

MARKT SCHIERLING

EINBEZIEHUNGSSATZUNG Nr. 47 „OBERDEGGENBACH WEST“ 1. ERWEITERUNG

nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

MIT GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG

im Bereich der Flurnummern 775/2, 775 (Teilfl.), 1224, 1224/15, 1223 (Teilfl.),
1224/12
des Marktes Schierling Gemarkung Buchhausen



Landkreis:

REGENSBURG

**Regierungsbezirk :
Gemarkung:**

**OBERPFALZ
Buchhausen**

Verfahrensträger:

Markt Schierling
Rathausplatz 1
84069 Schierling
Tel.: (09451) 93020
Fax: (09451) 3434
Mail: Markt@schierling.de

Planung:

Architekturbüro Karl Zissler
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407/90700
Fax: 09407/3529
Mail: info@zissler-architektur.com

Bernhardswald, den 20.11.2018

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke

A) Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

- 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Städtebauliche Entwicklung –Flächennutzung
- 1.3 Ausgangssituation und Grundzüge der Planung
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Wasserwirtschaft
- 1.6 Kenndaten der Planung

B) Textliche Festsetzungen und Hinweise

2. Festsetzung durch Text für Bebauung

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bauweise
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Regenwasserbehandlung

3. Hinweise durch Text für Bebauung

- 3.1 Baugrundverhältnisse
- 3.2 Bodendenkmäler
- 3.3 Wege, Beläge , innere Erschließung
- 3.4 Entwässerung
- 3.5 Wasserversorgung
- 3.6 Telekom
- 3.7 Elektrizitätsversorgung
- 3.8 Haftungsausschluss
- 3.9 Baumfallzone

4. Festsetzung durch Text für Begrünung

4.1 Eingrünung Grundstück

5. Hinweise durch Text für Begrünung

5.1. Biotope

C) Eingriffsregelung und naturschutzfachlicher Ausgleich

5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

5.2 Festlegung der Ausgleichsfläche

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schierling hat in der Sitzung vomdie
Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Nr. 47 „ 1. Erweiterung Oberdeggenbach
West“ beschlossen.

Der Beschluss des Marktgemeinderats wurde in der Zeit vom bis
..... öffentlich bekannt gemacht. Am..... ..billigte der Marktgemeinderat
den vorgelegten Entwurf und beschloss die öffentliche Auslegung.

Schierling, den.....
Markt Schierling

Erster Bürgermeister
Christian Kiendl

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung gem. § 3
(2) BauGB

Den berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit
vombis zumGelegenheit zur Abgabe einer
Stellungnahme gegeben.

Des Weiteren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom
bis durchgeführt.

Schierling, den.....
Markt Schierling

Erster Bürgermeister
Christian Kiendl

3. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss vomwurde gem. § 10 (3) BauGB am
..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die
Einbeziehungssatzung in Kraft.

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 5

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB wird hingewiesen.

Schierling, den.....
Markt Schierling

Erster Bürgermeister
Christian Kiendl

aufgestellt: Bernhardswald, den 20.11.2018 _____
Karl Zissler (Architekt)

A) Begründung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Es ist vorgesehen, im westlichen Randbereich des Ortes Oberdeggenbach im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung sowie in 2016 neu geschaffenem Bauland und der B15 der hohen Nachfrage an Baugrundstücken vor allem auch seitens der heimischen Bevölkerung gerecht zu werden.

Mit der nun geplanten Einbeziehungssatzung Nr. 47 „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ soll der weiterhin hohen Nachfrage durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauparzellen Rechnung getragen werden.

Die ausgewiesenen Bauparzellen der Einbeziehungssatzung Oberdeggenbach West vom 13.12.2016 wurden bereits veräußert. Bei zwei Bauparzellen werden derzeit Gebäude errichtet.

Der Ort Oberdeggenbach unterliegt wie viele Gemeinden einem Strukturwandel von einem landwirtschaftlich geprägten Ort in einen überwiegend dem Wohnen dienenden Raum. Die gute infrastrukturelle Anbindung an die B 15 neu sowie an den Markt Schierling mit seinen Gewerbeansiedlungen und dem naheliegenden Bahnhof Eggmühl bieten dem Ort ein positives Entwicklungspotential. Im Ort selbst sowie in der Gemeinde Schierling besteht vor allem für die ortsansässige Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Bauland. Die nun zusätzlich ausgewiesenen Grundstücke stehen ebenfalls für eine sofortige Bebauung zur Verfügung.

1.2. Städtebauliche Entwicklung - Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als WA Gebiet dargestellt. Eine von einer Überbauung freizuhaltende Fläche westlich des Deggenbacher Baches (Flurnr. 775 Teilfl.) ist zudem Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

1.3. Ausgangssituation und Grundzüge der Planung

Der Ort Oberdeggenbach ist eine Umlandgemeinde des Marktes Schierling und profitiert von dessen guter Anbindung an Regensburg durch die B15 neu.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen in Ortsrandlage. Die Fläche mit der Flurnr. 775 Teilfl. und Flurnr. 775/2 unterliegt derzeit noch landwirtschaftlicher Nutzung und befindet sich im nordwestlichen Bereich von Oberdeggenbach, östlich des

Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung mit Grünordnung und Eingriffsregelung

Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg

Seite 7

Deggenbachs gelegen. Die westliche Teilfläche bildet den neuen randlichen Abschluss des Ortes (wie auch ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesen).

Das Gelände ist eben und wird bei der nordwestlichen Teilfläche durch Ackerland und Uferböschung des Deggenbacher Baches begrenzt.

Die westliche Teilfläche grenzt im Norden an die Hauptstraße Oberdeggenbach, im Westen an einen Waldriegel (Erlen-Eschenwald) und im Osten an die bestehende Wohnbebauung an.

Die genaue Parzellierung wird sich innerhalb dieser Grenzen bewegen und ist derzeit noch nicht definitiv festgelegt.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ hat eine Gesamtfläche von 9.307,15 m² und umfasst folgende Grundstücke: Flurnummern 775/2, 775 (Teifl.), 1224, 1224/15, 1223 (Teifl.), 1224/12, Gemarkung Buchhausen.

Die ausgewiesene Fläche untergliedert sich in die als nachfolgend bezeichnete Teilfläche (Bereich Nord) mit einer Fläche von 3.287,41 m² und in Teilfläche (Bereich West) mit einer Fläche von 6.019,74 m² (=4.031,48 m²+ 1.988,26 m²).

1.5. Wasserwirtschaft

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes (Teilfläche – Bereich Nord) zu einem Gewässer III. Ordnung (Deggenbacher Bach) und der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet ergeben sich hierfür zu berücksichtigende Einflüsse auf das Planungsgebiet.

Der Deggenbacher Bach befindet sich im Flusseinzugsgebiet der Großen Laber und ist lt. Gewässerstrukturkartierung in seinem Lauf deutlich bis stark verändert.

Im Baugebiet wird eine weitergehende Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene natürliche Maß angestrebt.

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene gemeindeeigene Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Mallersdorf hergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bei allen angrenzenden vorangegangenen Baugebieten im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser im Baugebiet wird in den vorhandenen Abwasserkanal eingeleitet und von hier über die bestehende Abwasseranlage in die ausreichend dimensionierte Kläranlage geführt.

1.6. Kenndaten der Planung

Gesamtfläche:	9.307,15 m ²
Nettobaulandfläche	5.142,40 m ²
Ausgleichsflächen	2.159,88 m ²

B) Textliche Festsetzungen und Hinweise

2. Festsetzungen durch Text für Bebauung

2.1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse II

Wandhöhe : max. am Traufpunkt	6,20 m
max. am First	9,00 m

Bei den Parzellen 5 bis 8 ist die Oberkante der angrenzenden Straße der Bezugspunkt für die Wandhöhe, bei der Parzelle 9 das natürliche ursprüngliche Gelände.

GRZ (zul. Grundflächenzahl) = 0,35 - § 19 BauNVO

2.2 Bauweise § 9, Abs1 , Nr. 2, BauGB, § 22 und 23 Bau NVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt

2.3 Einfriedungen

Eine Einfriedung entlang der Flurstückgrenzen ist nur ohne Sockelausbildung und ohne Mauerausbildung zulässig.

Höhe der Einfriedung wird mit 1,20 m Höhe festgesetzt.

Folgende Materialien sind zulässig: Holz – vertikale Lattung, Metall – Stabzäune, Maschendrahtzaun.

2.4 Erschließung

Die Erschließung der Teilfläche (Bereich Nord) hat über den öffentlichen, nicht asphaltierten Weg mit der FlNr. 601 bzw. je nach Parzellierung über die geplante private Erschließungsstraße zu erfolgen. Die Sicherung der Zufahrt und der notwendige Leitungsrechte ist privatrechtlich zu vereinbaren.

Die Erschließung der Teilfläche (Bereich West) hat über den teilweise asphaltierten Weg mit der Flnr. 1224/12 zu erfolgen.

2.5 Regenwasserbehandlung

Dachflächenwasser u. unbelastetes Wasser auch Niederschlagswasser von Belägen ist auf dem Privatgrundstück zu versickern.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass das anfallende Wasser nicht komplett auf dem Grundstück versickert.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Regenwasserspeichern (Zisternen/Rückhaltebecken) zu sammeln und verzögert abzugeben. Die maximale Einleitmenge hat max. 0,6l/s zu betragen. In Ergänzung zu den Zisternen bzw. Regenrückhaltebecken kann auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickermulden erfolgen.

Beim Antrag zur Baugenehmigung ist die Planung für die Entwässerung, Versickerung und Regenrückhaltung mit einzureichen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vor der Bebauung vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch ein geeignetes Gutachten zu prüfen und nachzuweisen.

Es ist unzulässig das Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund abzuleiten. (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV v. 01.01.2000).

3. Hinweise durch Text für Bebauung

3.1 Baugrundverhältnisse

Durch die Nähe des Deggenbaches mit seiner Tallage bei Teilfläche (Bereich Nord) sowie bei der Teilfläche (Bereich West) mit den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Teichanlagen ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Für die Bebauung und Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens werden bodenmechanische Baugrunduntersuchungen angeraten.

3.2 Bodendenkmäler § 7 DschG

Es wird auf Art. 7 i.V.m. Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von der Art und dem Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang einnehmen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

3.3 Wege- Beläge- Innere Erschließung

Für PKW-Stellflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

3.4 Entwässerung

Eine Reduzierung des Abflusses ist durch eine Minimierung der Bodenversiegelung durchzuführen. Es besteht ein Trennsystem.

In Eigenverantwortung hat der Bauherr für eine ausreichende Größe der Regenwasserspeicher in Abhängigkeit zur Größe der versiegelten Flächen (Dächer und befestigte (Verkehrs)Flächen zu sorgen.

Aufgrund von vielfältigen Gefahren durch Wasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen(DIN 18195 Bauwerksabdichtungen)

Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Das Erdgeschoß soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 15 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht bei hoch anstehendem Grundwasser oder bei Schichtenwasser gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (Bay WG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und auf die Pflicht zur Antragsstellung beim Landratsamt Regensburg bei nicht erlaubnisfreien Einleitungen hingewiesen.

Auf die Entwässerungssatzung des Marktes Schierling wird hingewiesen.

Ebenso kommen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zur Anwendung.

3.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz des Wasserzweckverbandes Mallerdorf. Die Löschwasserversorgung ist lt. Wasserzweckverband Mallerdorf gesichert. Die Zufahrt erfolgt direkt über die Hauptstraße Oberdeggenbach, Flurnr. 1217 bzw die nicht versiegelte Zufahrt mit der Flurnr. 601 für den Bereich Nord und der Flurnr. 1224/12 teilversiegelt für den Bereich West Gemarkung Buchhausen.

3.6 Telekom

Das Telekommunikationsnetz für den Geltungsbereich erfolgt durch Telekom Deutschland

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen und entsprechend einzuräumen.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

Die geplanten Verkehrswege dürfen nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen hat und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

3.7 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG sichergestellt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten (u.a. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern) ist auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu verwiesen (Hg, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Im südlichen Grenzbereich sind 0,4 kV- Niederspannungskabel verlegt. Es ist deshalb vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft beim Bayernwerk einzuholen.

3.8 Haftungsausschluss

Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück mit der Flurnr. 1223 wird empfohlen mit dem Nachbarn der Flurnr. 1206 aufgrund der angrenzenden Waldfläche (Erlen-Eschenwald) einen Haftungsausschluss zu vereinbaren.

3.9 Baumfallzone

Im Bereich der Randzonen der angrenzenden Waldflächen (Erlen-Eschenwald) ist eine Baumfallzone von 15 m Breite dargestellt. Die ungefähre Lage kann der Planzeichnung entnommen werden. Zum Schutz vor Baumschlag durch Sturmwindwirkung ist hier für Gebäude eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion notwendig, um die Auswirkungen des sturmbedingten Baumschlags zu minimieren.

4. Festsetzungen durch Text für Begrünung

Nachfolgende Festsetzungen dienen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

4.1. Eingrünung Grundstück

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden überwiegend als Ackerland genutzt. Bei einer Teilfläche (Bereich West) handelt es sich um eine ehemalige aufgelassene Baumschulfläche.

Eine Flächenermittlung für den notwendigen Ausgleich durch die Überbauung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und die Berechnung des Ausgleichs ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

Die Maßnahmen finden nördlich und westlich innerhalb des Geltungsbereiches der Teilflächen statt. Nach § 13 Bau GB Abs. 3 kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen werden.

Bei der Ausgleichsfläche in Teilfläche - Bereich Nord des Geltungsbereiches ist ein durchgehender 3 reihiger Pflanzstreifen zu erstellen. Die Ausgleichsflächen in

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 14

Teilfläche - Bereich West sind durch Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Reihenabstand 1,50 m , Pflanzenabstand in der Reihe 1,50 m.

Die Verwendung der Art und Größe der Gehölze ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 15

Größen der Gehölze:

Großbäume H., 3xv, StU 14-16,
Kleinbäume: H, 3xv StU 12-14 oder Solitär 3xv, 150 – 200
Sträucher: 2xv, m. B. 60-100

Folgende Gehölze aus der Auswahlliste sind zu verwenden.

Gehölze 1. Ordnung , H, 3xv, 14-16 , m. B.

Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides L.	(Spitzahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Fraxinus excelsior	(Esche)

Gehölze 2. Ordnung , H, 3xv, m.B.

Prunus avium (Vogelkirsche),12-14
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher 2xv, 60-100

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die nicht durch Bepflanzung belegten Ausgleichsflächen im Bereich Nord und Bereich West sind mit einer Saatgutmischung RSM 7.1.2 zu begrünen.

Die Ausgleichsfläche entlang dem Deggenbach ist von Bewuchs freizuhalten und mit einer Saatgutmischung RSM 7.3 anzusäen.

Die uferbegleitenden Maßnahmen (Abtrag Boden – Aufweitung Bachbett) auf der Ausgleichsfläche Teilfläche- Bereich Nord sind unter Hinweise im Plan dargestellt.

Abstand der ersten Reihe der Gehölzstreifen bei den Ausgleichsflächen beträgt mind. 2,00 m zu den nördlich angrenzenden Feldern.

Der Anwuchs und der dauerhafte Bestand der Gehölzpflanzungen sind durch entsprechende Pflege zu sichern.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt oder den Gartenflächen zugeschlagen werden. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss gewährleistet werden (vertragliche Sicherung, Eintragung Grundbuch usw.). Notwendig und zulässig ist ein Schutz vor Wildverbiss für die ersten 3 -5 Jahre.

5. Hinweise durch Text für Begrünung

5.1. Biotope

Die westlich und südlich der Teilfläche (Bereich West) liegenden Biotopflächen der Biotopkartierung Nr. 7139-0088 als „Erlen-Eschenwälder westlich und südlich Oberdeggenbach“ (Einzelfläche 1 und Einzelfläche 2 der Biotopbeschreibung) bezeichnen grenzen an den Geltungsbereich an und werden nicht von der Planungsmaßnahme tangiert.

Durch die randliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird eine natürliche Abgrenzung der Biotopfläche zur Bebauung geschaffen.

C) Eingriffsregelung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, sowie von einem Umweltbericht nach § 2a mit der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten Flächen geschaffen wird, besteht die Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren. (Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003)

5.1. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Nach Prüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden scheidet diese Möglichkeit aus, da es sich um ein Gebiet mit einer in der Baunutzungsverordnung festgesetzten GRZ im Wert von 0,35 handelt. Es ist daher das Regelverfahren nach Punkt 3.2 des Leitfadens anzuwenden.

Aufgrund des mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrades ($GRZ \leq 0,35$) handelt es sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typ B.

Der Gebietscharakter einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche bedingt die Einstufung in die Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung).

Damit ergibt sich gemäß der Matrix zu Festlegung der Kompensationsfaktoren eine Bandbreite zwischen 0,2 – 0,5.

Unter Berücksichtigung der Bestandsituation (Ackerland) und ehemalige Baumschulfläche wird für die vom Vorhaben überplanten Eingriffsflächen entsprechend ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

Damit ergibt sich für die vorliegende Einbeziehungssatzung folgender Ausgleichsflächenbedarf:

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 18

Kategorie/Art Größe	Wertung Faktor	Ausgleichsflächen- bedarf
<hr/>		
<u>Bestandskategorie I</u>		
Teilfläche (Bereich Nord)		
Geltungsbereich - Ausgleichsfläche		
2.495,16 m ²	0,3	748,55 m ²
Teilfläche (Bereich West)		
Geltungsbereich – Ausgleichsfläche – best. Erschliessungsstr..		
4.247,10 m ² .	0,3	1.274,13 m ²
<hr/>		
Ausgleichsflächen- bedarf gesamt.		2.022,68 m ² =====

Insgesamt ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung Nr. 47 „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ eine Ausgleichsfläche von **ca. 2.023 m²** erforderlich. Diese kann über innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Ausgleichsflächen in den Teilflächen Bereich Nord und West vollständig erbracht werden.

5.2. Festlegung der Ausgleichsfläche

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahme kann innerhalb der Einbeziehungssatzung verbindlich festgesetzt werden. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den erforderlichen Ausgleich vor Ort stehen im nördlichen und westlichen Randbereich Grünstreifen als Eingrünung zur freien Landschaft, zum Bachverlauf und zum Gehölbereich der Biotopfläche (Erlenbruch) zur Verfügung.

Die zur Ausgleichsfläche vorgesehenen Flächen sind derzeit noch Ackerland und werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgendermaßen aufgewertet:

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 19

Ausgleichs- fläche	Beschreibung	Fläche (ca.)
I	<p>Ökologische Aufwertung nördlich von Teilfläche (Bereich Nord)</p> <p><u>Ziel:</u> Randliche Eingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung des Ackerlandes und Ansaat als extensives Grünland Randliche Bepflanzung mit autochtonen Gehölzen (Pflanzenauswahl siehe 4.1)</p> <p><u>Pflege:</u> Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli; Entfernung des Mähguts in den ersten 3 Jahren, vollst. Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	792,24 m ²
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
	<p>Grünfläche östlich entlang des Deggenbacher Baches</p> <p><u>Ziel:</u> Uferbegleitende Freihaltung des Grünstreifens</p> <p><u>Maßnahme</u> Extensivierung des Ackerlandes und Ansaat als extensives Grünland</p> <p><u>Pflege:</u> 1 malige Mahd pro Jahr Entfernung des Mähguts, vollständiger Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 20

Ausgleichs- fläche	Beschreibung	Fläche (ca.)
I	<p>Ökologische Aufwertung nördlich von Teilfläche (Bereich West)</p> <p><u>Ziel:</u> Randliche Eingrünung mit Abstufung Waldsaum</p> <p><u>Maßnahme:</u> Extensivierung des Ackerlandes und Nicht bepflanzte Flächen: Ansaat als extensives Grünland Randliche Bepflanzung mit autochtonen Gehölzen (Pflanzenauswahl siehe 4.1)</p> <p><u>Pflege:</u> Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli; Entfernung des Mähguts in den ersten 3 Jahren, vollst. Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	796,40 m ²
	<hr/> <p>Ehemalige Baumschulfläche</p> <p><u>Ziel:</u> Im westlichen Bereich: Schutz des Biotops durch 2-3-reihige Vorpflanzung lt. Pflanzliste 4.1 Im südlichen Bereich: Bepflanzung mit Heistergruppierungen nicht bepflanzte Flächen: Ansaat Fettwiese (klassische Glatthaferwiese)</p> <p><u>Maßnahme</u> Extensivierung des Ackerlandes und Ansaat als extensives Grünland mit Bepflanzung</p> <p><u>Pflege:</u> 1 malige Mahd pro Jahr Entfernung des Mähguts, vollständiger Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel</p>	571,24 m ²

**Einbeziehungssatzung Nr. 47 „Oberdeggenbach West“ 1. Erweiterung
mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Markt : Schierling
Landkreis: Regensburg**

Seite 21

Gesamtfläche für den Ausgleich vorhanden:	2.159,88 m²
Benötigte Ausgleichsfläche:	2.022,68 m²

Fazit:

Der Ausgleich für die Einbeziehungssatzung Nr. 47 „1. Erweiterung Oberdeggenbach West“ mit der erforderlichen Fläche von 2.023 m² wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die randliche Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.159 m² erbracht. Die mit dem Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit vollständig ausgeglichen.

Bernhardswald, den 20.11.2018

.....
Zissler (Landschaftsarchitekt Univ.)