



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„OBEREHRING“

Gemeinde: Riekofen
Landkreis: Regensburg
Reg.bezirk: Oberpfalz

Fassung: 13.08.2019
geändert: 11.12.2019
geändert: 11.03.2020

Verfahrensträger:

Gemeinde Riekofen

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

Riekofen, den 13.08.2019
geändert 11.12.2019
geändert 11.03.2020

gezeichnet

.....
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°- 25°. Flachdach untergeordneter Anbauten 0-10°.
Dachmaterial: Ausschließlich naturrote nicht engobierte Ziegel. Flachdächer untergeordneter Anbauten sind mit Dachbegrünung auszuführen.
Dachgauben sind unzulässig.
- g) Solarthermische Anlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Die Zulässigkeit von Dach-Photovoltaikanlagen ist im Einzelfall über eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu regeln. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- h) Auffüllungen:
Zum vorsorgenden Schutz gegen eindringendes Niederschlagswasser ist das Gelände mindestens 50 cm und maximal 70 cm bezogen auf das Urgelände, jedoch nicht höher als 338,50 m ü.NN, aufzufüllen. Geländeabgrabungen sind unzulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- i) Flächenbefestigungen
Die Zufahrt zur St 2111 ist auf einer Länge von mindestens 15 m zu befestigen. 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 breitflächig über den belebten Bodenkörper auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal zum Gittinger Bach ist vorzusehen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138

"Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Der Fahrbahn der St 2111 darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden.

m) Pflanzgebote auf privaten Flächen:

Obstbaumpflanzungen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 4.1 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

Im Geltungsbereich der Planung sind 20kV-Mittelspannungskabel und 0,4 kV-Niederspannungskabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen eingeholt wird.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete

Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin enthaltenen VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

Zur Versorgung der neuen Gebäude sind Niedererdspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 5 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Riekofen zu stellen ist

Aufgrund des wassersensiblen Bereiches ist mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen. Daher wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. der Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Darüber hinaus ist mit oberflächlich ablaufendem Regenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, bauliche Vorkehrungen gegen Wassereinträge bei Gebäudeöffnungen zu treffen. Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge wird bei Gebäudeöffnungen empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante auszuführen.

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

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

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.

Belasteter Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

f) Hinweise des Straßenbaulastträgers der St 2111:

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der St 2111 ausgehende

Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regensburg keine Kosten.

g) 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.

h) 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.

i) Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Ortsdurchfahrt zur Abholung bereitzustellen.

**§ 6
Inkrafttreten**

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

Riekofen, den __.__.2020

.....
Schiller, 1. Bürgermeister

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Riekofen hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.07.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2019 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 13.08.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 10.10.2019 bis 11.11.2019 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 10.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Riekofen hat am 11.12.2019 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 11.12.2019 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 02.02.2020 bis einschließlich 05.03.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 24.01.2020 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 11.03.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2020 als Satzung beschlossen.

Riekofen, den 11.03.2020 gezeichnet
(Schiller, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Riekofen, den 26.03.2020 gezeichnet
(Schiller, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 27.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Riekofen, den 27.03.2020 gezeichnet
(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 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.

Die einbezogenen Flächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Dorfgebietes geprägt. Im Süden grenzt eine Hofstelle mit Wohngebäude und Nebengebäuden an, die als Vierseithof angelegt ist. Im Westen grenzen die Gebäude der Feuerwehr und die denkmalschützte Kirche St. Stephan an, an die sich im Norden zwei Wohnhausneubauten anschließen. Auch westlich gegenüber befindet sich an der Staatsstraße 2111 eine Hofstelle mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

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 für ortsansässige bzw. der Gemeinde entstammende Bürger zu schaffen. Dadurch soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort Oberehring gefördert werden.

2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

2.1. Landes- und Regionalplanung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.2018 (LEP 2018) ist die Gemeinde Riekofen gemäß Strukturkarte Anhang 2 als allgemeiner ländlicher Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Neutraubling, die Stadt Regensburg ist als Regionalzentrum mit dem Verdichtungsbereich im Umfeld dargestellt.



Auszug Strukturkarte Anhang 2
LEP 2018

Für die Planung sind nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung zu beachten:

LEP 3 Siedlungsstruktur

Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung:

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung bzw. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen:

Die geplanten Bauflächen am östlichen Ortsrand von Oberehring stellen eine maßvolle, der Siedlungsstruktur des Ortes untergeordnete und an die umgebende Bebauung angepasste Erweiterung dar. Die Flächen sind unmittelbar an die bestehende Bebauung im Westen und Süden angebunden. Die Planung ist damit an das landesplanungsrechtliche Anbindegebot gemäß Ziff. 3.3 Abs. 2 Satz 1 LEP angepasst.

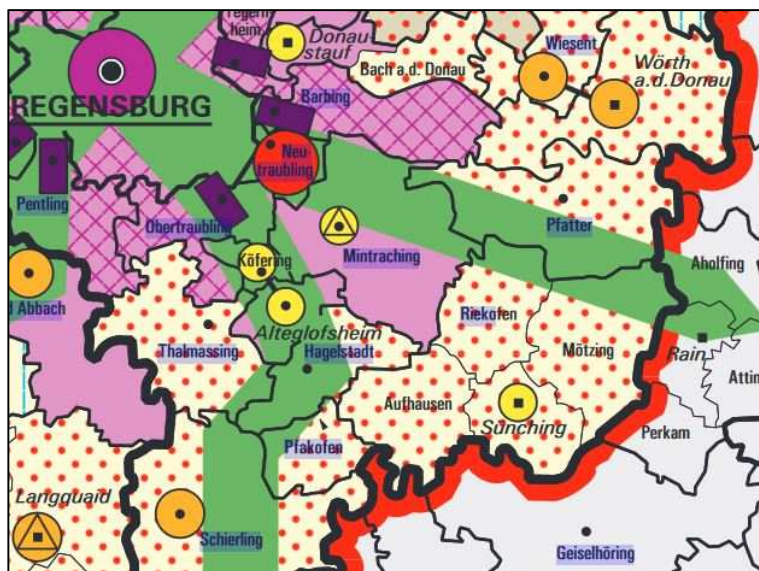
Durch die Planung wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden ermöglicht. Dies stellt keine überorganische Entwicklung dar. Es wird das Bauen für eine junge Familie ermöglicht, was sich positiv auf die demografische Struktur von Oberehring auswirkt.

Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Zufahrtsstraße, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) kann der Flächenbedarf verringert und eine flächensparende Siedlungsform erreicht werden. Die geplanten Bauflächen stellen eine Entwicklung in den bisherigen unbebauten Außenbereich dar. Die Planung ist aufgrund der standortspezifischen Ausgangssituation und fehlender alternativer Möglichkeiten in Oberehring ausschließlich an diesem Standort umsetzbar. Alternative Flächen zur Innenentwicklung bestehen zurzeit nicht. Durch die räumliche Anbindung unmittelbar an die bestehende Bebauung ist eine städtebaulich verträgliche Entwicklung möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft oder eine bandartige Entwicklung sind nicht zu besorgen. Insofern wird die geplante Entwicklung als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bewertet.

2.1.2. Regionalplan Region 11 Regensburg

2.1.2.1 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 11 Regensburg. Die Gemeinde Riekofen ist als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt (Karte 1 Raumstruktur RP11) und befindet sich südlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Straubing. Riekofen ist als sonstige Gemeinde im Nahbereich des Grundzentrums Sünching angegeben (Begründungskarte Zentrale Orte RP 11).



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP11

Der Ortsteil Oberehring befindet sich im südlichen Gemeindegebiet. Das gegenständliche Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehalts- oder Vorranggebieten oder Vorbehalts- oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Bodenschätzen, die Windenergienutzung, die Wasserversorgung oder Trenngrün. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Für die Bauleitplanung sind nachfolgende fachliche Ziele des Regionalplans (Stand Mai 2011) zu beachten:

- Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen. (RP 11 Teil B II Siedlungswesen 1. Siedlungsstruktur).

Bewertung bzw. Vereinbarkeit mit den Zielen:

Die vorliegende Planung ermöglicht eine dem Ort Oberehring in der Größe angemessene und untergeordnete Siedlungsentwicklung. Größe, Struktur und geplante Nutzung fügen sich in die vorhandene Ortsstruktur ein und stellen eine organische Siedlungsentwicklung sicher. Eine überorganische Entwicklung ist nicht gegeben. Die Planung wird als vereinbar mit den Zielen der Regionalplanung bewertet.

3. Bedarf / Alternativenprüfung

3.1. Bedarf

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 zum Stand 30.06.2019 insgesamt 775 Einwohner. In den vergangenen 10 Jahren schwankt die Einwohnerzahl zwischen einem Höchststand von 791 EW (2010) und einem Tiefstand von 761 EW (2013), so dass hier im Mittel eine Stagnation festzustellen ist (Angaben Statistik Kommunal 2018 Gemeinde Riekofen). Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sind seit 2010 je Jahr zwischen 2 – maximal 6 Gebäude errichtet worden, was eine sehr moderate Entwicklung darstellt.

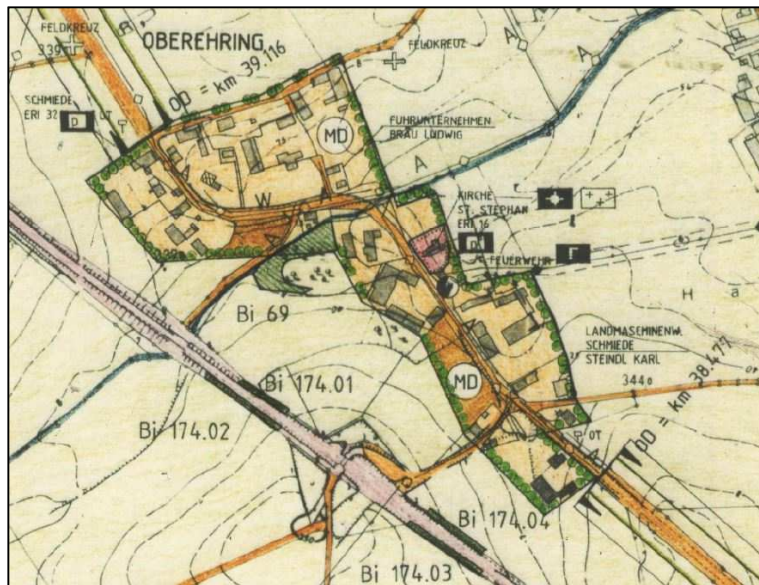
Im Demografie-Spiegel für Bayern bis 2031 wird für die Gemeinde Riekofen ein Rückgang der Bevölkerung von 795 EW (2017) auf 740 EW (2031) prognostiziert. Dabei ist zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden (z. B. sind die Auswirkungen der Migration 2015 nicht enthalten). Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Regensburg, für den eine Bevölkerungszunahme von 2018 bis 2038 von etwa 8,2 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich auch in den Landkreisgemeinden vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt.

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 Baufächenausweisungen eine Zunahme der Bevölkerung in die Wege leiten, die sich dem Trend der Prognose entgegenstellt. Dies ist gegenwärtig jedoch nicht Ziel der Gemeindefwicklung. 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 verfolgt werden.

Die Ausweisung von Bauflächen für ein Wohn- und Nebengebäude 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 bedarfsgerecht Weiterentwicklung des Ortes sichert.

3.2. Alternativenprüfung

Die Möglichkeiten alternativer Bauflächen in Oberehring sind aufgrund der Größe und Struktur des Ortes äußerst begrenzt. Der Siedlungsbereich weist innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen nur eine potenzielle Nachverdichtungsfläche unmittelbar westlich der Staatsstraße 2111 auf. Dort befinden sich unbebaute Ackerflächen in der Tiefe einer Bauparzelle zwischen der Bebauung am Ortseingang Südwest und dem Ortskern. Die Flächen befinden sich in Privateigentum, so dass die Gemeinde hier mangels Zugriffsmöglichkeit keine Möglichkeiten für eine kurzfristige Baulandbereitstellung hat.



Auszug Karte FNP Riekofen,
Ortsteil Oberehring

Mit der Bebauung der Flächen nördlich der Kirche St. Stephan wurde ein innerörtliches Bauflächenpotenzial genutzt.

Darüber hinaus sind keine Potenziale der Innenentwicklung mehr vorhanden, die für eine Nachverdichtung infrage kommen.

Insofern sind für die vorliegende Planung keine alternativen Standorte in Oberehring vorhanden.

4. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich umfasst eine Teilfläche von ca. 2.075 m² 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 Feuerwehr-
haus im Westen
der Fläche

Quelle:
MKS AI

An das Feuerwehrhaus schließt sich die Kirche St. Stephan 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.
Stephan.

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.

5. 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. Stephan 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 landschaftsbildtypischen Eingrünung der Gebäude an der Ost- und Nordseite zur freien Landschaft.

5.1. 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.

5.2. 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. Stephan 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. Stephan in Richtung Osten und Norden in ihrer Einsehbarkeit und Wirksamkeit im Landschaftsbild nicht eingeschränkt wird. Die Baugrenze weist im Norden einen Abstand von ca. 15 m parallel zur Südfassade der Kirche auf. Die Baugrenze im Nordwesten weist einen Abstand von ca. 29 m zur Kirche auf. Die östliche Baugrenze entspricht nahezu der Bautiefe der südlich angrenzenden Gebäude des Vierseithofes und fügt sich ortstypisch in die Siedlungsstruktur ein.

5.3. Baugestaltung

Die zulässigen Wandhöhen für Wohngebäude (6,50 m) und Nebengebäude (4,90 m) orientieren sich an der umgebenden Bebauung und stellen eine der örtlichen Situation angepasste Bauweise sicher. Die festgesetzten Wandhöhen sind auf das Urgelände bezogen. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes mindestens 50 cm und maximal 70 cm aufgefüllt wird und die sichtbare Wandhöhe des Wohngebäudes bei 5,8 m – 6,0 m und von Nebengebäuden bei 4,2 m bis 4,4 m liegt. Dadurch wird auch die Höhenentwicklung gegenüber der Kirche St. Stephan angemessen begrenzt.

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. Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote nicht engobierte Ziegel zugelassen, die der Materialität der Kirche entsprechen. Dachgauben sind ausgeschlossen, da sie nicht zu den typischen Dachelementen in Oberehring gehören. Für Zulässigkeit Dach-Photovoltaikanlagen ist eine Einzelfallentscheidung in Zuge einer

denkmalrechtlichen Erlaubnis zu beantragen, eine allgemeine Zulässigkeit soll nicht ermöglicht werden. Solarthermische Anlagen auf dem Dach sind zulässig, wenn sie dieselbe Neigung wie das Dach aufweisen. Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind aus Gründen des Umgebungsschutzes grundsätzlich unzulässig.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Hinblick auf die Denkmalumgebung zu begrenzen, wird die zulässige Dachneigung auf 25° festgesetzt (Neue Bebauung Flurnummer 33/2 Dachneigung 45°). Durch die Festsetzungen wird die Gesamthöhe des Wohngebäudes auf ein Maß reduziert, das sich in den umgebenden Bebauungsmaßstab einfügt.

Für die Bebauung sind aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Auffüllungen erforderlich. Geländehöhen im Planbereich liegen bei ca. 337,25 m ü.NN an der tiefsten Stelle im Nordwesten und bei ca. 338,50 m ü. NN an der höchsten Stellen im Südosten. Die südlichen Uferbereiche des Gittinger Baches liegen bei ca. 337,25 m im Westen und bei ca. 337,0 m im Osten der Flurnummer 35, analog sich die Geländebeziehungen nördlich des Baches auf den Flurnummern 36 und 38. Aus dem Digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist erkennbar, dass das Gelände im nördlichen Teil der Flurnummer 35 eine breitflächige Mulde aufweist, die nach Osten entwässert. Insgesamt ist bei einem Ausufer des Gittinger Baches mit einem sehr breitflächigen Abfluss im Nahbereich des Gewässers zu rechnen. Um eine Beeinträchtigung der Bauflächen durch abfließendes Niederschlagswasser zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das Gelände im Baubereich mindestens 50 cm und maximal 70 cm, jedoch nicht höher als 338,50 m ü.NN aufzufüllen ist. Dadurch werden geplante Geländehöhen zwischen minimal 337,75 m ü. NN und 338,50 m ü.NN liegen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das dann höher gelegene Gelände nicht durch abfließendes Niederschlagswasser oder hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt wird.

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 und der Denkmalumgebung zu vermeiden.

5.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort durchzuführen. Das Niederschlagswasser ist breitflächig über den belebten Bodenkörper auf dem privaten Grundstück zu versickern. Hierfür ist aufgrund der Flächengröße eine ausreichende Fläche auf der Flurnummer 35 gegeben. Ein Notüberlauf ist in den westlich verlaufenden Regenwasserkanal zum Gittinger Bach möglich.

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

5.5. 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 7 Obstbäume gepflanzt, die ein ortstypische Gliederung und Eingrünung sicherstellen. Die Bepflanzung wird an der Ostseite und der Nordseite zur freien Landschaft hin festgesetzt. Dadurch kann eine dorftypische landschaftliche Einbindung erreicht werden.

6. 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 Flächen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

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.

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.

Der Brandschutz ist durch die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz sichergestellt.- Ein Oberflurhydrant befindet sich ca. 23 m nördlich der Zufahrt neben dem Feuerwehrhaus.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Ortsdurchfahrt ST 2111. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitzustellen.

7. Denkmalschutz

7.1. Baudenkmäler

Die westlich angrenzende Kirche St. Stephan 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.

Hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit der Kirche St. Stephan aus dem östlichen und nordöstlichen Umfeld berücksichtigt die Planung wesentliche Belange. Die nördliche Baugrenze liegt ca. 11 m südlich der Südfassade der Kirche, so dass die Gebäude näher am Baubestand situiert sind und die Ostseite in Richtung Unterehring weitgehend frei von Bebauung bleibt. Die nordwestliche Baugrenze wird abgeschrägt und weist einen Abstand von ca. 29 m zur Kirche auf, so dass auch hier ein angemessener Abstand der neuen Gebäude zur Kirche sichergestellt ist. Durch die Begrenzung der Wandhöhen und der Dachneigung wird die Gesamthöhe der Gebäude beschränkt, um eine der umgebenden Struktur angepasste Bebauung sicherzustellen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Eingrünung wird an der Ost- und Nordseite regionaltypisch mit Obstbäumen vorgesehen und ergänzt die bereits begonnene Eingrünung nördlich der Kirche. Dadurch kann ein dorftypisches Orts- und Landschaftsbild erhalten werden.

In der Abwägung der denkmalpflegerischen Belange gegenüber den Zielen einer angemessenen Bauflächenentwicklung am Ortsrand von Oberehring ist die Gemeinde der Auffassung, dass unter Berücksichtigung der genannten Planinhalte mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu rechnen ist.

7.2. 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.

8. Schutzgebiete / Schutzobjekte

8.1. 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.

8.2. Biotopkartierung Bayern

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

8.3. 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. Die Lage im wassersensiblen Bereich wird berücksichtigt. Die Geländehöhen im Planbereich liegen bei ca. 337,25 m ü.NN an der tiefsten Stelle im Nordwesten und bei ca. 338,50 m ü, NN an der höchsten Stellen im Südosten. Die südlichen Uferbereiche des Gittinger Baches liegen bei ca. 337,25 m im Westen und bei ca. 337,0 m im Osten der Flurnummer 35, analog sich die Geländebeziehungen nördlich des Baches auf den Flurnummern 36 und 38. Aus dem Digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist erkennbar, dass das Gelände im nördlichen Teil der Flurnummer 35 eine breitflächige Mulde aufweist, die nach Osten entwässert. Insgesamt ist bei einem Ausufer des Gittinger Baches mit einem sehr breitflächigen Abfluss im Nahbereich des Gewässers zu rechnen. Um eine Beeinträchtigung der Bauflächen durch abfließendes Niederschlagswasser zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das Gelände im Baubereich mindestens 50 cm und maximal 70 cm, jedoch nicht höher als 338,50 m ü.NN aufzufüllen ist. Dadurch werden geplante Geländehöhen zwischen minimal 337,75 m ü. NN und 338,50 m ü.NN liegen. Keller sind ohnehin nicht zugelassen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das dann höher gelegene Gelände nicht durch abfließendes Niederschlagswasser oder hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt wird.

9. 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

0. Planungsvoraussetzungen	
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>1. Vorhabenstyp</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>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</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"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen. <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>3. Schutzgut Boden</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>4. Schutzgut Wasser</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>5. Schutzgut Luft/Klima</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>6. Schutzgut Landschaftsbild</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>Ja. Abgeschirmte Ortsrandlage, Kirche St. Stephan bleibt einsehbar. Baugestaltung ortstypisch festgesetzt.</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. 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.

10. 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, zuletzt geändert am 11.03.2020.
- Textteil Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB „Oberehring“, Satzung und Begründung, zuletzt geändert am 11.03.2020.