



Einbeziehungssatzung Oberehring

Zusammenfassende Erklärung n. § 10a Abs. 1 BauGB

vom 11.03.2020

1. Planungsziele und Planungserfordernis

Die Gemeinde Riekofen verfolgt im Grundsatz eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung, die sich im Wesentlichen auf die Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf für Gemeindebürger oder der Gemeinde entstammende Bürger beschränkt. Daher wurde bislang auf großflächige Baulandausweisungen verzichtet. Dies spiegelt sich in gewissem Umfang auch in der demografischen Entwicklung und der daraus resultierenden Bevölkerungsprognose wieder. Die Gemeinde Riekofen hat zurzeit 3 eigene Bauplätze am Ort Riekofen. In den Orten Taimering und Oberehring können seitens der Gemeinde keine Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde Riekofen könnte durch größere Bauflächenausweisungen eine Zunahme der Bevölkerung in die Wege leiten, die sich dem Trend der Prognose entgegenstellt. Dies ist gegenwärtig jedoch nicht Ziel der Gemeindentwicklung. Weiterhin soll vorrangig Bauland für den örtlichen Bedarf vorgehalten und entwickelt werden. Dies soll in den jeweiligen Ortsteilen maßvoll und der Struktur des Ortes angepasst verfolgen. Die Ausweisung von Bauflächen für ein Wohngebäude mit Nebengebäuden in Oberehring für ortsansässige Bürger wird daher als eine dem Bedarf angepasste Entwicklung erachtet, die zu einer Stärkung der Sozialstruktur in Oberehring beiträgt und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortes sichert.

2. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Ortsteil Oberehring ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am östlichen Ortsrand ist zur Deckung der kurzfristigen Nachfrage nach Bauflächen die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Nebengebäude auf einer Teilfläche der Flurnummer 35 der Gemarkung Ehring geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Riekofen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Oberehring zugeordnet.

3. Ablauf des Verfahrens

Verfahrensdaten:

02.10.2019	Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Oberehring nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. BauGB.
10.10.2019 - 11.11.2019	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 13.08.2019.

10.10.2019 - 11.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 13.08.2019.
11.12.2019	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Billigung des Entwurfs in der Fassung vom 11.12.2019 und Auslegungsbeschluss.
02.02.2020 - 05.03.2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 11.12.2019
11.03.2020	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 11.03.2020.

4. Verfahrensbeteiligte

- Landratsamt Regensburg, Sachgebiete, Postfach 120329, 93025 Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg, Postfach 1405, 92304 Neumarkt /Opf.
- Regierung der Oberpfalz, Landesplanung, Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg, Lechstraße 50, 93057 Regensburg.
- Bayernwerk Netz GmbH, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg
- Bayerischer Bauernverband, Furthmayrstraße 17, 93053 Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Regensburg, Franziskanerplatz 10, 93059 Regensburg
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg.
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Regensburg, Dr.-Johann-Maier-Straße 4, 93049 Regensburg.
- Staatliches Bauamt Regensburg, Postfach 101041, 93010 Regensburg
- Wasserzweckverband Regensburg-Süd, Aukofener Straße 17, 93098 Mintraching
- TenneT TSO GmbH, Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth
- Bundesnetzagentur, Tulpenfeld 4, 53113 Bonn.
- Gemeinde Sünching, VG Sünching, Schulstraße 26, 93104 Sünching
- Gemeinde Mötzing, VG Sünching, Schulstraße 26, 93104 Sünching
- Gemeinde Aufhausen, VG Sünching, Schulstraße 26, 93104 Sünching
- Gemeinde Pfatter, Haidauer Straße 40, 93102 Pfatter

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Abarbeitung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch eingriffsminimierende Festsetzungen ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung möglich. Gesonderte Kompensationsflächen sind durch das Vorhaben nicht veranlasst.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung

6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Keine Äußerungen.

6.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger

Wesentliche Inhalte aus den Stellungnahmen:

- Landratsamt Regensburg Bauleitplanung: Bedenken gegen bauliche Entwicklung im Außenbereich. Hinweise zu planlichen und redaktionellen Ergänzungen sowie zu Ergänzungen der Begründung.
- Landratsamt Regensburg Untere Naturschutzbehörde: Eingrünung nach Osten verschieben.
- Landratsamt Regensburg SG Abfallwirtschaft: Hinweise zur Müllabfuhr.
- Landratsamt SG Wasser- und Bodenschutzrecht: Lage im wassersensiblen Bereich beachten, Versickerung prüfen, Schutz vor Niederschlagswasser vorsehen, Hinweise zu belastetem Aushub.
- Landratsamt Regensburg SG Ortsplanung: Erhebliche Bedenken gegen Bauliche Entwicklung im Außenbereich, Potenziale im Innenbereich nutzen, Bauflächen deutlich verringern auf enges Dreieck an der Straße, Wohngebäude straßenseitig, Nebengebäude im Osten, 25 m von Kirche abrücken, Maß der baulichen Nutzung überarbeiten, Wandhöhen zu hoch.
- Landratsamt Regensburg SG Denkmalschutz: Kein Einverständnis. Wahrnehmbarkeit aus der Landschaft wird beeinträchtigt.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Kein Einverständnis. Wahrnehmbarkeit aus der Landschaft wird beeinträchtigt. Eingrünung sollte nach Osten verlagert werden.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Lage im wassersensiblen Bereich mit Überschwemmungsgefahr. Auf Keller verzichten.
- Zweckverband Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd: Hinweise zum Anschluss, Angaben Brandschutz ergänzen.
- Staatliches Bauamt Regensburg, Hinweise: Keine Schadenersatzansprüche wegen Lärm, Zufahrt auf 15 m Länge befestigen, Kein Oberflächenwasser auf St 2111 ableiten.
- Bayernwerk Netz AG. Hinweise zu vorhandenen Kabeln sowie zu Auflagen für Erdarbeiten und Bepflanzungen und zur Neuerschließung.

Berücksichtigung in der Abwägung:

- Landratsamt Regensburg Bauleitplanung: Erfordernis der Planung Umfang werden begründet. Planliche und textliche Ergänzungen werden eingearbeitet.

- Landratsamt Regensburg Untere Naturschutzbehörde: Ortsrandeingrünung wird im Norden und Osten vorgesehen.
- Landratsamt Regensburg SG Abfallwirtschaft: Hinweise werden ergänzt.
- Landratsamt SG Wasser- und Bodenschutzrecht: Lage im wassersensiblen Bereich: Festsetzung von Mindesthöhen für geplantes Gelände, Versickerung festgesetzt, Notüberlauf in RW-Kanal, Hinweis zu Grundwasser und Erlaubnissen ergänzt, Hinwiese zu Geothermie und Schutz gegen Wassereinbrüche ergänzt. Hinweis zu belastetem Aushub ergänzt.
- Landratsamt Regensburg SG Ortsplanung: Bauliche Entwicklung an dieser Stelle vertretbar, keine Potenziale im Innenbereich, Bauflächen werden im Norden und Nordwesten verringert, Abstand zur Kirche erhöht. Keine Festlegung für Wohnhausstandort, Wandhöhen bezogen auf Urgelände wegen Auffüllungen angemessen. Dachneigung wird verringert.
- Landratsamt Regensburg SG Denkmalschutz: Bebauung wird stärker von Kirche abgerückt. Eingrünung wird nach Osten verlagert.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bebauung wird stärker von Kirche abgerückt. Eingrünung wird nach Osten verlagert.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Lage im wassersensiblen Bereich: Festsetzung von Mindesthöhen für geplantes Gelände festgesetzt. Keller sind unzulässig. Zweckverband Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd: Angaben Brandschutz ergänzt.
- Staatliches Bauamt Regensburg: Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.
- Bayernwerk Netz AG. Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.

6.3. Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Wesentliche Inhalte aus den Stellungnahmen:

- Landratsamt Regensburg Bauleitplanung: Bedenken gegen bauliche Entwicklung im Außenbereich.
- Landratsamt Regensburg SG Abfallwirtschaft: Hinweise zur Müllabfuhr.
- Landratsamt Regensburg SG Ortsplanung: Erhebliche Bedenken gegen Bauliche Entwicklung im Außenbereich, Wandhöhen von 6,50 m zu hoch.
- Landratsamt Regensburg SG Denkmalschutz: Bebauung auf E+D beschränken, Dachdeckung nur in naturroten Ziegeln, PV-Anlagen nicht zulässig, hier Einzelfallregelung denkmalrechtliche Erlaubnis.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bauflächenausweisung kritisch zu sehen, Wahrnehmbarkeit aus der Landschaft wird beeinträchtigt. Photovoltaikanlagen beeinträchtigen Denkmalumgebung.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Empfehlung zu dichten und auftriebssicheren Kellern, Hinweis zum Schutz vor Starkniederschlägen.
- Zweckverband Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd: Hinweis auf Stellungnahme frühzeitige Beteiligung.
- Staatliches Bauamt Regensburg: Hinweis auf Stellungnahme frühzeitige Beteiligung.
- Bayernwerk Netz AG: Hinweis auf Stellungnahme frühzeitige Beteiligung.

Berücksichtigung in der Abwägung:

- Landratsamt Regensburg Bauleitplanung: Erfordernis der Planung Umfang werden begründet. Entwicklung ist angemessen und ortstypisch.
- Landratsamt Regensburg SG Abfallwirtschaft: Kenntnisnahme.
- Landratsamt Regensburg SG Ortsplanung: Bauliche Entwicklung an dieser Stelle vertretbar, keine Potenziale im Innenbereich, Bauflächen wurden im Norden und Nordwesten verringert, Abstand zur Kirche erhöht. Wandhöhen von 6,50

m ab Urgelände berücksichtigen zwingende Geländeauffüllung aus Gründen Hochwasserschutz von 0,5-0,7 m. Sichtbare Wandhöhen dadurch geringer und angemessen.

- Landratsamt Regensburg SG Denkmalschutz: Bebauung angemessen, Dachneigung wurde verringert, Dachdeckung nur in naturroten Ziegeln wird festgesetzt, PV-Anlagen werden über Einzelfallregelung denkmalrechtliche Erlaubnis geregelt.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bebauung wurde stärker von Kirche abgerückt. PV-Anlagen werden über Einzelfallregelung denkmalrechtliche Erlaubnis geregelt.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Keller sind unzulässig, Hinweise werden ergänzt.
- Zweckverband Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd: Hinweise wurden berücksichtigt und ergänzt.
- Staatliches Bauamt Regensburg: Hinweise wurden berücksichtigt und ergänzt.
- Bayernwerk Netz AG: Hinweise wurden berücksichtigt und ergänzt.

6.3. Satzungsbeschluss

Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und in der Sitzung am 11.03.2020 die Einbeziehungssatzung Oberehring als Satzung beschlossen.

Riekofen, den 26.03.2020

gezeichnet

.....
Schiller, 1. Bürgermeister