



# **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

## **„OBEREHRING“**

<b>Gemeinde:</b>	<b>Riekofen</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Regensburg</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Oberpfalz</b>

**Vorentwurf vom 13.08.2019**

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Riekofen**  
VG Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching  
Tel.: 09480 / 93 80-0  
Fax: 09480 / 93 80-20

Riekofen, den 13.08.2019

.....  
Johann Schiller  
1. Bürgermeister

**Planung:** **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

**Bearbeitung:** Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## **SATZUNG**

### **über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich von Oberehring.**

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Riekofen folgende Satzung:

## **„Oberehring“**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1:1.000  
sowie  
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die §§ 14 BauNVO und 23 Absatz 5 BauNVO gelten entsprechend.
- b) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- c) Im Geltungsbereich der Satzung sind maximal ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen sowie Nebengebäude zulässig.
- d) Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.
- e) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 4,90 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Unterkante der

Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

- f) Die Firstrichtung ist frei wählbar.  
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD). Bei untergeordneten Anbauten (Windfang, Verbindungsbau) sind auch Flachdächer zugelassen.  
Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15°- 30°. Flachdach untergeordneter Anbauten 0-10°.  
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen. Flachdächer untergeordneter Anbauten sind mit Dachbegrünung auszuführen.  
Dachgauben sind unzulässig.
- g) Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- h) Auffüllungen:  
Geländeauffüllungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z. B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- i) Flächenbefestigungen  
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- j) Grundstückseinfriedungen:  
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m. Zulässig Hecken aus Laubgehölzen. Unzulässig sind Nadelgehölzhecken.  
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- k) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- l) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- m) Pflanzgebote auf privaten Flächen:
- Obstbaumpflanzungen:  
Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein hochstämmiger Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm,

Stammumfang 10-12 cm. Obstbäume regionaler und standortgeeigneter Sorten. Die Bäume sind bei der Pflanzung mit einem Wühlmausschutz (Drahtgeflecht) und Stammschutz gegen Verbiss zu schützen.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

n) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung der Erschließung, zu pflanzender Obstbäume, Oberflächenbefestigung) einzureichen.

## **§ 5 Hinweise**

a) Denkmalschutz

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

b) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

c) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

e) Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. 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 vorzulegen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Regensburg bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten.

g) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz soll aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden. Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung (§ 10 Absatz 3 BauGB) in Kraft.

Riekofen, den \_\_. \_\_ 2019

.....  
Schiller, 1. Bürgermeister

## Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Riekofen hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_.\_\_.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Riekofen hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Riekofen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis einschließlich \_\_.\_\_.2019 durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Riekofen hat am v den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis einschließlich \_\_.\_\_.2019 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Riekofen hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2019 als Satzung beschlossen.

Riekofen, den .....  
.....  
(Schiller, 1. Bürgermeister)

### 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Riekofen, den .....  
.....  
(Schiller, 1. Bürgermeister)

### 8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Riekofen, den .....  
.....  
(Schiller, 1. Bürgermeister)

## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Oberehring ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am östlichen Ortsrand ist 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.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Gemeinde Riekofen beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am östlichen Ortsrand von Oberehring die Schaffung von Baumöglichkeiten. Dadurch soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort Oberehring gefördert werden.

### 2. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich umfasst eine Teilfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> der Flurnummer 35, Gemarkung Ehring. Sie liegt am östlichen Ortsrand von Oberehring. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Die Zufahrt erfolgt von der Staatsstraße 2111 Ortsdurchfahrt Oberehring aus nach Osten in die Fläche. Südlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden an, die sich zu einem Vierseithof gruppieren. Im Westen befindet sich an der Zufahrt eine Trafostation der Bayernwerk AG, an die sich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Ehring anschließt.



Blick von Süden  
nach Osten auf  
die Baufläche.

Quelle:  
MKS AI 2019





Blick auf Trafohaus  
und Feuerweh-  
haus im Westen  
der Fläche

Quelle:  
MKS AI

An das Feuerwehrhaus schließt sich die Kirche St. Stephanus an, die als städtebaulich prägendes Gebäudes die Ortsmitte von Oberehring definiert. Die Freiflächen um die Kirche sind mit einer Mauer umwehrt. Große Laubbäume (Linden) und Obstbäume binden das Gebäude im Süden und Norden in das Ortsbild ein. Die Kirche ist unter der Nummer D-3-75-191-9 als Baudenkmal erfasst.



Blick von Osten  
auf die Kirche St.  
Stephanus.

Quelle:  
MKS AI

Das Gelände des Ackers liegt im Südwesten bei ca. 337,80 m ü.NN und fällt nach Norden auf etwa 337,25 m ü. NN leicht ab. Das Gelände der angrenzenden Kirche liegt auf ca. 337,75 m ü.NN. Die Staatsstraße St 2111 hat bei der Zufahrt am Gehweg eine Höhenlage von 339,0 m ü.NN.

Das Gelände entwässert oberflächlich nach Norden in den ca. 70 m entfernt fließenden Gittinger Bach.

### 3. Geplante Entwicklung und Festsetzungen

Um ein geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen werden gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 3 und Absatz 3 Satz 1 BauGB aufgenommen.

Aufgrund der Benachbarung zur denkmalgeschützten Kirche St. Stephanus und der Ortsrandlage werden nachfolgende wesentlichen Festsetzungsinhalte seitens der Gemeinde Riekofen für erforderlich gehalten, um diese Maßgaben umzusetzen:

- Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung.
- Beschränkung der Anzahl der Wohngebäude und der Zahl der zulässigen Wohnungen.
- Beschränkung zulässigen Wandhöhen von Wohngebäude und Nebengebäude sowie der zulässigen Geländeauffüllungen.
- Festlegung von Baugrenzen für bauliche Anlagen.
- Festlegungen zur ortstypischen Baugestaltung und Einfriedung.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen, um gemäß § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- Festlegung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen, einschl. Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.
- Pflanzgebote für hochstämmige Obstbäume zur orts- und landschaftsbild-typischen Eingrünung der Gebäude.

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Ort Oberehring ist durch eine Mischnutzung auf Wohnen und Landwirtschaft typisch dörflich geprägt. Der einbezogene Bereich soll auf dieses Umfeld Bezug nehmen und daher keinen eigenständigen Gebietscharakter erhalten. Die zu errichtenden Gebäude haben sich in die bestehende Umgebung einzufügen.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt und liegt damit deutlich unter dem für ein Dorfgebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,60. Dadurch soll die mögliche Bebauungsdichte im Ortsrandbereich auf ein verträgliches Maß beschränkt und dem besonderen Anforderungen im Umfeld der Kirche St. Stephanus Rechnung getragen werden.

Zusätzlich wird maximal ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine dem Umfeld entsprechende Wohnnutzung entstehen kann.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Errichtung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen auf ein ortstypisches Maß beschränkt. Die nördliche Baugrenze ist so festgelegt, dass die Kirche St. Stephanus in Richtung Osten und Norden in ihrer Einsehbarkeit und Wirksamkeit im Landschaftsbild nicht eingeschränkt wird. Die östliche Baugrenze entspricht der Bautiefe der südlich angrenzenden

Gebäude des Vierseithofes und fügt sich daher ortstypisch in die Siedlungsstruktur ein.

Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen für Wohngebäude und Nebengebäude orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sollen eine angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

### **3.3. Baugestaltung**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung, insbesondere zu Dachform und Dachdeckung orientieren sich an der umgebenden Ortsbebauung und sollen eine ortstypische Baugestaltung insbesondere im Hinblick auf die Denkmalumgebung sicherstellen. Dachgauben sind ausgeschlossen, da sie nicht zu den typischen Dachelementen in Oberehring gehören.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Auffüllungen erforderlich. Auffüllungen sind bis maximal 50 cm über dem Urgelände zulässig, um die erforderlichen Geländeanpassungen und eine Oberflächenentwässerung herzustellen. Da das Gelände ca. 1,20 m tiefer als die St 2111 liegt werden die geplanten baulichen Anlagen ebenfalls tiefer zu liegen kommen.

Für Grundstückseinfriedungen sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe zugelassen. Des Weiteren sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Dies entspricht im Wesentlichen den dorftypischen Einfriedungen. Unzulässig sind Nadelgehölzhecken sowie Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild in der Randlage zur freien Landschaft zu vermeiden.

### **3.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Flächen vor Ort durchzuführen. Dies kann flächig über begrünte Mulden und den belebten Bodenkörper erfolgen.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung und Förderung der Versickerung sind die Beläge für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen wasserdurchlässig anzulegen.

### **3.5. Bepflanzung**

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein hochstämmiger Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Obstbäume regionaler und standortgeeigneter Sorten. Dadurch werden insgesamt 12 Obstbäume gepflanzt, die eine ortstypische Gliederung und Eingrünung sicherstellen. Die Bäume nehmen den vorhandenen Baumbestand im Umfeld der Kirche St. Stephanus auf und binden die neu entstehenden Gebäude landschaftlich ein.

## **2. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist im Westen über die vorhandene Zufahrt von der Ortsdurchfahrt Oberehring (Staatsstraße St 211) gesichert. Zur Aufrechterhaltung der Zufahrt zum landwirtschaftlichen Grundstück im Norden ist eine Zufahrt entlang der Westseite festgelegt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ortsdurchfahrt St 2111. Das Schmutzwasser wird in einem Vakuumsystem gesammelt und der Kläranlage Riekofen zur Reinigung zugeleitet.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig, über Mulden oder geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg Süd. Eine Anschlussmöglichkeit befindet sich im Bereich der Zufahrt.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG (Netzcenter Altdorf). Eine Anschlussmöglichkeit befindet sich im Bereich der Zufahrt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

## **5. Denkmalschutz**

### **5.1. Baudenkmäler**

Die westlich angrenzende Kirche St. Stephanus ist als Baudenkmal unter der amtlichen Nummer D-3-75-191-9. Beschreibung: Kath. Filialkirche St. Stephan, Saalbau mit abgewalmtem Satteldach und Flankenturm mit Haubendach, im Kern 12./13. Jh., Umbauten 15. Jh., Langhaus 1650 erneuert.

Die Planung nimmt auf die Denkmalumgebung durch die unter Punkt 4. aufgeführten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung und Einfriedung Rücksicht. Ziel ist es, die geplante Bebauung ortstypisch auszuprägen und in das bestehende Ortsbild einzubinden.

### **5.2. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Plangebiet nicht verzeichnet, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Im Westen grenzt das Bodendenkmal Nr. D-3-7039-0612 an. Beschreibung: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan in Oberehring, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 6.1. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 - 27 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des der § 32 BNatSchG.

Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 6.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

### 6.3. Schutzgebiet der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Die Flächen entlang des Gittinger Baches sowie das südliche Oberehring werden als wassersensible Bereiche bewertet.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	Ja. Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.

<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung                  Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung                  Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>Ja. Es ist ausschließlich eine Wohnnutzung zugelassen. Dies entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Ja, GRZ 0,30 festgesetzt</p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja.                  Ackerflächen.</p> <p>Ja.                  Obstbaumpflanzungen, im Norden, Westen und Süden.</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja.                  wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja.                  Unterkellerung von Gebäuden ist nicht zulässig.</p> <p>Ja.</p> <p>Ja.                  wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen</p>
<p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja.                  Fläche liegt außerhalb von Frischluftschneisen.</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	<p>Ja.                  Siedlungsbereich im Westen und Süden.</p>

<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja. Abgeschirmte Ortsrandlage, Kirche St. Stephanus bleibt einsehbar. Baugestaltung ortstypisch festgesetzt.</p> <p>Ja. Pflanzgebote für Obstbäume an der Nordseite, Westseite, Südseite.</p>
--	--

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

## 8. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Oberehring“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000
- Textteil Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB „Oberehring“, Satzung und Begründung.