

GEMEINDE

MÖTZTING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Oberhaimbuch

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Entwurfsfassung: 08.03.2021

Fassung vom Satzungsbeschluss: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Verfahrenswahl	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.1	Erschließung.....	8
5.1.1	Verkehrerschließung	8
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	8
5.1.6	Abfallentsorgung	8
5.1.7	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Landwirtschaft	10
5.3	Naherholung	10
5.4	Biotope	10
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten.....	12
5.10	Denkmalschutz	12
5.11	Orts- und Landschaftsbild	12
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
6.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	14
6.2	Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen	14
7	Anlage	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Oberhaimbuch.

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist nachweislich durch eine Bauvoranfrage für das Flurstück Nr. 112 der Gemarkung Haimbuch gegeben, die jedoch abgelehnt wurde, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

In der Folge wurde von den Eigentümern ein entsprechender Antrag auf Einbeziehung ihres Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberhaimbuch bei der Gemeinde Mötzing gestellt.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb von Oberhaimbuch sind aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs oder der ungünstigen Lage nicht verfügbar.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser kann vom Grundstücksbesitzer innerhalb der Erweiterungsfläche erbracht werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberhaimbuch an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils soll somit langfristig gesichert werden.

Die Planungsfläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, knüpft gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen von Oberhaimbuch an und kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld erschlossen werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegenden Siedlungsflächen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Ortsrandarrondierung im Norden von Oberhaimbuch.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche soll die neuen Bauflächen hin zum neuen Ortsrand bzw. zur angrenzenden Kreisstraße hin eingrünen. Diese dienen der geplanten Nutzung gleichzeitig als Blendschutz.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Mötzing befindet sich im südöstlichen Landkreis Regensburg, an der Landkreisgrenze zum Landkreis Straubing-Bogen. Der Ortsteil Haimbuch liegt ca. 1,7 km nordöstlich vom Hauptort Mötzing entfernt.

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberhaimbuch.

Im Westen und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an. Nördlich der Planungsfläche befindet sich eine Wohnbaunutzung.

Im Osten und Südosten setzen sich die bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Oberhaimbuch fort, die die Planungsflächen städtebaulich prägen.

Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, die derzeit jedoch leer steht.



TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Oberhaimbuch, o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) am Ortseingang von Oberhaimbuch, o.M.

Westlich der Planungsfläche verläuft die Kreisstraße R8 sowie ein parallel verlaufender Flurweg, im Norden grenzt die Kirchstraße unmittelbar an.

Die Planungsfläche wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, demnach sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Der Geltungsbereich ist annähernd eben. Hin zu den angrenzenden Grundstücken und Wegen bestehen kleine Böschungen.

Der Erweiterungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3.704 m² (0,37 ha). Hiervon umfasst die Ausgleichsfläche 743 m².

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mötzing vom 30.08.1988 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Südosten grenzen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellte Bauflächen an.

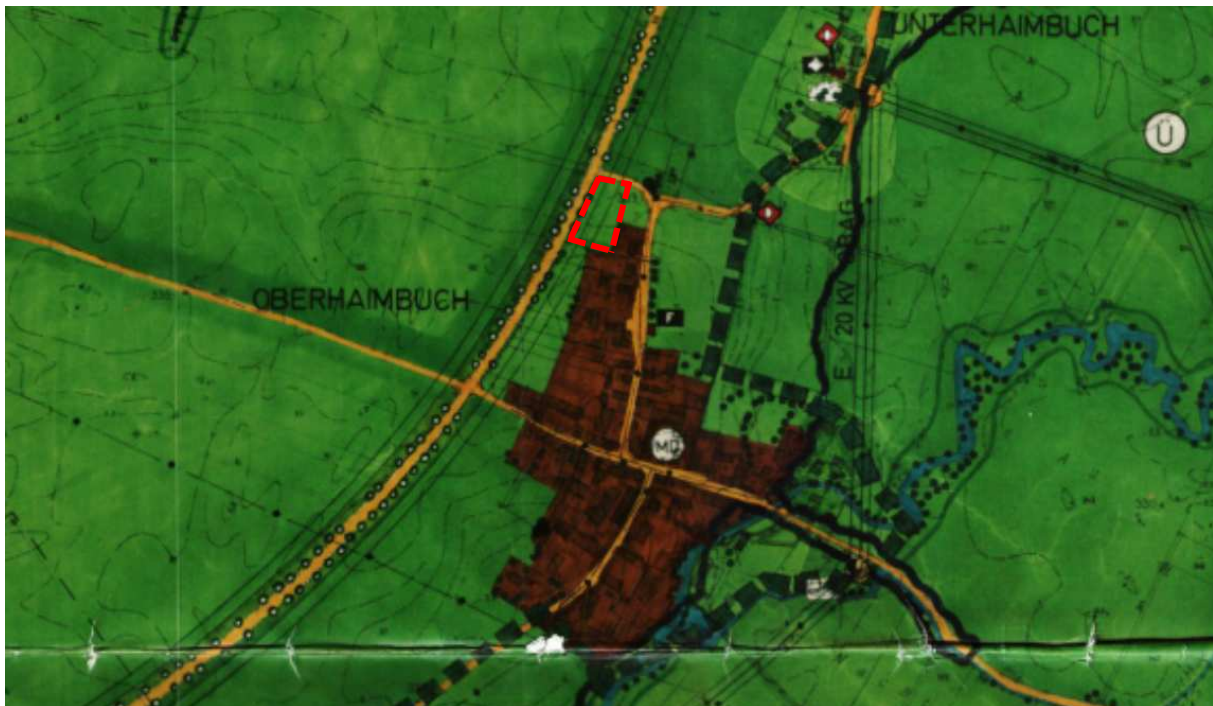
Im Flächennutzungsplan setzen sich im Norden sowie im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen fort, im Norden befindet sich eine Bebauung im Außenbereich. Diese Flächen wurden mittlerweile mit Wohngebäuden bebaut.

Im Westen grenzt die Kreisstraße R8 mit den zugehörigen Bauverbots- und Baubeschränkzonen sowie Flächen für die Landwirtschaft an.

Entlang der Kreisstraße ist ein „geplanter Baumbestand“ dargestellt, der jedoch nicht umgesetzt wurde.

Ein Landschaftsplan besteht für das Gemeindegebiet aktuell nicht.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Mötzing, o.M.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind.

Im Osten und Südosten schließen sich die Siedlungsflächen von Oberhaimbuch an, die vorrangig wohnbaulich genutzt werden und als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen sind.

Eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB besteht für Oberhaimbuch nicht.

Die Bebauung im Nordosten der Planungsfläche kann aufgrund der Lage und räumlichen Trennung durch die Kirchstraße nicht als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig betrachtet werden.

Die Planungsflächen selbst liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich die Erfordernis zur Aufstellung einer Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

4 Verfahrenswahl

Die Einziehungssatzung sieht vor, eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberhaimbuch einzubeziehen (vgl. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und somit die Ortsgrenzen in Richtung Nordwesten zu erweitern.

Die Siedlungsstruktur von Oberhaimbuch ist gekennzeichnet durch eine bauliche Entwicklung entlang der Kirch-, Laaber- und Josef-Schiller-Straße. Die hier ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden über die Jahre durch weitere Wohngebäude ergänzt, die sich sowohl entlang der Hauptstraßen als auch in „zweiter Reihe“ entwickelt haben.

Das vorliegende Bauvorhaben kann baustrukturell ebenfalls als eine Bebauung in „zweiter Reihe“ betrachtet werden. Dabei kann der bisherige Ortsrand, der durch die vorhandene Bebauung vorgegeben ist, bedarfsgerecht fortgesetzt werden, ohne die Siedlungsflächen von Oberhaimbuch spornartig in die freie Landschaft zu entwickeln.

Dabei wirken im Bereich der Planungsfläche die vorhandenen Straßen im Norden (Kirchstraße) und Westen (Kreisstraße) als städtebauliche Grenzen für eine Erweiterung des Ortsteils.

Somit knüpft die Planungsfläche im Sinne der Siedlungsanbindung an die bestehenden und bereits bebauten Siedlungsflächen von Oberhaimbuch an.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Nutzungen im Umfeld der Planungsfläche ist eine Erschließung in „zweiter Reihe“ (an die Kirchstraße im Osten über ein anderes Grundstück) jedoch nicht möglich. Die Erschließung ist stattdessen über die nördlich angrenzende Kirchstraße vorgesehen.

Intern wird eine Erschließung in „zweiter Reihe“ wiederum notwendig, um das nach Süden langgestreckte Grundstück sinnvoll zu bebauen.

Die Kirchstraße ist als Ortsstraße einzustufen. An die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann angeknüpft werden.

Für die Erweiterungsfläche liegt eine konkrete Bauvoranfrage vor. Somit erfolgt die Einziehung in einem bedarfsgerechten Umfang.

In § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird für eine Erweiterungssatzung die Bedingung formuliert, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

Im direkten und weiteren Umfeld der Planungsfläche befinden sich wohnbaulich genutzte Gebäude. Im Süden grenzt zudem eine leerstehende landwirtschaftliche Halle an. Diese Bebauungen üben aufgrund der Nähe und Bauweise bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
<p>Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Oberhaimbuch in Richtung Nordwesten dar. Damit kann der nördliche Ortsrand neu abgerundet und eingegrünt werden.</p> <p>Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen und Straßen.</p> <p>Der Gemeinderat sieht die Einbeziehung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Oberhaimbuch als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.</p>	<p>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.</p>
<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Bebauung: zwei Einfamilienhäuser in offener Bauweise, ein EFH als eingeschossiger Bau mit Walmdach vorgesehen → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in die bestehende Bebauung im Umfeld ein. Im Umfeld bestehen hauptsächlich Gebäude der Bautypen E und E+D. → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten. ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung der Fläche erfolgt über bereits vorhandene Straße → Ver- und Entsorgung ist gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop: „Große Laaber zwischen Oberhaimbuch und Schönach“ (Nr. 7040-0073-002), ca. 430 m südöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ (LSG-00558.01), ca. 160 m westlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Wälder im Donautal“ (ID 7040-302.02), ca. 1,0 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten. ▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Wälder im Donautal“ (ID 7040-402.02), ca. 1,0 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten. ▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: Große Laaber, ca. 350 m südöstlich entfernt → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. → Randeingrünung/ Blendschutz ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsfläche ist über die Kirchstraße im Norden erschlossen.

Die Kirchstraße dient als Ortsstraße bereits der Erschließung des Ortsteils Oberhaimbuch und ist ausreichend dimensioniert.

Eine Erschließung über die östlich gelegene Kirchstraße (und über ein benachbartes Flurstück) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld, der fehlenden Flächenverfügbarkeit oder erforderlicher Fahrrechte nicht möglich.

Im Westen grenzt die Kreisstraße R8 an. Diese ist im Bereich der Planungsfläche nicht beschränkt. Die zugehörigen Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG sind zu beachten.

Parallel zur Kreisstraße verläuft ein Flurweg, der landwirtschaftlich genutzt wird.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Planungsfläche kann durch einen Anschluss/ Verlängerung an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Regensburg-Süd mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich in der Kirchstraße im Osten.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsfläche besteht ein Trennsystem.

Für die Planungsfläche selbst ist ebenfalls ein Trennsystem vorgesehen.

Der angrenzende Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsfläche mit aufzunehmen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten, (wenn möglich) zu versickern oder (wenn keine Versickerung möglich ist) vergleichsmäßig in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist annähernd eben. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsfläche kann mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die Kirchstraße ist für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsfläche wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Kirchstraße ein. Diese ist als innerörtliche Straße (Erschließungsbereich) mit einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h klassifiziert.

Der hier entstehende Verkehrslärm ist aufgrund der geringen Verkehrszahlen als nicht erheblich einzustufen.

Im Westen grenzt die Kreisstraße R 8 an, die im Bereich der Planungsfläche eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h aufweist. Um die hier entstehenden Emissionen sowie die sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen für eine Wohnnutzung zu ermitteln, erfolgte die Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage).

Nach Information der Straßenverkehrszählung 2015 liegt ein DTV-Wert von 1.615 KFZ/ Tag sowie ein Schwerverkehrsanteil von 11,3 % vor.

Aufgrund der Anbauverbotszone der Kreisstraße sind bauliche Anlagen grundsätzlich 15 m vom Fahrbahnrand abzurücken.

Dennoch zeigen die Berechnungsergebnisse, dass im nördlichen Teil der Planungsfläche die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag geringfügig überschritten und die Werte in der Nacht an der Westfassade des angedachten Gebäudes überschritten werden.

Im südlichen Teil der Planungsfläche werden nur die Orientierungswerte in der Nacht leicht überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann dagegen sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Der Immissionsgrenzwert wird am Tag ausschließlich am westlichen Rand in unmittelbarer Straßenlage erreicht, wodurch ein Aufenthalt im Freien möglich ist.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind dennoch passive Maßnahmen für die geplanten Wohnnutzungen erforderlich. Je nach Lage und Ausrichtung der Fassadenseiten sind diese den Lärmpegelbereichen II – IV zuzuordnen. Die dadurch erforderlichen Schalldämmmaße der Schallschutzfenster bemisst sich nach den im Gutachten genannten Richtlinien.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung erfolgen keine Regelungen zum Schallschutz, da keine aktiven Maßnahmen notwendig sind.

Im Bauantrag ist der Nachweis zu führen, dass die für die geplante Nutzung zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

Der auf den umliegenden Flurwegen verlaufende Verkehr kann als nicht erheblich betrachtet werden.

Fremdenverkehr findet in Oberhaimbuch nicht statt.

5.2.2 Landwirtschaft

Südlich der Planungsfläche befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, die derzeit leer steht. Die Halle weist sowohl eine Zufahrtsmöglichkeit in Richtung Westen (zum angrenzenden Feldweg) sowie über das zugehörige Grundstück auf die Kirchstraße im Osten auf. Der Eigentümer betreibt derzeit keine aktive Landwirtschaft mehr.

Nordöstlich der Planungsfläche wird eine private Hobbytierhaltung betrieben. Hier werden zwei Pferde in den Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil sowie den westlich der Hofstelle gelegenen Freiflächen/ Koppeln gehalten. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Anzahl der gehaltenen Tiere sowie der Lage im Nordosten der Planungsfläche nicht zu erwarten.

Die west- und nordwestlich der Planungsfläche liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Auf der Laaberstraße im Ortskern verläuft der „Große-Laber-Radweg“. Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 450 m südöstlich an der Laaberstraße.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes sowie der Straßen erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

5.4 Biotope

Innerhalb der Planungsfläche sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Biotopflächen.

Das nächstgelegene Flachland-Biotop „Große Laaber zwischen Oberhaimbuch und Schönach“ (Nr. 7040-0073-002) ist ca. 430 m südöstlich entfernt. Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auf der Planungsfläche keine Gehölzstrukturen oder Sträucher vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung:

- Landschaftsschutzgebiet: „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ (LSG-00558.01), ca. 160 m westlich entfernt
- FFH-Gebiet: „Wälder im Donautal“ (ID 7040-302.02), ca. 1,0 km nördlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Wälder im Donautal“ (ID 7040-402.02), ca. 1,0 km nördlich entfernt

Aufgrund der Distanz zu den o.g. Schutzgebieten sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzziele zu erwarten

Die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die zu erwartenden Eingriffe durch die Planung angemessen kompensieren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, die ackerbaulich genutzt wird und von den umliegenden Siedlungsflächen anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Bereich der Planungsfläche Löß oder Lößlehm mit den Eigenschaften „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“ vor.

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dlGK25) gibt an, dass „Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert“ aus „Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, Bentonite, ältere Hochflutablagerungen“ mit einer

geringen bis mittleren Tragfähigkeit anstehen. Die Böden hier sind „wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar“.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 gibt darüber Auskunft, dass die Planungsfläche im Bereich von „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ liegt.

Somit ist zu vermuten, dass eine Versickerung im Planungsbereich möglich ist.

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsfläche sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer Große Laber liegt ca. 350 m südöstlich entfernt.

Die Planungsflächen liegen somit weder innerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQextrem- oder HQ100-Gebieten noch in einem wassersensiblen Bereich.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

In ca. 25 m westlicher Richtung befindet sich jedoch das Bodendenkmal „Verebnete spätlatènezeitliche Viereckschanze“ (D-3-7040-0006).

Im Norden befindet sich das Bodendenkmal „Siedlungen des Neolithikums, der Chamer Gruppe, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters. Grabenwerke vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter wohl eine verebnete spätkeltische Viereckschanze“ (D-3-7040-0105).

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Bodendenkmäler im Umfeld sind nicht zu erwarten.

5.11 Orts- und Landschaftsbild

Das landschaftliche Umfeld von Oberhaimbuch ist von großflächigen, annähernd ebenen landwirtschaftlichen Flächen, Straßen, Feldwegen und Freistromleitungen geprägt, die durch Konzentrationspunkte der Siedlungstätigkeit unterbrochen werden.

Das Ortsbild von Oberhaimbuch ist von freistehenden Einzelhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden in offener Bauweise geprägt. Hauptsächlich ist der Bautyp E + D vertreten, zu denen aktuell ein-geschossige Gebäude hinzukommen. Die Dachlandschaft setzt sich vorrangig aus Satteldächern zusammen, die durch Walmdächer ergänzt werden.

Das Bauvorhaben sieht ebenfalls einen eingeschossigen Neubau mit Walmdach sowie ein Nebengebäude vor. Für ein zweites Bauvorhaben auf der Planungsfläche liegen derzeit noch keine konkreten Informationen vor.

Die geplante Bebauung soll sich innerhalb der durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Ortsgrenzen befinden.



Blick von Westen auf die Kirchstraße, die Planungsfläche sowie das umliegende Ortsbild



Blick von Osten auf die Kirchstraße, die Planungsfläche, die Kreisstraße sowie das umliegende Landschaftsbild

Durch die Einbeziehungssatzung wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Planungsfläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Unter diesen Maßgaben können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Erweiterung ist somit nicht zu erwarten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySt-MLU 2003).

6.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktor:

Für die überplanten Flächen des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,25 angesetzt.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind die Erweiterungsflächen der Kategorie I [Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland] und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen.

Die Planungsfläche ist bereits durch die umliegende Bebauung sowie die angrenzenden Straßen geprägt und wurde landwirtschaftlich genutzt, so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird → gewählter Faktor 0,25.

Der erforderliche Ausgleich ist vom betroffenen Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Mötzing und des Freistaates Bayern gesichert.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

Eingriff Fl. Nr. 112 (TF), Gemarkung Haimbuch

- Fläche insgesamt: 3.704 m²
- davon Baufläche: 2.961 m²
- erforderlicher Ausgleich: 740,25 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 112 (TF), Gemarkung Haimbuch (siehe Plandarstellung) auf 743 m²
- Festgesetzte Maßnahmen:

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Pflanzlisten:

Pflanzenliste 1 – Hochstammbäume (Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme: (Mindestqualität Stammumfang 7/8 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Kirschen

Sauerkirsche
Süßkirsche

Pflanzenliste 3 – Sträucher: (Mindestqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Lonicera nigra	–	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Rosa pendulina	–	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zur Ortsabrundung in der Gemeinde Mötzing, Ortsteil Haimbuch, Stand: 10.12.2020