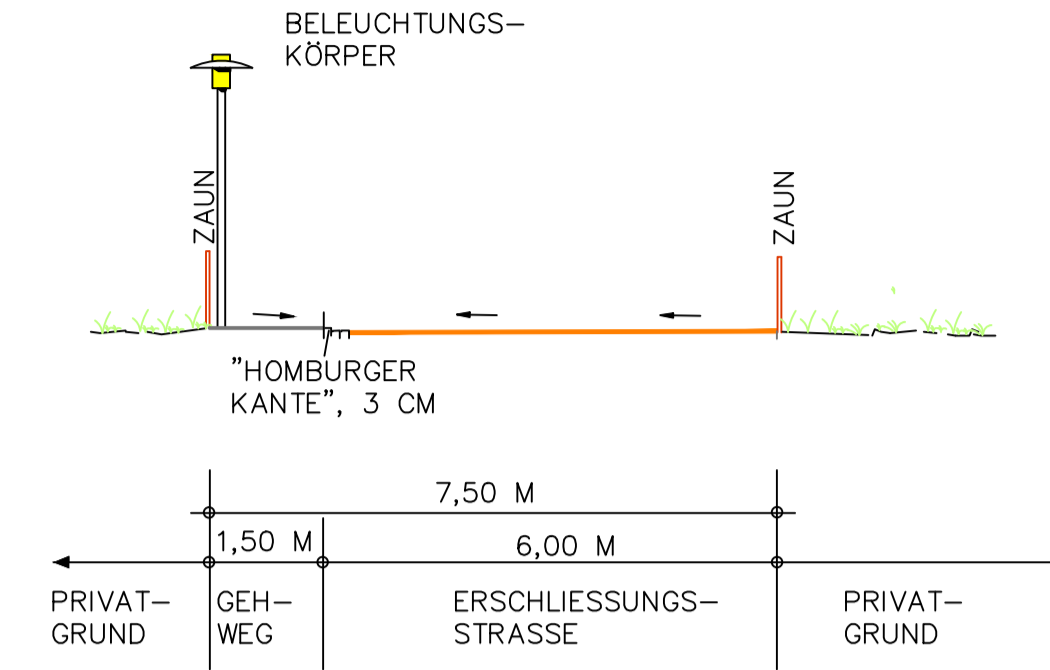


**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
WA SCHÖNACH "EHM. BRENNEREI"**

**VERFAHRENSHINWEISE**



**REGELQUERSCHNITT M=1:100  
ERSCHLISSUNGSSTRASSE**



**VORSCHLAG PARZELLENGRÖSSEN:**

- 1 PARZELLE FÜR DEN GEMEINBEDARF CA. 1.475 QM  
15 NEUE (WOHNBAU-)PARZELLEN MIT EINZELGRÖSSEN VON CA. 595 QM BIS CA. 1.055 QM  
GESAMT: 10.785 QM  
DURCHSCHNITTLICH: CA. 720 QM
- FL.NR. 108/11: VORH. WOHNBAU-GRUNDSTÜCK CA. 1.090 QM  
FL.NR. 108/6: VORH. WOHNBAU-GRUNDSTÜCK DERZEIT CA. 550 QM, DAVON - 60 QM AN DIE GDE. (TRAFBEREICH) + CA. 405 QM GEPLANTE ERWEITERUNG = CA. 895 QM
- |                          |                                |    |        |    |                        |
|--------------------------|--------------------------------|----|--------|----|------------------------|
| 1                        | 1.475 QM (GEMEINBEDARFSFLÄCHE) | 7  | 735 QM | 14 | 610 QM                 |
| 2                        | 680 QM                         | 8  | 735 QM | 15 | 765 QM                 |
| 3                        | 865 QM                         | 9  | 690 QM | 16 | 1.055 QM               |
| 4                        | 755 QM                         | 10 | 665 QM |    |                        |
| 5                        | 625 QM                         | 11 | 595 QM |    | FL.NR. 895 QM 108/6    |
| 6                        | 750 QM                         | 12 | 655 QM |    | FL.NR. 1.090 QM 108/11 |
|                          |                                | 13 | 605 QM |    |                        |
| <b>GESAMT: 14.245 QM</b> |                                |    |        |    |                        |

- AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2015 die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes beschlossen.
- BETEILIGUNG** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07. bis 17.08.2015 und die der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2015. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.11. bis 04.12.2015. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.  
MÖTZING, den .....  
Reinhard Knott (Erster Bürgermeister)
- SATZUNG** Die Gemeinde Mötzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2015 den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 14.12.2015 als Satzung beschlossen.  
MÖTZING, den .....  
Reinhard Knott (Erster Bürgermeister)
- AUSFERTIGUNG** Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
MÖTZING, den .....  
Reinhard Knott (Erster Bürgermeister)
- INKRAFTTRETEN** Die Gemeinde Mötzing hat gem. §10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungs- plan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- mit Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.  
MÖTZING, den .....  
Reinhard Knott (Erster Bürgermeister)

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**

- 1.1 (WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 8 BAUNVO
- 1.2 (pink shaded area) FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- (black square) SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GELÄNDE

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 (orange grid) HAUPTGEBÄUDE - MAX. ZWEI GESCHOSSE  
- MAX. ZWEI GESCHOSSE  
- MAX. TRAUFEITIGE WANDHÖHEN 6,50 M  
- MAX. FIRSHÖHEN: 8,50 M  
- GEMESSEN JEWEILS AB FOK ANGRENZENDER ER- SCHLISSUNGSSTRASSE IN GEBÄUDEMITTE

**2.2 NUTZUNGSSCHABLONE**

(WA)	II	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GE- SCHOSSE
0,35	(0,70)	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL (GFZ)
o		BAUWEISE o = OFFEN	DACHFORM UND DACHNEIGUNG SD = SATTELDACH (KRÜPPEL-) WALMDACH v.PD = VERSETZTES PULTDACH (EINTEILIGE PULTDÄCHER UND FLACHDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG)
		WH MAX. 6,50 M FH MAX. 8,50 M	WH = WANDHÖHE FH = FIRSHÖHE

**3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN**

- 3.1 (yellow line) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG; MIT 3-ZEILIGER PFLASTERREIHE ALS "HOMBURGER KANTE", 3 CM HÖHENVERSATZ ZUR WASSERFÜHRUNG
- 3.2 (orange line) ÖFFENTLICHER STRASSENBEGLEITENDER GEHWEG, PFLASTER- BELAG
- 3.3 (brown line) ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG, WASSERGEBUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE
- 3.4 (orange square) PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUHAUS) UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄU- NUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG ZIFF. 2.2.4 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN!
- 3.5 (black dots) BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**4. GRÜNFLÄCHEN**

- 4.1 (green rectangle) ÖFFENTLICHE WIESENFLÄCHE
- 4.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 4.2.1 (green hatched) ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRAND- EINGRÜNUNG AUF MIND. 50% DER KENNZEICHNETEN GRUND- STÜCKSLÄNGEN, MINDESTBREITE 3 M
- 4.2.2 (green circles) ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG; MIND. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE
- 4.3 ZU 4.2 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 5.1 (dashed line) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES CA. 18.170 QM

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- S. EIGENES GEHEFT !

**C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACH- RICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. (red square) GEBÄUDEBESTAND
2. (dashed line) DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUM- MERN
3. (dashed line with number) VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN MIT PARZELLENUMMER
4. (dashed line) HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)
5. (orange rectangle) VORSCHLAG FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
6. (orange square) VORSCHLAG PKW-GARAGEN
7. (red dashed rectangle) PRIVATE HAUSGÄRTEN
8. (yellow circle) VORHANDENE STRASSENBELEUCHTUNG
9. (yellow star) GEPLANTE STRASSENBELEUCHTUNG
10. (number) MASSZAHLEN
11. (green tree) VORH. NADEL- UND LAUBGEHÖLZE
12. (dashed line) VORH. 20 KV-FREILEITUNG - ZUMINDEST IM GELTUNGSBEREICH ERDVERKABELUNG GEPLANT

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
WA Schönach "Ehemalige Brennerei"**



GEMEINDE : MÖTZING, VG SÜNCHING  
LANDKREIS : REGENSBURG  
REG.-BEZIRK : OBERPFALZ

**PLANUNTERLAGEN**

Amtl. Flurkarten i. M. 1 : 1000  
Stand der Vermessung: Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.  
Die Ergänzung des Baube- standes der topographischen Gegebenheit sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am  
(keine Vermessungsgenauig- keit). Aussagen und Rück- schlüsse auf die Untergrund- Verhältnisse und die Boden- Beschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.



Fassung des Satzungsbe- schlusses vom 14.12.2015

**BERATENDE INGENIEURE**  
Stelzenberger + Scholz + Schmid  
Sarchinger Feld 1-93092 Barbing  
Telefon: (09401) 52 84-0 Fax: (09401) 52 84-28  
E-Mail: info@s2bi.de Internet: www.s2bi.de

Planung-Entwurf  
D. Stelzenberger  
G. ESKA  
dipl.-Ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt  
FON 09422/8054-50. FAX 8054-51  
ELSA-BRANDSTR. 4-STR. 3, 94327 BOGEM  
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de



**GEMEINDE MÖTZING  
VG SÜNCHING**

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)  
„EHEMALIGE BRENNEREI SCHÖNACH“**

Gemeinde Mötzing, VG Sünching  
Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

**A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2015  
Billigungsbeschluss vom 12.10.2015  
Satzungsbeschluss vom 14.12.2015

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Mötzing  
vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Reinhard Knott  
Schulstr. 26  
93104 Sünching  
Fon 09480/9380-0  
Fax 09480/9380-20  
poststelle@vg-suenching.de

**Entwurfsbearbeitung:**

S<sup>2</sup> BERATENDE INGENIEURE  
Stelzenberger+Scholz+Schmid  
Sarchinger Feld 1  
93092 Barbing  
Fon 09401/5284-0  
Fax 09401/5284-28  
info@s2bi.de

Landschaftsarchitekturbüro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Elsa Brändström-Str. 3  
94327 Bogen  
Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### BEGRÜNDUNG

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und -Inhalte .....	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000, TK 7040 Pfatter .....	5
1.5 FNP- mit LP-Auszug, ohne Maßstab .....	6
1.6 Luftbildausschnitt .....	7
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	8
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept.....	8
2.3 Grünordnungskonzept.....	9
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	9
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Wasserversorgung .....	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	9
3.3 Energieversorgung, Datenleitungen .....	10
3.4 Abfallentsorgung .....	10
<b>4. Flächenübersicht .....</b>	<b>11</b>
4.1 Öffentliche Flächen .....	11
4.2 Private Flächen .....	11
<b>5. Beteiligte Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TÖB) n. § 4 BauGB.....</b>	<b>12</b>

### UMWELTBERICHT

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>13</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	13
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>18</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	18
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	19
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	20
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	21
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>22</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	22
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	22
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass und -Inhalte**

Die Gemeinde Mötzing beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Schönach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung sollen ca. 15 neue Bauparzellen und eine Gemeindebedarfsfläche auf insgesamt ca. 1,8 ha ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Mötzing hatte bisher als interne Vorgabe, in ihren vier Ortsteilen nur nacheinander Baugebiete zu erschließen. In Schönach besteht seit Langem der Wunsch und auch der Bedarf nach Bauland. Die letzte Baugebieterschließung war im Jahre 2000. Ohne die Bauplätze zu bewerben, liegen bereits 15 Kaufanfragen vor, überwiegend von jungen Bürgern aus der Gemeinde.

Auch die Gemeinde Mötzing besitzt trotz großer Nachfrage seit 2 Jahren kein Bauland mehr. Der Erwerb von Rohbauland ist problematisch. Die Gemeinde begrüßt deswegen sehr, dass in Schönach Rohbauland bzw. abbruchreifer Baubestand der ehemaligen, mittlerweile abgerissenen Brennerei zur Baulanderschließung erworben werden konnte.

In Schönach sowie in der gesamten Gemeinde gibt es zudem kaum Gebäudeleerstände. Auf tatsächlich leer stehende Gebäulichkeiten besteht kein Zugriffsrecht. Abgabebereitschaft von den Eigentümern besteht nicht. Die VG Sünching betreibt seit mehreren Jahren eine Leerstandsbörse. Bisher war in der Börse noch kein leer stehendes Gebäude aus der Gemeinde Mötzing eingetragen. Im vierteljährlich erscheinenden Amtsblatt gibt es eine kostenlose Bauland-, Wohnungs- und Mietbörse, um Leerstände umgehend wieder einer schnellen Nutzung zuführen und Verkäufe vermitteln zu können. Auch hier wird das kostenlose Angebot kaum angenommen, weil Leerstände bzw. Verkäufe nicht bzw. nur in geringem Maße vorhanden sind.

Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 26.01.2015 - parallel zur geplanten Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes - auch einen Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen, welcher u.a. Angaben zu den zulässigen Bauformen, zur geplanten Parzellierung, zur straßenmäßigen Erschließung und zur Ver- und Entsorgung beinhaltet.

#### **1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

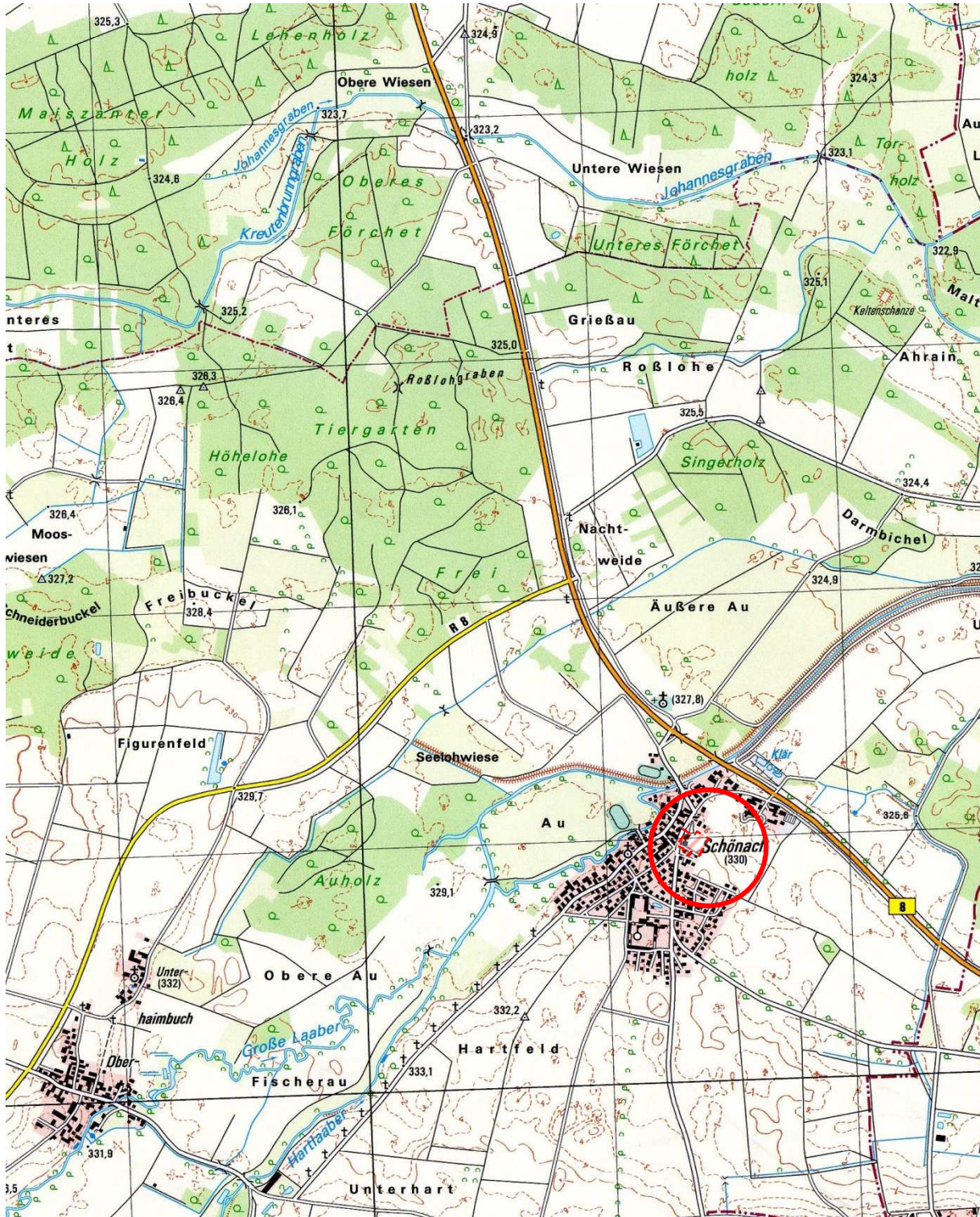
Der mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg am 25.02.1988 genehmigte Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Mötzing stellt das Baugebiet zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dar; ein kleiner Anteil ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Mit einem parallelen Deckblattverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll der FNP/LP angepasst werden.

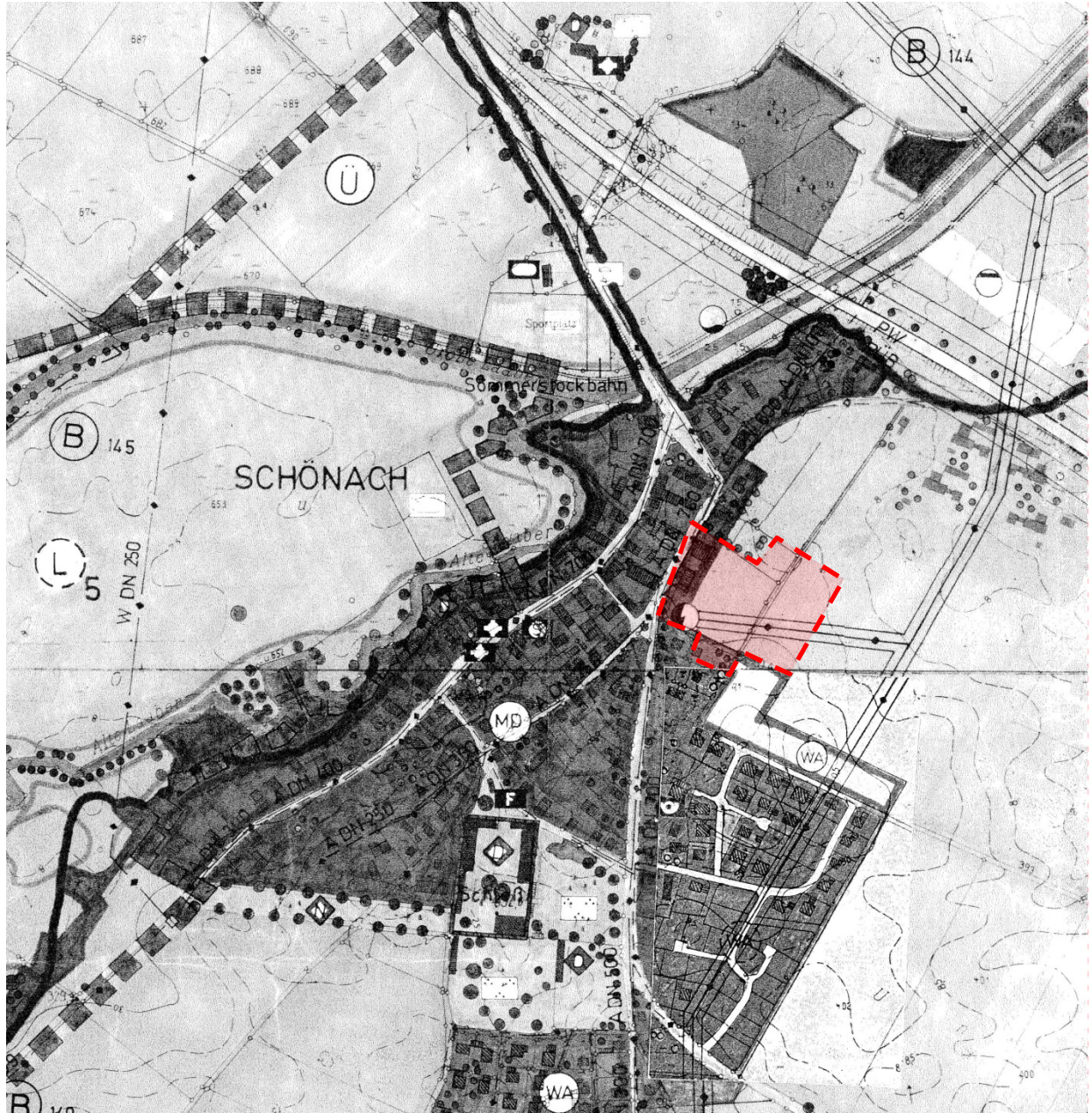
### **1.3 Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung der erforderlichen Bauleitplanungen wurde dem Büro S<sup>2</sup> Stelzenberger + Scholz + Schmid, Beratende Ingenieure aus Barbing in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska aus Bogen erteilt.

**1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000, TK 7040 Pfatter**



**1.5 FNP- mit LP-Auszug, ohne Maßstab**



## 1.6 Luftbildausschnitt





## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt nordöstlich an das vorhandene Dorfgebiet von Schönach an. Der miteinbezogene Standort der ehemaligen und im November 2014 abgebrochenen Brennerei soll als Gemeinbedarfsfläche für ein späteres Gemeinschaftshaus vorgehalten werden. Drei bereits vorhandene Wohngrundstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen. Das Baugebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung am nordöstlichen Ortsrand dar und orientiert sich an den vorhandenen Gelände- und Erschließungsstrukturen.

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wurde zuletzt landwirtschaftlich als Acker z.T. brachliegend genutzt. Sie befindet sich außerhalb ökologisch sensibler Bereiche und ist daher auch aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

Das Baugebiet ist für ca. 15 Baugrundstücke mit Einzel- und/oder Doppelhäusern konzipiert. Die Baugrenzen und Grundstückszuschnitte ermöglichen eine flexible Nutzung und Gestaltung auch der Gartenbereiche.

Eine theoretisch mögliche Verdichtung der Bebauung in Richtung Mehrfamilienhäuser oder Geschoßwohnungen findet im ländlichen Umfeld von Schönach keine Nachfrage.

### **2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept**

Das neue Wohngebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen, die vorhandene Wegeverbindungen aufnimmt und fortführt. Die Baugrundstücke sind jeweils beidseitig entlang dieser Erschließungsstraße angeordnet.

Das Wohngebiet wird über die Hauptstraße an das Straßennetz angeschlossen. Vorgehen ist eine jeweils 6,00 m breite Fahrbahn und ein mit Homburger Kante (3 cm Höhenversatz) abgesetzter 1,50 m breiter Gehweg. Der im Süden vorhandene ca. 4 m breite Feldweg wird in seiner Breite belassen und nur auf einer Teilstrecke auf 5 m verbreitert und asphaltiert, um einen befestigten Anschluß an die Ringstraße zu erzielen. Der bisherige Feldweg zur Hauptstraße hin wird nur als Fuss- und Radweg genutzt.

Die Ausweisung von großzügigen „Baufenstern“ mit auf jeder Straßenseite durchlaufenden Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen z.B. zur optimalen Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen, oder auch zur Zusammenlegung benachbarter Grundstücke. Der im ländlichen Bereich gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessene Grundflächenzahl von 0,35 Rechnung.

Die traufseitigen Wandhöhen werden mit max. 6,50 m und Firsthöhen mit max. 8,50 m vorgegeben. Die Dachform, -neigung und -deckung sowie die Firstrichtung soll für die Bauwerber im wesentlichen frei wählbar sein.

## **2.3 Grünordnungskonzept**

### **2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Es wird eine ca. 60 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche zwischen vorhandener Trafostation und Hauptstraße mit Wiesenansaat festgesetzt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen auf externen Kompensationsflächen umgesetzt werden.

### **2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen**

Zur erforderlichen Ortsrandeingrünung sind entlang des Geltungsbereichsrandes für jeweils mind. 50 % der Längen der nord- und ostseitigen Parzellengrenzen zweireihige Gehölzgruppen festgesetzt.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zudem ein Laub- (auch Obst-) Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Textteil der Festsetzungen in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 enthalten.

## **3. Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd zuständig.

### **3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung**

Das anfallende Schmutzwasser des neuen Wohnbaugebietes kann über den vorhandenen Mischwasserkanal entlang der Hauptstraße der Teichkläranlage Schönach zugeleitet werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (§ 54(1) Nr. 2 WHG, von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließendes Wasser) ist gem. einem vorliegenden Baugrundgutachten aufgrund der angetroffenen Donauschotter möglich.

Die entsprechenden Merkblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 sind dabei zu beachten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen kann auf den Baugrundstücken über Sickermulden und/oder erschließungsseitig über bereits vorgesehene Retentionszisternen gepuffert und anschließend versickert werden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße soll über eine linienförmige Mulden-Rigolenversickerung ebenfalls dem Grundwasser zugeleitet werden.

### **3.3 Energieversorgung, Datenleitungen**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Heider & Co. KG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die bestehende Trafostation soll erhalten bleiben. Die quer über den Geltungsbereich verlaufende 20 kV Freileitung soll durch ein Erdkabel ersetzt und in den südlichen Feldweg verlegt werden. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Energieversorgung Heider & Co. KG abgestimmt.

Für einen möglichen Breitbandausbau sollten zu allen Bauparzellen zumindest Leerrohre für Glasfaserkabel mitverlegt werden.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

### **3.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt über einen privaten Abfallentsorgungsbetrieb im Auftrag des Landkreises Regensburg. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Landkreises, insbesondere die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Regensburg (Abfallwirtschaftssatzung) vom 7.05.1991, i.d.F. vom 13.11.2001, sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof in Mötzing gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

#### 4. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

##### 4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1 Vorh. Straßenverkehrsflächen – Anteil Hauptstraße	1.040 m <sup>2</sup> =	ca. 5,7 %
4.1.2 Gepl. Straßenverkehrsflächen – innere Erschließungsstraßen (bituminös befestigt) incl. straßenbegleitendem Gehweg (gepflastert) und Trafostation mit ca. 25 m <sup>2</sup>	2.670 m <sup>2</sup> =	ca. 14,7 %
4.1.3 Gepl. Geh- und Radweg auf bestehendem Feldweg (wassergebundene Decke)	155 m <sup>2</sup> =	ca. 0,9 %
4.1.4 Gepl. öffentliche Grünfläche	60 m <sup>2</sup> =	ca. 0,3 %
	<hr/>	
	3.925 m <sup>2</sup> =	ca. 21,6 %

##### 4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 2 bis 16 mit Einzelgrößen von ca. 595 m<sup>2</sup> - ca.1.055 m<sup>2</sup>;  
durchschnittliche Parzellengröße: ca.720 m<sup>2</sup>

Nr. 1	1.475 m <sup>2</sup>	Nr. 7	735 m <sup>2</sup>	Nr. 15	765 m <sup>2</sup>
(Gemeinbedarfsfläche)		Nr. 8	735 m <sup>2</sup>	Nr. 16	1.055 m <sup>2</sup>
		Nr. 9	690 m <sup>2</sup>		
Nr. 2	680 m <sup>2</sup>	Nr. 10	665 m <sup>2</sup>	Fl.Nr. 108/6	895 m <sup>2</sup>
Nr. 3	865 m <sup>2</sup>	Nr. 11	595 m <sup>2</sup>	Fl.Nr. 108/11	1.090 m <sup>2</sup>
Nr. 4	755 m <sup>2</sup>	Nr. 12	655 m <sup>2</sup>		
Nr. 5	625 m <sup>2</sup>	Nr. 13	605 m <sup>2</sup>		
Nr. 6	750 m <sup>2</sup>	Nr. 14	610 m <sup>2</sup>		

<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	1.475 m <sup>2</sup>	= 8,1 %
<b>Vorh. Wohnbaugrundstücke (incl. Erweiterung)</b>	1.985 m <sup>2</sup>	= 10,9 %
<b>Neue Wohnbauparzelle Nr. 2 bis 16</b>	10.785 m <sup>2</sup>	= 59,4 %
	<hr/>	
<b>Gesamtfläche privat</b>	14.245 m <sup>2</sup>	= ca. 78,4 %

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.170 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
-------------------------------------	-----------------------------	----------------

**5. Beteiligte Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TÖB) n. § 4 BauGB**

1. Landratsamt Regensburg, (4-fach)
2. Regionaler Planungsverband Regensburg
3. Regierung Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Regensburg
4. Kreisbrandrat
5. Staatliches Bauamt Regensburg
6. Wasserwirtschaftsamt Regensburg
7. Amt für Landwirtschaft
8. Amt für Ländliche Entwicklung
9. Bayernwerk AG, Niederlassung Altdorf
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
11. Staatliches Gesundheitsamt Regensburg
12. Deutsche Telekom AG Bayreuth
13. Vermessungsamt Regensburg
14. Handwerkskammer Ndb./Opf., Deggendorf
15. Industrie- und Handelskammer
16. Bayerischer Bauernverband
17. Kreisjugendring Regensburg
18. Landesamt für Umwelt
19. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Regensburg
20. Energieversorgung Heider & Co. KG, Wörth/Donau
21. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd, Mintraching
22. Benachbarte Gemeinden: Pfatter, Aholting, Rain, Perkam, Sünching, Riekofen, Stadt Geiselhöring

## UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Wohngebietes mit insgesamt ca. 15 Bauparzellen, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

##### ➤ Lage und Ausdehnung

Die Fläche befindet sich in Ortsrandlage in unmittelbarem Anschluss an ein bereits vorhandenes Dorfgebiet (MD) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von Schönach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,8 ha.

#### 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013

Lage im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region Regensburg (11) südöstlich des Oberzentrums mit Verdichtungsraum Regensburg und des Grundzentrums Sünching (Kleinzentrum nach altem LEP).

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.1.3 Ressourcen schonen

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### 2.1.6 Grundzentren

- (G) *Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

### 3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### **Berücksichtigung:**

Bedarfsgerechtes Bereitstellen von Wohnraum in maßvollem Umfang, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten, ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, gesicherte Ver- und Entsorgung.

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziff. 1.1 der Begründung.

#### ➤ **Regionalplan Region Regensburg (RP 11, Stand: Januar 2011)**

Lage im Allgemeinen Ländlichen Raum, an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (gem. Karte Raumstruktur).

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – wird die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt. Gemäß Kap. 2 Stadt- und Dorferneuerung wird folgende Aussage getroffen, die auf den Geltungsbereich anzuwenden ist:

*2.2 Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.*

#### **Berücksichtigung:**

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage

### ➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes ist im vorliegenden FNP mit LP überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Er grenzt im Süden an ein Wohnbaugebiet an, im Westen an das Dorfgebiet von Schönach.

Eine Freileitung quert die zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche und endet in einer Trafostation im Geltungsbereich.

#### **Berücksichtigung:**

- Verbindliche Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Freileitung wird durch Erdkabelleitung ersetzt, die im südlichen Feldweg zur Trafostation verlegt werden soll.

### ➤ **Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich lt. Darstellung im FNP/LP und lt. Bayern Denkmal-Atlas mehrere Bodendenkmale, u.a. „Siedlung der Hallstattzeit“ (D-3-7040-0273), „Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel“ (D-3-7040-0149), „Archäologische Befunde und Funde im Bereich des Schlosses und zugehöriger Ökonomie in Schönach, zuvor hochmittelalterlicher Adelssitz“ (D-3-7040-0164) und mehrere „Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-3-7040-0144, D-3-7040-0140) als ober- und unterirdische Bodendenkmale.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und noch unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

#### **Berücksichtigung:**

- Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in Bereichen, in denen Bodendenkmale vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, nach Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung mutmaßlicher Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen. Eine Liste



solcher Ausgrabungsfirmen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

#### ➤ **Überschwemmungsgefährdung, Wasserrecht**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und „Wassersensibler Bereiche“.

Der Grundwasserspiegel liegt lt. Baugrundgutachten des Baugrundinstitutes R. Griese aus Nittendorf v. 16.03.2015 bei mehr als 4 m unter Geländeoberkante.

#### ➤ **Geologie, Bodenschutz**

Die örtlichen geologischen Verhältnisse wurden im Auftrag der Gemeinde Mötzing durch das Baugrund-Institut Griese aus Nittendorf erkundet.

Nach dessen Angaben und gemäß der geologischen Karte sowie der naturräumlichen Gliederung von Bayern bestehen die holozänen Böden überwiegend aus Löß und Lößlehm, organischen Schluffen und Tonen, die pleistozänen Böden aus Sanden und Kiesen, die von der Donau abgelagert wurden und als Niederterrassenplatten der Donau ausgebildet sind.

Der tiefere Untergrund besteht aus tertiären Schichten, die der oberen Süßwassermolasse zuzuordnen sind und von Böden des Quartärs überlagert wurden.

Bei der örtlichen Baugrunderkundung konnte die erwartete Schichtenfolge in Form von Mutterboden, Tallehm, verlehmttem Donauschotter und Sanden und Kiesen des Donauschotters bestätigt werden. Grundwasser wurde erst in einer Tiefe von 4,30 m angetroffen, Oberflächenwasser kann aufgrund der guten Durchlässigkeit der angetroffenen Donauschotter nach DWA-A 138 und DWA-M 153 zur Versickerung gebracht werden.

Mutterboden wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und wieder verwendet, die DIN-Normen 18915 und 19731 zum Schutz des Mutterbodens und für Erdarbeiten werden beachtet.

#### **Berücksichtigung:**

- Versickerung sämtlicher anfallender Tag- und Oberflächenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen über festgesetzte Regenwasserzisternen mit anschließender Versickerung bzw. kombinierte Schacht- und Rigolenversickerung.

#### ➤ **Naturschutz, Arten- und Biotopschutz**

Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) geschützten Flächen bzw. Bestandteile der Natur im Geltungsbereich. Amtlich ausgewiesene Biotope bzw. nach Art. 13d / 16 BayNatSchG geschützte Strukturen sind in den Plangebieten ebenfalls nicht vorhanden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Regensburg (ABSP 1999) enthält für die Plangebiete keine Lebensraumtypen oder Artnachweise. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

Art und Umfang erforderlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes konkretisiert und festgesetzt. Hierfür vorgesehen sind die beiden Grundstücke Fl.Nr. 217 Gmkg. Dengling und Fl.Nr. 182 Gmkg. Haimbuch.

➤ **Altlasten**

in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt. Ein Teil der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich auf dem Abbruchgelände der ehemaligen Brennerei. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Untersuchungsgebiet wird der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Donauauen“ (064) und nach Angabe des BfN der Naturraumeinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Meynen/Schmithüsen) zugerechnet. Es liegt im sogenannten Gäuboden oder Dungau, eins der größten Lössgebiete Süddeutschlands. Wegen seiner niedrigen Lage (ca. 330 m ü.NN) und weil er im Norden vom Bayerischen Wald sowie im Süden vom niederbayerischen Hügelland vor heftigen Winden geschützt wird, hat der Gäuboden ein mildes und relativ niederschlagsarmes Klima, jedoch mit einer starken Tendenz zur Nebelbildung im Frühling und Herbst.

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Gelände liegt auf einer flachen Ebene auf ca. 330 m ü. NN Höhe.

Als **Bodentyp** kommt im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde, aus Sand (Flugsand) vor (Bodeninformationssystem Bayern 2015).

**Vorhandene Nutzungen und Strukturen:** Auf den bisher unbebauten Grundstücken wird Landwirtschaft – z.T. brachliegend - betrieben. Drei Grundstücke in Randlage sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 108/8 befanden sich bis vor kurzem Gebäude einer ehemaligen Brennerei, welche im November 2014 abgebrochen wurden.

Ein vorhandener Feldweg verläuft am Südrand des Geltungsbereiches und schließt an die Hauptstraße an. Nahe der Einmündung steht eine Trafostation.

**Wasser:** Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Plangebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder wassersensiblen Bereiche. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ca. 100 m entfernt das Bachtal der Großen Laber.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, wäre der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Bestandsprägende Baumarten wären demnach v.a. Stiel-Eiche, Hain-Buche, Winter-Linde, Esche, Schwarz-Erle.

Das **Klima** der Donauniederung ist kontinental getönt, da sowohl die Tages- als auch die Jahresschwankungen der Temperatur (Gesamtbereich –33 °C bis +37 °C) vergleichsweise größer als in den angrenzenden Naturräumen sind. Die Jahresmitteltemperatur schwankt je nach Topographie zwischen 7 und 9 °C, die Jahresniederschläge sind mit 650 bis 750 mm als niedrig zu bezeichnen. Infolge der Beckenlage treten mehr Nebel- und kalte Tage (Kaltluftseen) auf. Aufgrund der höheren Temperaturwerte im Sommer wird aber insgesamt eine längere Vegetationsperiode erreicht.

## **2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund des vorgegebenen Geltungsbereichs von ca. 1,8 ha nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch wertvoller Bereiche und wird bis auf die bereits bebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet wird daher als Gebiet **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

### **2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

### **3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich das Feld **BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen für das eigentliche Baugebiet (z.B. vollständige Regenwasserversickerung oder private Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung) wird für diesen Teil ein mittlerer Kompensationsfaktor von **0,35** als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	x Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
Bl	Wohnbaugebiet	ca. 18.170 m <sup>2</sup>	4.861,85 m <sup>2</sup> gerundet: <b>4.860 m<sup>2</sup></b>
	abzgl. bereits vorh. bebaute Grundstücke Fl.Nr. 108/6, 108/11	./ ca. 1.640 m <sup>2</sup>	
	abzgl. bereits abgebr. ehem. Brennerei Fl.Nr. 108/8	./ ca. 1.455 m <sup>2</sup>	
	abzgl. Anteil Hauptstraße	./ ca. 1.030 m <sup>2</sup>	
	abzgl. Feldweg im Süden	./ ca. 154 m <sup>2</sup>	
	Anzusetzende Eingriffsfläche	ca. 13.891 m <sup>2</sup>	0,35

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird auf einer Ausgleichsfläche erbracht, die sich im Eigentum der Gemeinde Mötzing befindet:

Fl.Nr. 217, Gmkg. Dengling

(3.781 m<sup>2</sup>, Anerkennungsfaktor 1,2996, ergibt Anerkennungsfläche von 4.914 m<sup>2</sup>)

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### ➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,35 überbaut und somit versiegelt, andere Teile (die Hausgärten) werden im Vergleich zur derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Ortserweiterung in Schönach.

### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die aktuelle Nutzung ist Landwirtschaft (Acker).

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen.

## **2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen auf 8,50 m
- Einsatz energieeffizienter und insektenschonender LED-Beleuchtung
- Versickerung allen anfallenden öffentlichen und privaten Oberflächenwassers

### ➤ **Verringerungsmaßnahmen / Eingriffsminimierende Maßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung und zur seitlichen Randeingrünung im Norden und im Osten
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger

### ➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung bzw. Zuordnung von geeigneten Ausgleichsflächen

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an die vorhandene Bebauung am nördlichen Ortsrand von Schönach
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Am gewählten Standort sind zudem keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen. Auch andere angebundene Standorte innerhalb der Gemeinde wären bei entsprechender Eignung und Flächenverfügbarkeit für eine bauliche Entwicklung geeignet.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (Fis-Natur, März 2015)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Regensburg 1999)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Mötzing (1988)
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2014)
- Baugrundgutachten des Baugrund-Institutes Griese, Nittendorf (2015)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Frühzeitige Einschaltung der Kreisarchäologie vor Baubeginn zur Abstimmung der Belange der Bodendenkmalpflege.
- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifizierten Fachleuten zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

- Regelmäßige Überprüfung der öffentlichen und privaten Versickerungseinrichtungen auf ihre Funktionsfähigkeit (Sichtkontrollen hinsichtlich Verschlammung, Beseitigung von größeren Verunreinigungen wie Laub, Erdreich, etc.)

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Ortsbereich von Schönach ist im Anschluss an das bestehende Ortsgebiet die Ausweisung eines ca. 1,8 ha großen Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 15 neuen Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet befindet sich in ebener Lage am nördlichen Ortsrand von Schönach. Es wird derzeit überwiegend als Acker - z.T. brach liegend - genutzt, kleinere Teilbereiche waren bzw. sind bereits bebaut. Landschaftsökologisch sensible Bereiche werden nicht beeinflusst.

Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung sowie der Erschließung entspricht ortstypischen Verhältnissen.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität einer Ausgleichsfläche kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.





**GEMEINDE MÖTZING  
VG SÜNCHING**

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„EHEMALIGE BRENNEREI SCHÖNACH“**

Gemeinde Mötzing, VG Sünching  
Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT  
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2015  
Billigungsbeschluss vom 12.10.2015  
Satzungsbeschluss vom 14.12.2015

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Mötzing  
vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Reinhard Knott  
Schulstr. 26

93104 Sünching

Fon 09480/9380-0  
Fax 09480/9380-20  
poststelle@vg-suenching.de

**Entwurfsbearbeitung:**

S<sup>2</sup> BERATENDE INGENIEURE  
Stelzenberger+Scholz+Schmid

Sarchinger Feld 1

93092 Barbing

Fon 09401/5284-0  
Fax 09401/5284-28  
info@s2bi.de

Landschaftsarchitekturbüro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska

Elsa Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

## INHALTSVERZEICHNIS

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN - siehe Plan M = 1:1.000

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	3
<b>2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)</b> .....	<b>4</b>
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude .....	4
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude .....	4
2.3	Einfriedungen.....	5
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.5	Verkehrsflächen.....	6
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	6
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 25 BAUGB)</b> .....	<b>7</b>
3.1	Öffentliche und private Grünflächen .....	7
3.2	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB) .....	9
<b>4</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE</b> .....	<b>11</b>

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

12

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemeinbedarfsfläche: Zulässig sind Gebäude und Nutzungen als Bürgerhaus, für Vereine und Jugendgruppen, zugehörige Pkw-Stellplätze sowie Grünflächen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude („II“), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,7

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser-, Fernmelde- und Datenleitungen, Abwasserkanäle, Rigolen etc. sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen oder Gehwege zu verlegen.
- 1.5.2 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und die nächtliche Anlockwirkung auf Nachtinsekten und -Falter zu minimieren.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude: 6,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.  
Max. Firsthöhe der Hauptgebäude: 8,50 m
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer sowie (Krüppel-) Walmdächer. Unzulässig sind Flachdächer und einteilige Pultdächer.
- 2.1.3 Dachneigung: Frei wählbar; die Neigung ergibt sich aus der Abstimmung zw. max. zulässiger Wand- und Firsthöhe. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung, bis zu 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sowie Zwerchgiebel; nur im mittleren Drittel der Dachlänge.
- 2.1.7 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht hervorgehoben werden

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Anbauten können auch als Flachdächer mit Blech- oder Folieneindeckung - aber ausschließlich in Verbindung mit einer Dachbegrünung - errichtet werden.
- 2.2.2 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.

- 2.2.3 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.17).
- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, Splitt) oder aus anderen so genannte „Öko-Pflastersystemen“ (wie z.B. Drainfugen- oder Porenbetonsteinen) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.5 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.6 Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2.7 Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, damit vom Grundstück kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Erschließungsstraße fließen kann.
- 2.2.8 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

## **2.3 Einfriedungen**

---

- 2.3.1 Straßenseitig zulässig sind max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"-zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen sowie Gabionen (Drahtschotterkästen).
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen, an Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zur Feldflur zulässig: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Unzulässig als Einfriedung sind Mauern und Nadelgehölzhecken (z.B. Fichten, Thujen).
- 2.3.4 Private durchlaufende Betonsockel sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind max. bis 0,5 m über bzw. unter angrenzender Straßenoberkante zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig; Mindestabstand zu Nachbargrenzen auch hier: 0,5 m.
- Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen**

Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über bauseits bereits vorgesehene Retentions- und Sickerzisternen mit ca. 3 cbm Rückhaltehalte- und ca. 3 cbm Nutzungsvolumen zu puffern und anschließend vollständig in den Untergrund zu versickern.
- Soweit Niederschlagswasser im Rahmen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ auf privaten Grundstücken erlaubnisfrei versickert werden soll, sind vom Bauherrn die Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ zu beachten.
- 2.6.2 Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> je Bauparzelle mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann mit den Bauanträgen vorzulegen.
- 2.6.3 Die Niederschlagswasserversickerung aus öffentlichen Flächen ist vollständig über ein kombiniertes Schacht- und Rigolensystem vorgesehen, da eine flächenhafte Verdunstung und Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aufgrund fehlender Flächen nicht möglich ist.

### 3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 25 BAUGB)

#### 3.1 Öffentliche und private Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen von im Plan festgesetzten Gehölzen sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14, z.B. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle	<i>Pyrus communis</i>	- Wild-Birne
<i>Betula pendula</i>	- Weiß-Birke	<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche	<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
<i>Malus sylvestris</i>	- Wild-Apfel		

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,  
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum*)
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen*)	Salix-Arten	- Div. Weidenarten
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	- Gem. Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche*)	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball*)
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher			

\*) Hinweis: Giftige Pflanzenarten

### 3.1.5 Private Grünflächen

Entlang des nördlichen und östlichen Baugebietsrandes sind im Bereich der mit Ziff. 4.2.1. der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Parzellen auf mindestens 50 % der Grundstückslängen in einer Breite von 3,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

Je Bauparzelle im Geltungsbereich ist pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen.

### 3.1.6 Öffentliche Grünflächen

Es ist eine kleine öffentliche Grünfläche im Plan festgesetzt:

- Wiesenfläche zwischen Trafostation und Hauptstraße.



### 3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

3.2.1 Der im Umweltbericht unter Ziff. 2.2 ermittelte **Kompensationsbedarf von 4.860 m<sup>2</sup>** wird durch Abbuchung von nachfolgender Ausgleichsfläche der Gemeinde Mötzing erbracht.

Grundstück Fl.Nr. 217, Gemeinde Mötzing, Gmkg. Dengling „Waldrand und Wiesenken“

	<b>Abbuchung (reale Fläche)</b>	<b>Faktor</b>	<b>Anerkennungsfläche</b>
Beginn	3.781 m <sup>2</sup>	1,2996	4.914 m <sup>2</sup>
bereits abgebucht:	0 m <sup>2</sup>	1,2996	0 m <sup>2</sup>
<b>Abbuchung vorliegende Planung (Abbuchung 1)</b>	<b>3.739 m<sup>2</sup></b>	<b>1,2996</b>	<b>4.860 m<sup>2</sup></b>
Verbleibende Ausgleichsfläche	42 m <sup>2</sup>	1,2996	54 m <sup>2</sup>

3.2.2 Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Forstamt wurde parallel zum Auslegungsverfahren durchgeführt.

3.2.3 Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.2.4 Der nachfolgende Übersichtslageplan wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

### 3.2.5 Übersichtslageplan Ausgleichsfläche:



Übersichtslageplan Ausgleichsfläche (Auszug TK 7040 - Pfatter, M ca. 1:25.000)

#### **4 FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE**

Da in naher Lage zum Geltungsbereich mehrere Bodendenkmäler bekannt sind, muss auch auf dem Flächen des Bebauungsplanes mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler gerechnet werden.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in Bereichen, in denen Bodendenkmale vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, nach Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Regensburg zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmälern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Sachgebiet S 43 - Einzelbauvorhaben und Denkmalschutz einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgehende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung mutmaßlicher Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung eines Beauftragten der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen. Eine Liste solcher Ausgrabungsfirmen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg) mitzuteilen.

### **C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Regensburg wird zudem generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Regensburg oder das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren und das weitere Vorgehen mit den Behörden abzustimmen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Nachdem Grundwasser bereits bei 4 m unter Geländeoberkante auffindbar ist, kann es bei Starkregen zu erhöhten Grundwasserständen oder Schichtenwasser kommen. Diesbezüglich sollten die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg beachtet werden.

### **C.3 Nutzung von Regenwasser**

Je Grundstück wird bereits bauseits eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von  $5l/m^2$  Grundstücksfläche, jedoch mind.  $3 m^3$  und anschließender Versickerung eingebaut.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzerwerber die Kosten zu übernehmen haben.

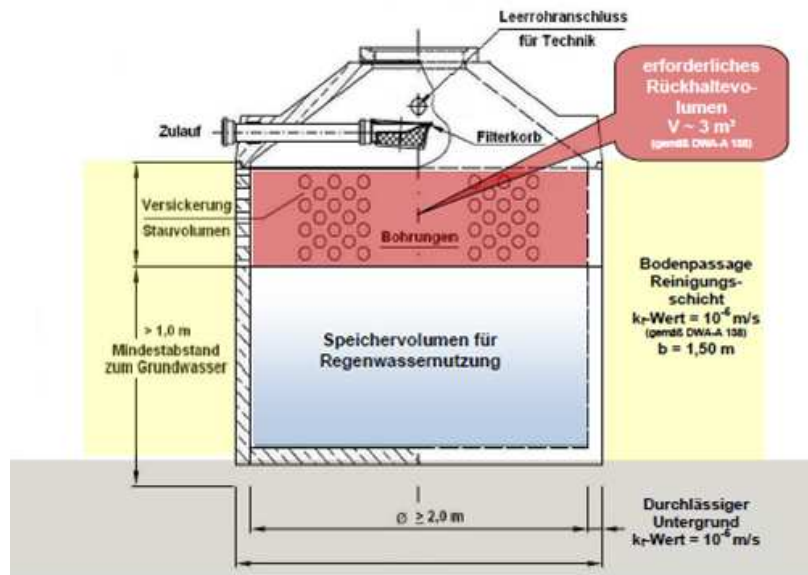
Den Bauwerbern wird empfohlen, das Zisternenwasser zur individuellen Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 u. § 17 Abs. 6 hingewiesen.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.



Beispiel für eine kombinierte Retentions- und Sickerzisterne

#### C.4 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

#### C.5 Kellergeschoße/Schutz gegen örtliche Starkniederschläge

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Geländeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) wird allgemein empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereintrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

## C.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Vom zuständigen Kreisbrandrat werden für Baugebiete folgende grundsätzlichen Hinweise gegeben:

### 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.ä.) 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.

### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Regensburg in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

## C.7 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Versorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

### C.8 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### C.9 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Eine Bezuschussung oder Zinsvergünstigung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Laut dem Informationsdienst „Oberflächennahe Geothermie“ (IOG) sind im Planungsbereich Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren zur Nutzung oberflächennaher Geothermie als alternative Energieversorgung möglich. Für Grundwasserwärmepumpen besteht generell eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht. Bei Erdwärmekollektoren wäre eine wasserrechtliche Behandlung im Einzelfall zu prüfen.

### C.10 Hinweise zur Abfallentsorgung

Auf die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Regensburg (Abfallwirtschaftssatzung) vom 7.05.1991 i.d.F. vom 13.11.2001 wird hinsichtlich der Bedingungen für die Abfallentsorgung (insbesondere bezüglich des Abholsystems) verwiesen.

Eigentümer von Grundstücken, die mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können - im vorliegenden Bebauungsplan die Parzellen 14 und 15 - haben ihre Behälter an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

#### C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

#### C.12 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu evtl. unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 ABGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang beplanter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

#### C.13 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

#### C.14 Dachdeckung

Es sollten kleinformige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Folien- oder Blechdächer sowie hochglänzende Dachziegel sollten nicht verwendet werden.

#### C.15 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

#### C.16 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz und farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von Betonsockeln allenfalls unverfugte Einfassungen aus Granitlesesteinen bis max. 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.



Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte auf Zaunsockel jedoch grundsätzlich verzichtet werden.

#### C.17 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Zufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

#### C.18 Verwendung von Recycling-Material

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güteermerekmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten und den Technischen Lieferbedingungen für Recycling-Baustoffe (TL RC-TOB 95) entsprechen.

#### C.19 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

## C.20 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

## C. 21 Schutz des belebten Oberbodens

§ 201 BauGB: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

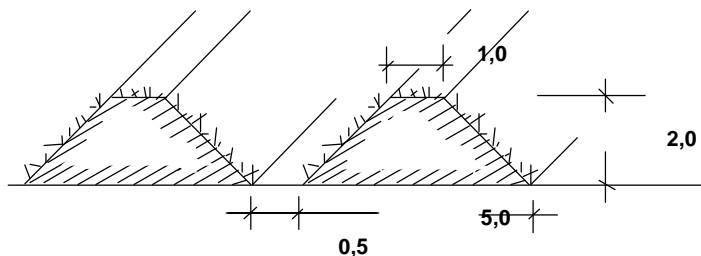


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke, Kapitel 7.4 und DIN 19731 - zu beachten.

## C.22 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten möglichst keine fremdländischen Gehölzarten oder Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

### C.23 Allgemeine Pflegehinweise

Sämtliche Pflanzungen sollten mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Eingegangene Gehölze sollten in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe ersetzt werden.

Öffentliche Wiesenflächen sollten max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes gemäht werden.

Neuansaat auf öffentlichen Flächen sollten mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorgenommen werden. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

### C.24 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich in Schönach in der Ortsmitte am Pfarrhof. Über die Regionalbuslinie 33 wird diese Haltestelle vom Regensburger Verkehrsverbund bedient und an den Verkehrsraum Regensburg angeschlossen.

### C.25 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur Beachtung und Berücksichtigung ausgehändigt.

# Bestand

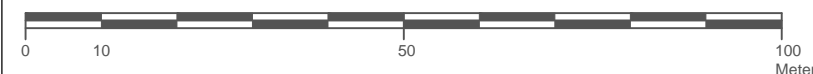
# Planung



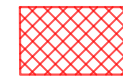
Plangrundlage: Luftbild mit Parzellen,  
Quelle: BayernAtlas, 2015



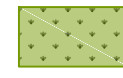
M 1:1.000



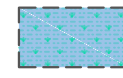
## PLANUNG



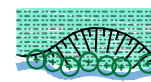
- Entfernung Riesenbärenklau, Fläche ca. 70 m<sup>2</sup>
- kleine Pflanzen ausgraben (bis 15 cm unter der Erdoberfläche)
  - große Pflanzen zum Zeitpunkt des Blütenansatzes mähen (Wiederholung bei erneuter Blütenbildung)
  - Fruchtstände (Dolden) abschneiden und verbrennen!
  - Schutzkleidung tragen (Gefahr schwerer Hautschäden)
  - Entwicklungsziel: artenreiche Hochstaudenflur



- Wiese, extensiv genutzt, Fläche: ca. 1.830 m<sup>2</sup>:
- jährlich 2-malige Mahd (Schnittzeitpunkte siehe Textteil),
  - Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (G214)



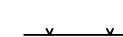
- Anlage einer ca. 50 cm tiefen Senke mit flachen Ufern (max. 1:2 Böschungsneigung) in Wiese, Fläche: ca. 165 m<sup>2</sup>:
- durchschnittl. ca. 30 cm Bodenabtrag (ca. 50 m<sup>3</sup>)
  - Einsaat einer autochthonen Regio-Saatgutmischung, (Grundmischung UG/HK 16)
  - Pflegerückschnitt alle 2-3 Jahre, um Verbuschung und Verlandung zu verhindern,
  - Entwicklungsziel: seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, als Laichgewässer im Frühjahr für Amphibien



- Uferabflachung im Grabenbereich mit angrenzendem Hochstaudensaum, neue Böschungsneigung ca. 1:4 bis 1:8, Fläche: ca. 310 m<sup>2</sup>, davon 80 m<sup>2</sup> Uferabflachung, Bodenabtrag: ca. 30 m<sup>3</sup>, bei durchschnittlich 40 cm Abtrag:
- Pflanzung von 10 Schwarzerlen am Uferand
  - Einsaat einer autochthonen Regio-Saatgutmischung
  - jährlich 1-malige Mahd (Schnittzeitpunkt ab Oktober), bis geschlossener Vegetationsbestand vorhanden ist, dann nur noch Mahd alle 3 bis 5 Jahre
  - Entwicklungsziel: Röhricht, Hochstaudenflur



- Gehölzpflanzungen (Waldrandgestaltung) mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern, Fläche: ca. 1.480 m<sup>2</sup>, bei 3 m<sup>2</sup> je Pflanze = ca. 495 Stk.
- Anteil Sträucher 95 %, Mindestqualität: 3xv., 60-100 cm, mind. 3 Triebe
  - Anteil Heister 5 %, Mindestqualität: 3xv., 150-200, o.B.
  - Gehölzarten: siehe Text
  - Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molassehügelland)
  - Pflanzabstand: 1,5 m zw. Reihen, 1,5 m in den Reihen, ca. 3 m<sup>2</sup> Fläche pro Pflanze, Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art
  - Entwicklungspflege: erforderliche Mahd der aufkommenden Vegetation zwischen den Gehölzen, 2 mal pro Jahr, nur die ersten 2 Jahre; Ersatzpflanzung bei abgestorbenen Exemplaren
  - Entwicklungsziel: strukturreicher Waldrand



- Erforderliche Anlage eines Wildschutzaunes um die Gehölzpflanzung mit ihren Säumen auf die Dauer von ca. 5 Jahren, mind. 1,50 m hoch

### Für die gesamte Ökofläche gilt:

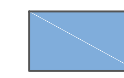
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd),
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie von Bioziden, keine Kalkung,
- Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen darf das Räumgut nicht auf der Fläche gelagert werden.
- Abgetragenes Bodenmaterial abfahren und außerhalb von Niedermoorstandorten/Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen.

Flächenbilanz Ausgangszustand-Zielzustand:  
siehe Textteil Seite 4

## BESTAND



Wiese, intensiv genutzt (3-malige Mahd), artenarm, Fläche ca. 3.550 m<sup>2</sup>



Hochstaudensaum, feuchter Standort, Fläche ca. 231 m<sup>2</sup>



innerhalb Hochstaudensaum, Riesenbärenklau (Neophyt) Fläche ca. 70 m<sup>2</sup>



Graben

## SONSTIGES



Geltungsbereich Ausgleichsfläche 1 Fläche gesamt: 3.781 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 217, Gmkg. Dengling



Maßangaben in Meter



Biotop-Nr. 7040-0131



GEÄNDERT AUFGRUND STELLUNGNAHME UNB IM LRA R V. 07.12.2015 MÄRZ 2016 ESKA/HÜBEL

VORHABEN: Ausgleichsfläche für Bebauungs- mit Grünordnungsplan "WA Ehem. Brennerei Schönach", Fl.Nr. 217, Gemarkung Dengling, Gemeinde Mötzing

PLAN.NR./ANLAGE-NR. 1.0

MASS-STAB: 1:1.000

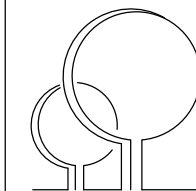
ZEICHNUNG: "Waldrand mit Wiesensenke" Bestands- und Maßnahmenplan

(Anlage zur Festsetzung Ziff. 3.2 zum B-Plan WA Ehem. Brennerei Schönach)

DATUM	NAME
ENTW.: OKT 15	HEILM
GEZ.: OKT 15	HEILM
GEPR.: OKT 15	ESKA
GEÄND.: FEB 16	HEILM
PLAN-GR.: 58,0x29,7	CM
PROJ.-NR.:	14-79

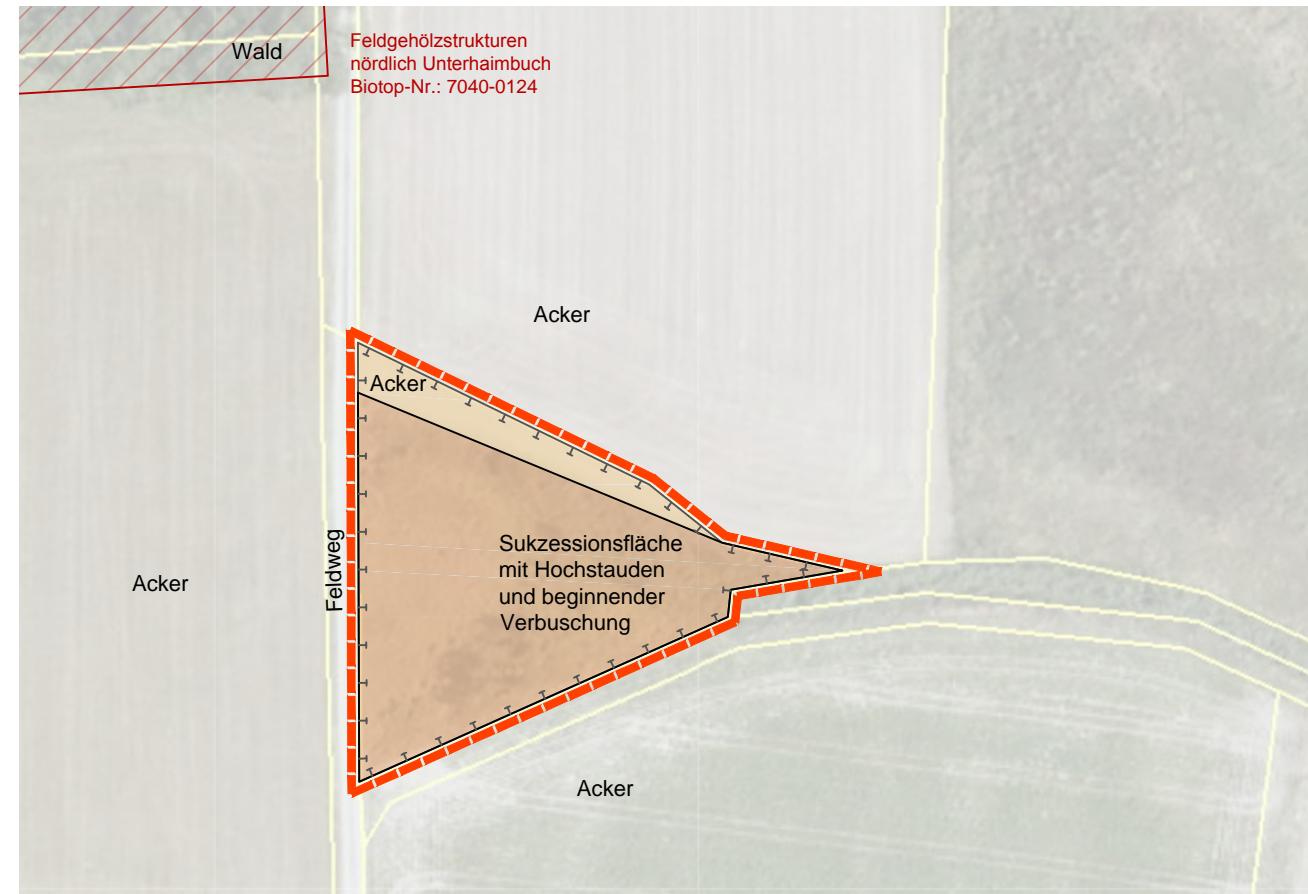
ANTRAGSTELLER: Gemeinde Mötzing VG Sünching Schulstr. 26 93104 Sünching

PLANUNG: dipl.-Ing. gerald eska landschaftsarchitekt ELSA-BRANDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN FON 09422 - 80 54-50, FAX 80 54-51 info@eska-bogen.de - www.eska-bogen.de

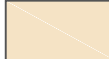



*Gerald Eska*



# Bestand



## BESTAND


-  Acker  
Fläche ca. 215 m<sup>2</sup>
-  Sukzessionsfläche mit Hochstauden und beginnender Verbuschung  
Fläche ca. 1.538 m<sup>2</sup>

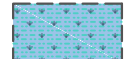
## SONSTIGES

-  Geltungsbereich Ausgleichsfläche 2  
Fläche gesamt: 1.753 m<sup>2</sup>,  
Fl.Nr. 182, Gmkg. Haimbuch
-  Maßangaben in Meter

-  Biotop laut Amtlicher Biotopkartierung  
Biotop-Nr. 7040-0124

## PLANUNG

-  Anpflanzung einer niedrigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern, als mind. 2-reihige Hecke, inkl. Säume  
Fläche: ca. 215 m<sup>2</sup>
- Sträucher Mindestqualität: 3xv., 60–100 cm, mind. 3 Triebe
- Gehölzarten: siehe Text
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Ostbayerisches Grundgebirge)
- Pflanzabstand: ca. 1 m zwischen den Reihen, ca. 1,5 m in der Reihe, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3–5 Stück einer Art, ca. 140 Stck.
- Grenzabstände gemäß Art 48 AGBGB beachten!
- Entwicklungspflege: erforderliche Mahd der aufkommenden Vegetation zwischen den Gehölzen, 2–3 mal pro Jahr innerhalb der ersten 3–5 Jahre; Ersatzpflanzung bei abgestorbenen Exemplaren
- Entwicklungsziel: strukturreiche niedrige Gehölzhecke als Puffer zum angrenzenden Acker mit Unterwuchs für Kleintiere

-  Anlage einer ca. 50 cm tiefen Senke mit flachen Ufern (max. 1:2 Böschungsneigung) in Sukzessionsfläche,  
Fläche: ca. 200 m<sup>2</sup>:
  - durchschnittl. ca. 30 cm Bodenabtrag (ca. 60 m<sup>3</sup>)
  - Einsaat einer autochthonen Regio-Saatgutmischung (Grundmischung UG/HK 16)
  - Pflegerückschnitt alle 2–3 Jahre, um Verbuschung und Verlandung zu verhindern,
  - Entwicklungsziel: seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, als Laichgewässer im Frühjahr für Amphibien

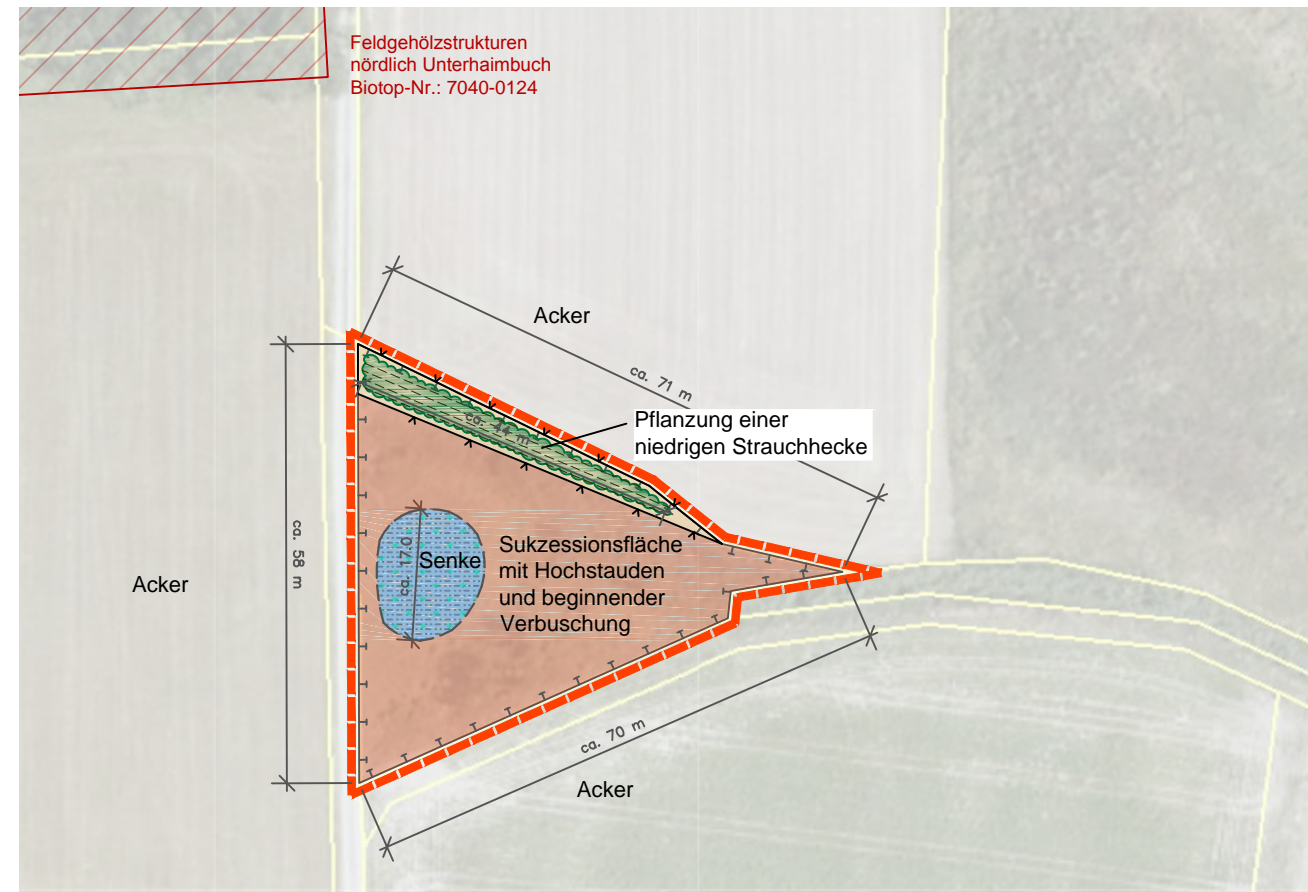
Erforderliche Anlage eines Wildschutzzaunes um die Gehölzpflanzung mit ihren Säumen auf die Dauer von ca. 5 Jahren, mind. 1,50 m hoch

### Für die gesamte Ökofläche gilt:

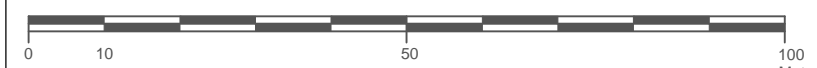
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd),
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie von Bioziden, keine Kalkung,
- Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen darf das Räumgut nicht auf der Fläche gelagert werden.
- Abgetragenes Bodenmaterial abfahren und außerhalb von Niedermoorstandorten/Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen.

Flächenbilanz Ausgangszustand–Zielzustand:  
siehe Textteil Seite 3

# Planung



M 1:1.000



Plangrundlage: Luftbild mit Parzellen,  
Quelle: BayernAtlas, 2015

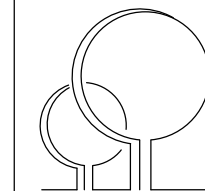


GEÄNDERT AUFGRUND STELLUNGNAHME UNB IM LRA R V. 07.12.2015	MÄRZ 2016	ESKA/HÜBEL
--	-----------	------------

VORHABEN:	Ausgleichsfläche Fl.Nr. 182, Gemarkung Haimbuch, Gemeinde Mötzing	PLAN.NR./ANLAGE-NR.
		1.0
ZEICHNUNG:	"Wiesensenke" Bestands- und Maßnahmenplan	MASS-STAB: 1:1.000
		DATUM NAME
		ENTW.: OKT 15 HEILM
		GEZ.: OKT 15 HEILM
		GEPR.: OKT 15 ESKA
		GEÄND.: FEB 16 HEILM
		PLAN-GR.: 58,0x29,7 CM
		PROJ.-NR.: 14-79

ANTRAGSTELLER:  
Gemeinde Mötzing  
VG Sünching  
Schulstr. 26  
93104 Sünching

PLANUNG: dipl.-Ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt  
ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN  
FON 09422 - 80 54-50, FAX 80 54-51  
info@eska-bogen.de - www.eska-bogen.de



*Gerald Eska*