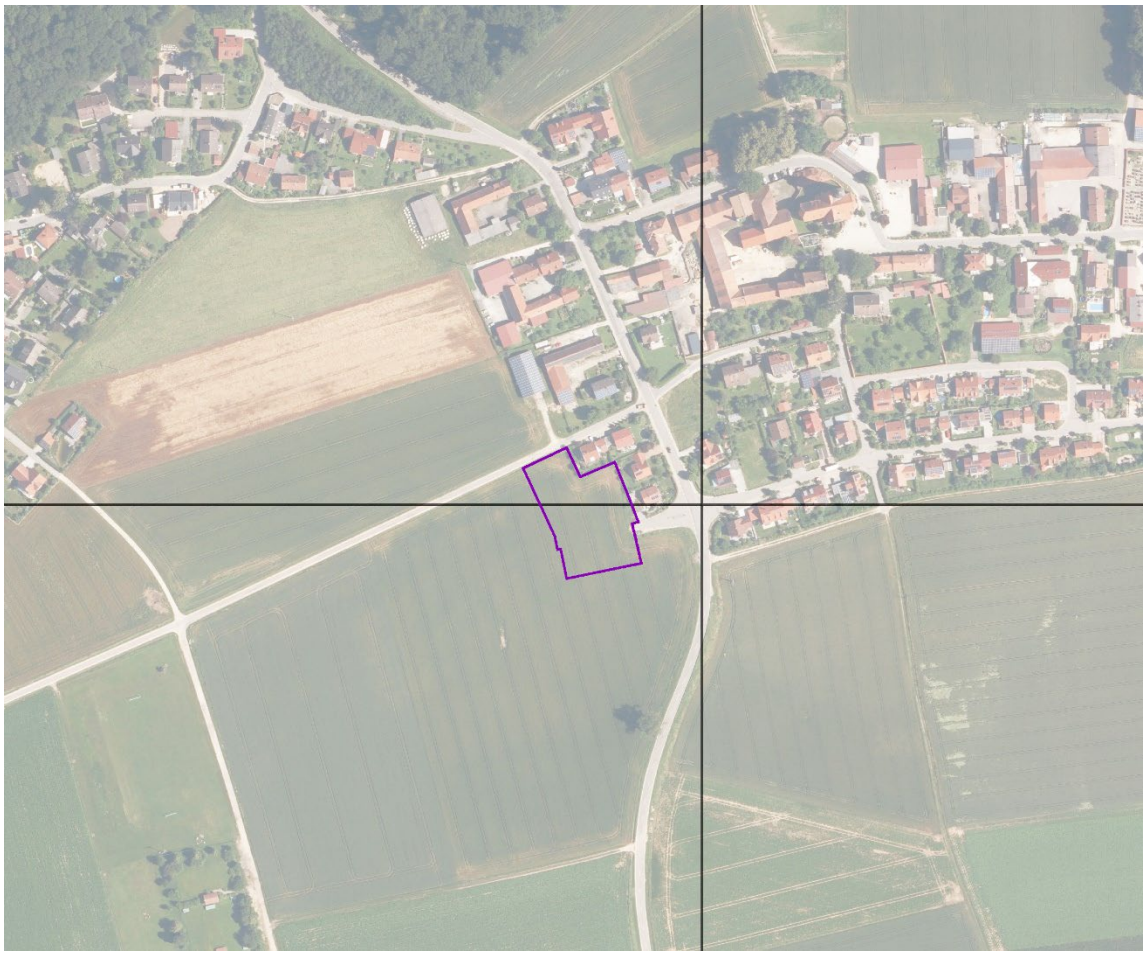
Bebauungsplan
mit
integriertem Grünordnungsplan

„Hagenbreiten“

Flur-Nr. 457/2 (TF) und 457/3 (TF) Gemarkung Hohengebraching

Gemeinde Pentling

Landkreis Regensburg



VORENTWURF **Fassung vom 19.10.2023**

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG 1

TEIL A: PLANZEICHNUNG mit Verfahrensvermerken 2

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 3

1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung 3
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 3
1.2.2 Vollgeschosse 4
1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten 4
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte Hauptgebäude 4

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 8

2.1 Bauweise 8
2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen 8

3. Verkehrsflächen 9

3.1 öffentliche Verkehrsflächen 9

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen 9

4.1 Führung von Versorgungsleitungen 9

5. Örtliche Bauvorschriften 9

5.1 Abstandsflächen 9
5.2 Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten 9
5.3 Dächer 10
5.3.1 Dächer der Hauptgebäude 10
5.3.2 Dächer der Nebengebäude und Anbauten der Hauptgebäude 10
5.3.3 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste 10
5.3.4 Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung 11
5.4 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung) 11
5.4.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs 11
5.5 Werbeanlagen 12
5.6 Einfriedungen und Sichtschutzwände 12

6. Grünordnerische Festsetzungen 12

6.1 Schonender Umgang mit Boden 12
6.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung, ... 12
6.3 Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser 12
6.4 Begrünung privater Grundstücksflächen / nicht überbauter Flächen 13
6.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen 13

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

TEIL D: BEGRÜNDUNG 20

1. Planungsanlass 20

2. Ausgangssituation 21

2.1 Lage ,Gemeindegebiet und Eigentumsanteile 21
2.1.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff 21
2.1.2 Eigentumsanteile 22
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse 22

2.2.1 Nutzungen ... 22
2.2.2 Verkehrliche Erschließung ... 22
2.2.3 Orts- und Landschaftsbild, vorhandene Baustrukturen ... 23
2.2.4 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion ... 24
2.2.5 Erholung ... 24
2.2.6 Weitere Vorbelastungen ... 24
2.3 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren ... 25
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan ... 25
2.3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ... 28
2.3.3 Informelle Planungen ... 29
2.3.4 Sonstige Beschlüsse und Planungen ... 29
2.4 Rechtliche Ausgangslage ... 30
2.4.1 Vorhandenes Baurecht ... 30
2.4.2 Zurückstellungen, Veränderungssperren ... 30
2.4.3 Naturschutz ... 30
2.4.4 Wasserschutz ... 30
2.4.5 Immissionsschutz ... 30
2.4.6 Denkmalschutz ... 30
2.4.7 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren ... 31
2.4.8 Satzungen und Verordnungen ... 31
2.4.9 Baubeschränkungen ... 31

3. Planungsziele ... 32

3.1 Nutzung und baulicher Bestand ... 32
3.2 Erschließung ... 32
3.3 Orts- und Landschaftsbild ... 32
3.4 Freizeit und Erholung ... 32
3.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion ... 32
3.6 Infrastruktur ... 32

4. Planungskonzept ... 33

4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption ... 33
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 33
4.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung ... 34
4.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften ... 34
4.5 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung ... 35
4.5.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden ... 35
4.5.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung sowie Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser ... 35
4.5.3 Nicht überbaubare Flächen ... 35
4.5.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen ... 36
4.5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen ... 36
4.6 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur ... 40
4.7 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,) ... 40

5. Wesentliche Auswirkungen ... 41

5.1 Städtebau ... 41
5.2 Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen ... 41
5.3 Grünordnung ... 41
5.4 Versorgung ... 41
5.5 Wirtschaftliche Entwicklung ... 41
5.6 Sozialstruktur ... 42
5.7 Privateigentum ... 42

6. Maßnahmen ... 42

6.1 Sozialplan ... 42
6.2 Bodenordnung (Umlegung) ... 42
6.3 Grunderwerb ... 42

6.4 Dienstbarkeitsbestellungen ... 42
6.5 Altlastensanierung ... 42
6.6 Kosten ... 42
6.7 Flächenbilanz ... 43

Teil E: UMWELTBERICHT ... 44

1. Beschreibung der Planung ... 44

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 44
1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ... 44

2. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 44

2.1 Landesplanung und Regionalplanung ... 44
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 45
2.3 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze ... 46
2.4 Schutzgebiete ... 46
2.5 Biotopkartierung Bayern ... 46
2.6 Denkmalschutzrecht ... 46

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ... 47

3.1 Fläche ... 47
3.2 Boden ... 47
3.3 Wasser ... 51
3.4 Klima und Luft ... 51
3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ... 52
3.6 Landschaft und Landschaftsbild ... 52
3.7 Mensch und Gesundheit ... 53
3.8 Kultur und Sachgüter ... 53
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 53
3.10 Erzeugte Abfälle und deren Beseitigung ... 54
3.11 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 54
3.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken ... 54

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 55

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen ... 55

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 55
5.2 Maßnahmen zur Verringerung ... 55
5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen ... 55
5.4 Ausgleichsmaßnahmen ... 56

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 56

7. Zusätzliche Angaben ... 56

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren ... 56
7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben ... 56
7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 57

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 57

9. Sonstiges ... 59

TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN ... 60

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan “ Hagenbreiten“

Die Gemeinde erlässt aufgrund §§ 1 – 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 6), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl S. 250) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 674) folgende Satzung für das Baugebiet „Hagenbreiten“:

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hagenbreiten“ wird aufgestellt.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Teil A Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Teil D: Begründung
- Teil E: Umweltbericht
- Teil F: sonstige Anlagen

in der Fassung vom …….

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 maßgebend. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 457/2 (TF) und 457/3 (TF) Gemarkung Hohengebraching.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Pentling, ……. …….

Barbara Wilhelm
1. Bürgermeisterin

TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT VERFAHRENSVERMERKEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO, § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO, § 13 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen und Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO

Die übrigen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Bau NVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 17 BauNVO und § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 i.S. des Richtwertes nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt. Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet werden je Einzelgebäude 2 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt. Einliegerwohnungen zählen als vollständige Wohneinheit.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte Hauptgebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO

Hauptgebäude

Höhenlage:

Die Höhenlagen der Hauptgebäude sind möglichst an das bestehende Gelände anzupassen. Da dies aufgrund der Hanglage nicht immer möglich ist, werden für alle Gebäude Höchstmaße sowie Bezugspunkte für die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) wie folgt festgelegt:

Als Bezugspunkte werden festgelegt:

Parzellen Nummern	**Bezugspunkt / Bezugshöhe**	**Maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfertigfußboden-oberkante (FOK EG) = Sockel-höhe**
1, 2	Höhe der fertiggestellten, nördlich gelegenen Straßenanschlusskante senkrecht gemessen von der Mitte der zugewandten Außenfassade	Max. 0,0 m über Bezugspunkt Straße (An der Schloßbreite)
3, 4	Höhe des höchsten Anschlusspunktes des Grund-stückes an den Wendehammer **und** Höhe des Urgeländes **und** Höhe der fertiggestellten, südlich gelegenen Stra-ßenanschlusskante senkrecht gemessen von der Mitte der zugewandten Außenfassade	0,0 m über Bezugshöhe Wende-hammer max. 0,0 m über Bezugshöhe max. 1,8 m über Bezugshöhe
5, 6	Höhe des höchsten Anschlusspunktes des Grund-stückes an den Wendehammer **und** Höhe des Urgeländes	1,0 m über Bezugshöhe Wende-hammer max. 0,0 m über Bezugshöhe
7	Höhe der fertiggestellten, nördlich gelegenen Straßenanschlusskante senkrecht gemessen von der Mitte der zugewandten Außenfassade	Max. 0,0 m über Bezugspunkt Straße (Kirchweg)

Höhenentwicklung:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je Gebäude als Höchstmaß über der **hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK EG) im allgemeinen Wohngebiet getroffen:

Wandhöhe:

Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände ($WH_{(max.)}$) wird wie folgt festgesetzt:

für Satteldächer	6,00 m
für Pultdächer	6,00 m
für versetzte Pultdächer	6,00 m
für Flachdächer	6,50 m

Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss).

Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH $_{(max.)}$) wird mit wie folgt festgesetzt:

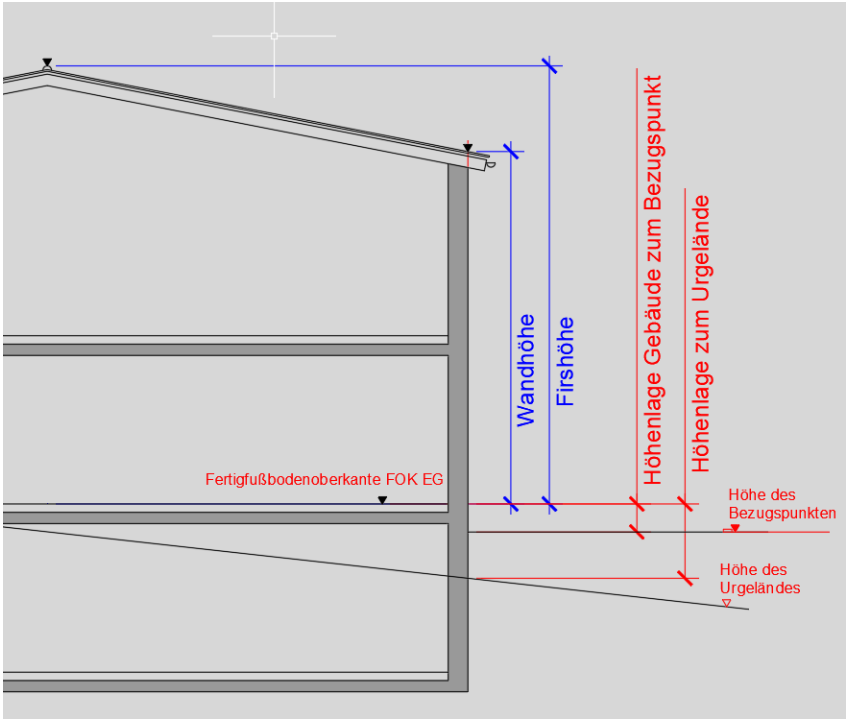
für Satteldächer	9,00 m
für Pultdächer	6,50 m
für versetzte Pultdächer	9,00 m
für Flachdächer	6,50 m

Zudem wird eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) und der Oberkante Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizzen Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss). Bei Flachdächern ist zu messen bis zur Oberkante der Attika.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Systemskizzen Wandhöhe / Firsthöhe / Höhenlage EFOK:



Nebengebäude / Nebenanlagen

Höhenlage:

Parzellen Nummern	**Bezugspunkt / Bezugshöhe**	**Maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfertigfußboden-oberkante (FOK EG) = Sockel-höhe**
1, 2	Höhe der fertiggestellten, nördlich gelegenen Straßenanschlusskante senkrecht gemessen von der Mitte der zugewandten Außenfassade	Max. 0,0 m über Bezugspunkt Straße (An der Schloßbreite)
3, 4	Höhe des höchsten Anschlusspunktes des Grundstückes an den Wendehammer **und** Höhe des Urgeländes **oder bei Zufahrt von der Erschließungsstraße im Süden** Höhe der fertiggestellten, südlich gelegenen Straßenanschlusskante senkrecht gemessen von der Mitte der zugewandten Außenfassade	0,0 m über Bezugshöhe Wendehammer max. 0,0 m über Urgelände Max. 0,5 m über Bezugspunkt Straße (An der Schloßbreite)
5, 6	Höhe des höchsten Anschlusspunktes des Grundstückes an den Wendehammer **und** Höhe des Urgeländes	1,0 m über Bezugshöhe Wendehammer max. 0,5 m über Urgelände
7	Höhe der fertiggestellten nördlich gelegenen Straßenanschlusskante senkrecht gemessen von der Mitte der zugewandten Außenfassade	Max. 0,0 m über Bezugspunkt Straße (Kirchweg)

Höhenentwicklung:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je Nebengebäude und Nebenanlagen als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK EG) getroffen:

Wandhöhe / Attikahöhe:

Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände (WH (max.)) wird mit 3,00 m festgesetzt.

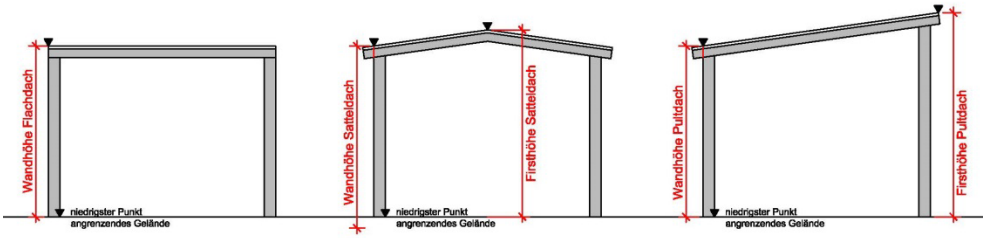
Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut *(vgl. nachfolgende Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen)*.

Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)) wird mit 4,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) und der Oberkante Dachhaut *(vgl. nachfolgende Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen)*.

Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen:



Art 6 BayBO bleibt von obigen Festsetzungen unberührt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

2.1 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die Überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude über 15 m² Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15 m² Grundfläche und bis zu einer mittleren Traufhöhe von 2,75 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

3. Verkehrsflächen

3.1 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgelegte Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen

§9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB

4.1 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

5.1 Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 BayBO

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind grundsätzlich einzuhalten. Bezugslinie für die Ermittlung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Garagen sind insbesondere die Abweichungen gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO zu beachten.

Für Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen auf den Parzellen 1, 2 und 7 sind abweichend zu § 6 Abs. 7 BayBo Wandhöhen bis zu 3m über Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 13 m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche und einer Wandlänge von 9,0 m, ohne dass hierfür Abstandsflächen entstehen.

5.2 Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten

An die Hauptbaukörper angegliederte Anbauten i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO (Balkone, Wintergärten, Erker, Zwerchbauten usw.) dürfen im allgemeinen Wohngebiet nicht über die Baugrenzen vortreten. Sie sind der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in der Länge als 1/3 und in der Breite weniger als ¼ der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

5.3 Dächer

5.3.1 Dächer der Hauptgebäude

Die zulässige Gebäudetypen mit ihren Dachform und Neigungen der Hauptgebäude des allgemeinen Wohngebiets sind der Nutzungsschablone sowie den Hinweisen zu den Gebäudetypen der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.

5.3.2 Dächer der Nebengebäude und Anbauten der Hauptgebäude

Für Nebengebäude sowie Anbauten der Hauptgebäude sind die für die Hauptgebäude zulässigen Dachformen zulässig.

Für runde oder vieleckige Nebengebäude sind Kegel- und Zeltdächer für quadratische Zeltdächer bis zu einer Neigung von 15° und Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein. Für flach geneigte Dächer bis 17° sowie Flachdächer sind auch Metalleindeckungen in naturbelassener Metallfarbe oder der Farbe der Hauptdächer zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

5.3.3 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste

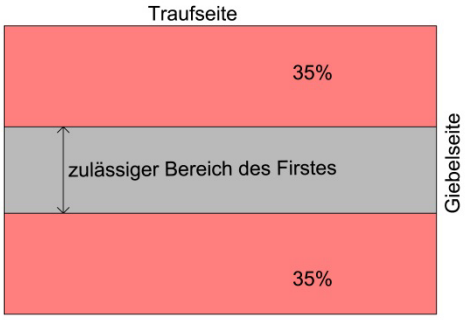
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist zwingend. Eine Abweichung hiervon um max. 5° kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Hauptfirste von Satteldächern müssen parallel und exakt mittig zu den Außenseiten der Traufwände angeordnet werden.

Der Hauptfirst von versetzten Pultdächern (Bautyp D) muss einen Mindestabstand von 35% der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand aufweisen (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach:

Systemskizzen Dachaufsicht versetztes Pultdach:



Die festgesetzte Richtung sowie Lage der Firste der Hauptgebäude ist auch bei Nebengebäude zwingend, sofern diese nicht richtungslos sind (quadratisch, rund oder vieleckig).

5.3.4 Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Dabei sind als horizontaler Abstand zu den Ortgängen mindestens 2,5 m, zu den Traufen mindestens 1,0 m sowie untereinander 1,25 m einzuhalten. Darüber hinaus müssen Dachgauben an ihrem höchsten Punkt mindestens. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dieser Abstand ist vertikal zu messen zwischen dem Höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante First. Je Gebäude darf maximal nur ein Gaubentyp gewählt werden.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen auf geneigten Dächern dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und die Höhe des hergestellten Firstes nicht überragen. Bei Flachdächern dürfen diese Anlagen geneigt ausgebildet werden. Sie dürfen dabei die Höhe der Dachhaut um maximal 1,00 m übersteigen.

5.4 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)

5.4.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen der Baugrundstücke sind exakt einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:

- Anpassung zu nördlich angrenzenden Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen: zu nördlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten des Baugebietes sind bis zu einem Abstand von 1,0 m keine Stützmauern zulässig
- Anpassung zu sonstigen Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an den Grundstücksgrenzen zu den südliche angrenzenden Verkehrsflächen oder den Verkehrsflächen des Wendehammers mit einem Abstand von bis unter 1,0 m Stützmauern bis 0,5 m Höhe zulässig. Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.
- Stützmauern innerhalb der Grundstücke: Stützmauern müssen senkrecht gemessen zu den eigenen Grundstückgrenzen einen Abstand von mindestens 1,0 m sowie 1,0 m untereinander einhalten. Sie sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,2 m zulässig. Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.
- Offene Abgrabungen: Auftrag und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m gegenüber dem Urgelände zulässig.
- Böschungen: Böschungen sind mit einem maximalen Gefälle von 1:1,5 auszubilden .

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

5.5 Werbeanlagen

Die Größe von Werbeanlage darf 1,0 m² je Nutzungseinheit nicht überschreiten und darf die Oberkante der hergestellten Fertigfußbodendecke des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.
Leuchtreklamen sowie der Einsatz von Blink- und Wechsellicht bei beleuchteten Werbeanlagen sind unzulässig.

5.6 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen sind nur innerhalb der Flächen für allgemeine Wohngebiete (überbaubare und nicht überbaubare Flächen) zur Umgrenzung von privaten Gartenflächen zulässig als sockellose Zäune. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Mauern als Einfriedungen sind generell unzulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind je Baugrundstück bis insgesamt 6,00 m additiver Länge und 1,80 m Höhe über anstehendem Gelände zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Schonender Umgang mit Boden

§ 1 BBodSchG i.V.m. §1a Abs. 2 BauGB

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Der Vorhandene Oberboden ist fachgerecht ohne starke Verdichtungen abzutragen, seitlich in Oberbodenmieten von maximal 2 m Höhe zu lagern und nach den Baumaßnahmen wieder auf dem Grundstück anzudecken. Abzufahrender Unterboden ist fachgerecht zu entsorgen. Übermäßige Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

6.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung,

§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

PKW-Stellplätze sind generell wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, sickerfähiges Pflaster etc.).

6.3 Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Das Baugebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Für das Dachwasser sind zur Pufferung der Wasserabflussmengen Zisternen auf den Grundstücken einzurichten.

Das Niederschlagswasser der Straßen ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Pentling (Entwässerungssatzung – EWS) sowie die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Pentling (BGS-EWS) wird hingewiesen.

6.4 Begrünung privater Grundstücksflächen / nicht überbauter Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil je Teilfläche beträgt 35% der gesamten Teilfläche.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum der zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe *(Taxus baccata)* zugelassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode anzulegen

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1 und 2 sind durchgängige Hecke als Ortsrandeingrünung anzupflanzen. Es sind standortheimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 3 zu verwenden und dauerhaft als mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke zu erhalten.

6.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.

<u>Pflanzbarkeit von Gehölzen</u>

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Altlasten

Gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS, Abrufdatum Januar 2023) sind im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Auch bei der geotechnischen Untersuchung traten keine Verdachtsmomente auf. Sollten durch die Baumaßnahmen dennoch Verunreinigungen oder Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Gemeinde Pentling, das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch in diesem Baugebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg, Tel (0941) 5 31 53 oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regensburg Tel. 0941 / 40090 - entsprechend Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes - zu verständigen. Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Maßnahmenträgers notwendig. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG), Fassung 27.7.2009:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. 2 Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) 1 Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. 2 In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. 3 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. 4 Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) 1 Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. 2 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) 1 Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. 2 Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.“

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass südlich und westlich des Baugebietes weiterhin bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen liegen. Mit entsprechenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ist daher zu rechnen und von den Anwohner zu dulden.

Hangwasser / Sickerwasser / Schichtenwasser /Grundwasser

Bei durchgeführten Bodenerkundungen konnte kein Schichtenwasser festgestellt werden, aufgrund der Geomorphologie sowie der Hangsituation ist gemäß Bodengutachten jedoch jahreszeitlich abhängig mit Schichtwässer, Oberflächen- und Niederschlagswasser sowie Quellzutritten zu rechnen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) wird empfohlen die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante anzulegen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen (DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“). Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Weitere Grundlagen und Empfehlungen können dem geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 11.08.2015 entnommen werden. Die Unterlage kann nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung dort eingesehen werden.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Rahmen der Bodenerkundungen wurden überwiegend nach DIN 18 196 für eine Gründung ungeeignete Bodenschichten aufgefunden. In Tiefen zwischen 3,55 und 1,75 m unter Geländeoberkante liegen Gesteinsschichten der Bodenklasse 6 / 7 vor.

Generell wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Weitere Grundlagen und Empfehlungen können dem geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 11.08.2015 entnommen werden. Die Unterlage kann nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung dort eingesehen werden.

Brandschutz / Rettungswege

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden (vgl. Art. 46 Abs. 4 BayBO)

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung eingetragenen, bestehenden Leitungen sind den bisher bekannten Angaben der Versorgungsträger entnommen.

Weitere, bisher nicht dargestellte Leitungen werden im weiteren Verfahren nach Angaben der Versorgungsträger eingearbeitet.

Die erforderlichen, neuen Versorgungsleitungen werden in den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen. Diese sind im Einzelnen:

- Trinkwasserversorgung Gemeindeverwaltung Pentling
- Stromversorgung REWAG & Co. KG
- Gasversorgung REWAG & Co. KG
- Telekommunikation (Telekom, R,Kom)

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt durch Neuanlage eines Kanalstückes und Anschluss an den vorhandenen Kanal der angrenzenden Bauflächen.

Die Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung sowie die Leitungsverlegung innerhalb der Bauflächen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten.

Ableitung von Regenwasser / Regenwassernutzung

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Pentling wird ausdrücklich hingewiesen. Der vorliegenden Untergrund ist gemäß einer Baugrunderkundung für eine Versickerung nicht geeignet.

Das Baugebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Zur Entlastung des Systems sind auf den privaten Grundstücken Rückhalteeinrichtungen für unwesentlich verunreinigtes Niederschlagswasser zwingend erforderlich.

Ziel der Entwässerungsplanung sind die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser sowie die Vergleichmäßigung des Zulaufes in den vorhandenen Entwässerungskanal.

Daher sind im Rahmen der Entwässerungsplanungen der Einzelvorhaben auf allen Grundstücken Regenwasserzisternen mit Drosseleinrichtung zu errichten, in die alle Oberflächen- und Dachflächenwasser der Baugrundstücke einzuleiten sind. Der Überlauf kann in den Mischwasserkanal eingeleitet. Zudem wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasser wird über das kommunale Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben. Auf den Grundstücken werden im Rahmen der Erschließung Revisionsschächte zum Anschluss der privaten Abwasserleitungen errichtet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

Für Grundwasserpumpen (Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG) und Geothermieanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.

Unterstützung ökologischer Bauweise

Die Gemeinde Pentling unterstützt die nachhaltige ökologische Bauweise durch Bereitstellung von Fachliteratur und Informationsmaterial zu Planung, Umsetzung und Förderung.

Zugängigkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, bezogen werden und sind beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Auch besteht die Möglichkeit die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der unteren Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg (Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg) während der üblichen Dienststunden einzusehen. Eine telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen.

Verwendete Grundlagen und Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde erstellt auf Grundlage:

- der digitalen Flurkarte der Gemeinde Pentling, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022), Stand Dezember 2022. Die Datenabfrage durch das Planungsbüro erfolgte über die GIS Service GmbH, Altmühlstraße 1a, 93059 Regensburg.

Es ist daher von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführungsplanungen oder Einmessungen Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Gemeinde Pentling keine Haftung übernommen werden.

Aus technischen Gründen können die im Internet bereitgestellten Daten unvollständig oder fehlerhaft sein. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Verbindliche Aussagen erhalten Sie während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung oder bei der unteren Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg. Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der

Nachweisfunktion nicht. Für Maßentnahmen ist ausschließlich die Urkunde in Papierform heranzuziehen.

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Arten-Vorschläge Baumpflanzungen

Pflanzenliste 1 - Laubbäume:

(Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 18/20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campetsre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatika	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 14/16 cm)

Äpfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen
Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen
Hauszwetschge

Pflanzenliste 3 - Sträucher:
Mindestqualität: verpfl. Strauch, 4 Tr., H 60-100 cm
Pflanzabstand: 1,5, x 1,0 m

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum*
Rosa canina	Hunds-Rose

Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball*

sowie weitere standortheimische Gehölze

Hinweis: *Pflanzen mit giftigen Pflanzenteilen

Gemeindliche Satzungen

Es wird auf die bestehenden gemeindlichen Satzungen verwiesen. Diese sind unter anderem:

Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Pentling (BGS-EWS)

Entwässerungssatzung der Gemeinde Pentling (EWS)

Erschließungsbeitragssatzung

Straßenreinigung, Räum- und Streupflichten

Stellplatzsatzung

TEIL D: BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Grundsätzliches Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten werden. Über dies soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

1. Planungsanlass

Im Jahr 2005 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hohengebraching Süd“ gefasst. Der Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung umfasste nahezu den gesamten Umfang der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pentling am südlichen Ortsrand dargestellten, geplanten Flächen als allgemeines Wohngebiet. Lediglich ein Teilstück im Westen blieb noch unbeplant, da die Flächen noch nicht erworben werden konnten. Nun ergab sich die Gelegenheit auch dieses Reststück zu erwerben.

Die Gemeinde plan daher die Entwicklung als Fortführung des bereits bestehenden Baugebietes mit vergleichbaren Entwicklungszielen.

Weiterhin ist das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Wirtschafts- und Wohnstrukturen unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und unter Beachtung einer ausgewogenen Verteilung nachhaltig weiter zu entwickeln. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung soll möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung einhergehen.

Das Vorgehen entspricht demnach u.a. dem Grundsatz des aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern, wonach eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen ist.

Trotz der wirtschaftlichen Folgen aus den vergangenen Jahren aber auch den aktuellen Entwicklung besteht weiterhin eine stetige Nachfrage nach Wohnraum, auch in Form von frei stehenden Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser).

In den größeren, in den vergangenen Jahren entwickelten Baugebiete stehen keine gemeindlichen Bauflächen mehr zu Verfügung. Sodass die Kommunalverwaltung angehalten ist, auch kleinere Flächen zu entwickeln.

Bei den Baustrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches dieser Planung handelt es sich weitgehend um eine Einzelhausbebauung überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Dies soll hier fortgesetzt werden, sodass die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gewährkleistet ist.

In der Gemeinderatssitzung am 13.10.2022 wurde aus genannten Gründen der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan gefasst und die Gemeindeverwaltung beauftragt das Bauleitverfahren einzuleiten.

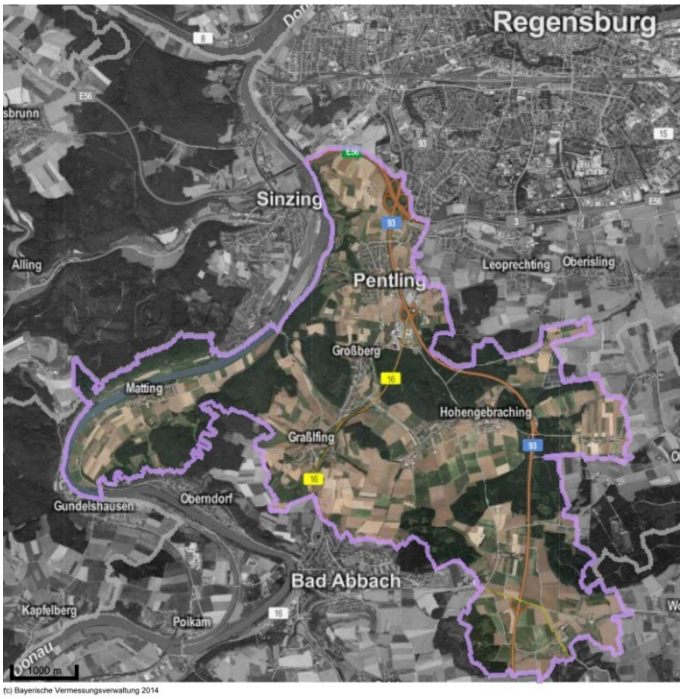
2. Ausgangssituation

2.1 Lage ,Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Der Landkreis Regensburg liegt zentral-östlich innerhalb des Freistaats Bayern. Die Gemeinde Pentling liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Regensburg und grenzt nördlich unmittelbar an das Oberzentrum Regensburg. Östlich bzw. südöstlich befinden sich die Gemeinden Obertraubling und Thalmassing. Der Süden der Gemeinde schließt an das Gebiet des Marktes Bad Abbach (Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern). Westlich bzw. nordwestlich, getrennt durch die Donau, grenzt Pentling an die Gemeinde Sinzing.

*Quelle: Wikipedia; *File: Municipalities in Bavaria.svg by TUBS, Bavaria_AM.svg by TUBS, *Urheber: Hagar66 based on work of TUBS (GNU-Lizenz)*

2.1.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff



Der Ortsteil Hohengebraching liegt im östlichen Gemeindegebiet.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils und grenzt unmittelbar an eine Baugebiet aus dem Jahr 2005 an.

Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, welche in Richtung Osten und Süden fortgeführt werden. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Ortsverbindungsstraße begrenzt. Weiter südlich führt bereits eine weitere Erschließungsstraße an die Grenze des geplanten Baugebietes heran

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt **ca. 4.070 m².** Davon entfallen 3.426 m² auf das eigentliche Baugebiet welches jeweils Teilflächen der Flurstücke 457/2 und 457/3 der Gemarkung Hohengebraching umfasst.

2.1.2 Eigentumsanteile

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs waren bisher in Privateigentum. Der Erwerb der Flächen durch die Gemeinde Pentling ist abgeschlossen. Von den insgesamt 7 Parzellen verbleiben 5 im Eigentum der Gemeinde, 2 Parzellen gehen wiederum an die bisherigen Eigentümer.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungen

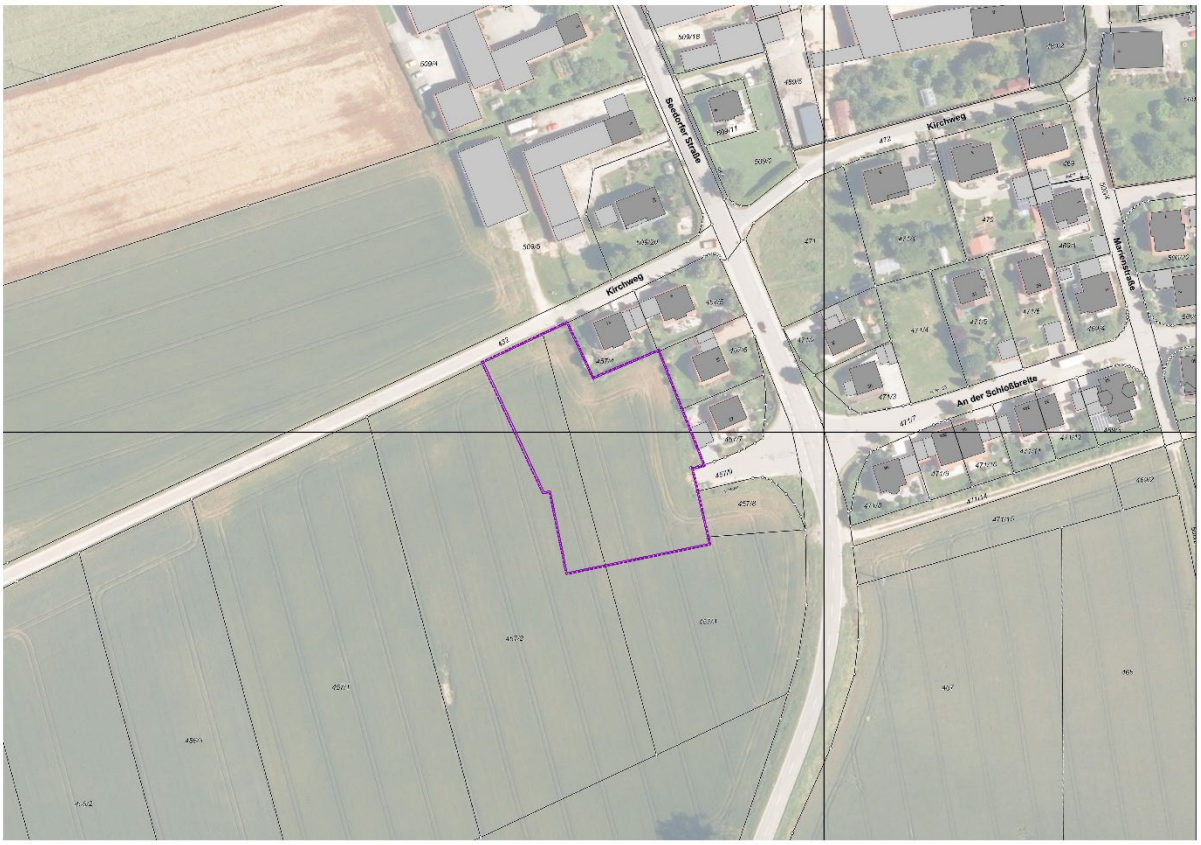
Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland. Weitere Nutzungen sind nicht vorhanden.

An den Geltungsbereich angrenzende sowie im Nahbereich liegende Nutzungen

Im Norden verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine Ortsverbindungsstraße. Östlich grenzen Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und Verkehrsflächen an.

Im Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.



2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine öffentlichen Verkehrsflächen. Im Norden verläuft die Ortsverbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Hohen- und Niedergebraching, im Osten endet eine Stichstraße an der Baugebietsgrenze, die für eine Weiterführung im Falle eine Bauflächenerweiterung nach Westen bereits angelegt wurde.

Fußläufig ist das Gebiet über oben genannte Erschließungsstraße erreichbar.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich ca. 300 m nordwestlicher Entfernung und ist auf direktem Wege fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht eine Verbindung in die Ortsteile sowie nach Regensburg und nach Bad Abbach.

Unmittelbar vorbeiführende, örtliche und überörtliche Radwege sind am Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine Erschließung des Plangebiets ist über Verlängerung der bestehenden Erschließungsstruktur möglich.

2.2.3 Orts- und Landschaftsbild, vorhandene Baustrukturen

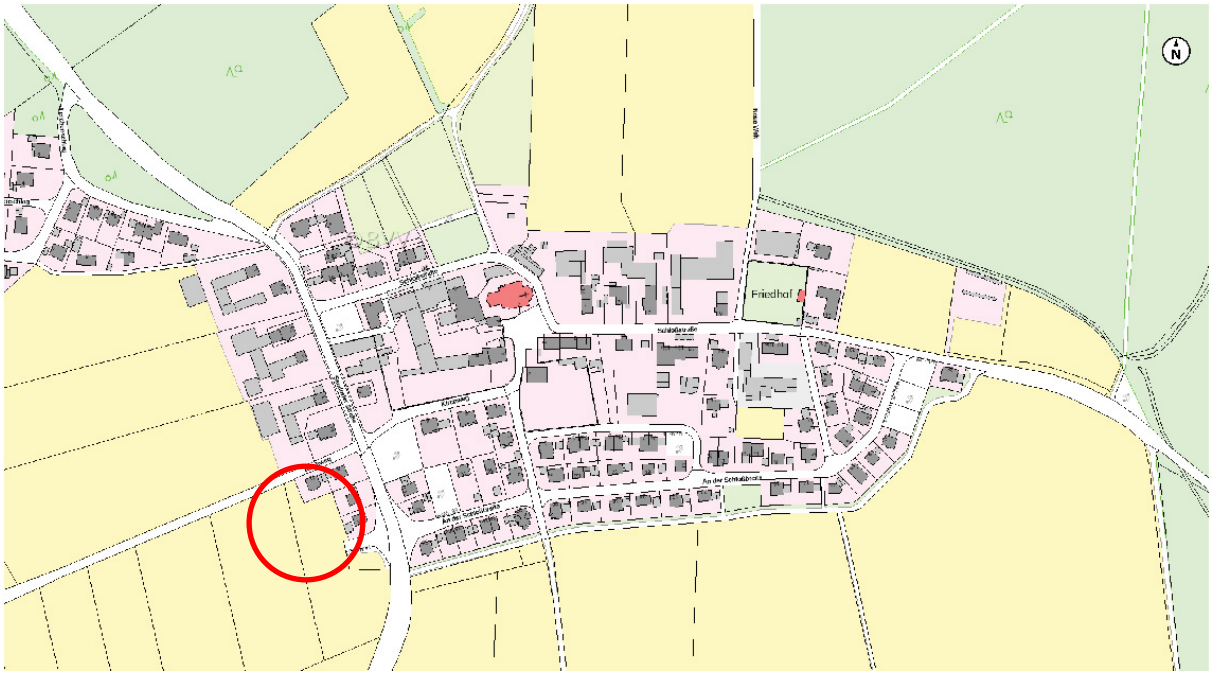
Bei den zur Überplanung vorgesehenen Flächen handelt es sich um eine Ortsrandlage im Süd-Westen der Ortsteils Hohengebraching, hin zu relativ freien landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Baugebiet liegt an einem in etwa in Nord-Südrichtung abfallendem Hang der nach Süden in eine senke verläuft. Raumbegrenzende Faktoren sind im Süden Waldflächen sowie im Norden die vorhandenen Siedlungsflächen. Im Osten verläuft in ca. 900 m die Bundesautobahn A93. Noch Westen ist der Landschaftsraum mit vorwiegend land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie Siedlungsbereichen eher offen und weiträumig

Bei der direkt im Osten angrenzenden Bebauung, dem Gebiet der verbindlichen Bauleitplanung „Hohengebraching Süd“, handelt sich um eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit meist steilem und z.T. flachem Satteldach. Die Baustruktur hier ist überwiegend von kleinkörnigen Einzelhäusern geprägt. Als Bautypen sind über wiegend E+D oder E+I vorhanden.

Der nördliche, alte Ortsteil von Hohengebraching weist eine gröbere Struktur mit größeren, höheren und teils zusammenhängenden Gebäudekomplexen.

(vgl. nachfolgende Abb. Baustruktur).

Abb. Baustruktur:



Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

2.2.4 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten nach Begehung und der dem Planverfasser vorliegenden Aktenlage nicht festgestellt werden. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die zu bebauende Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine gliedernden Strukturen auf. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen. Die Artenvielfalt ist als gering einzustufen. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

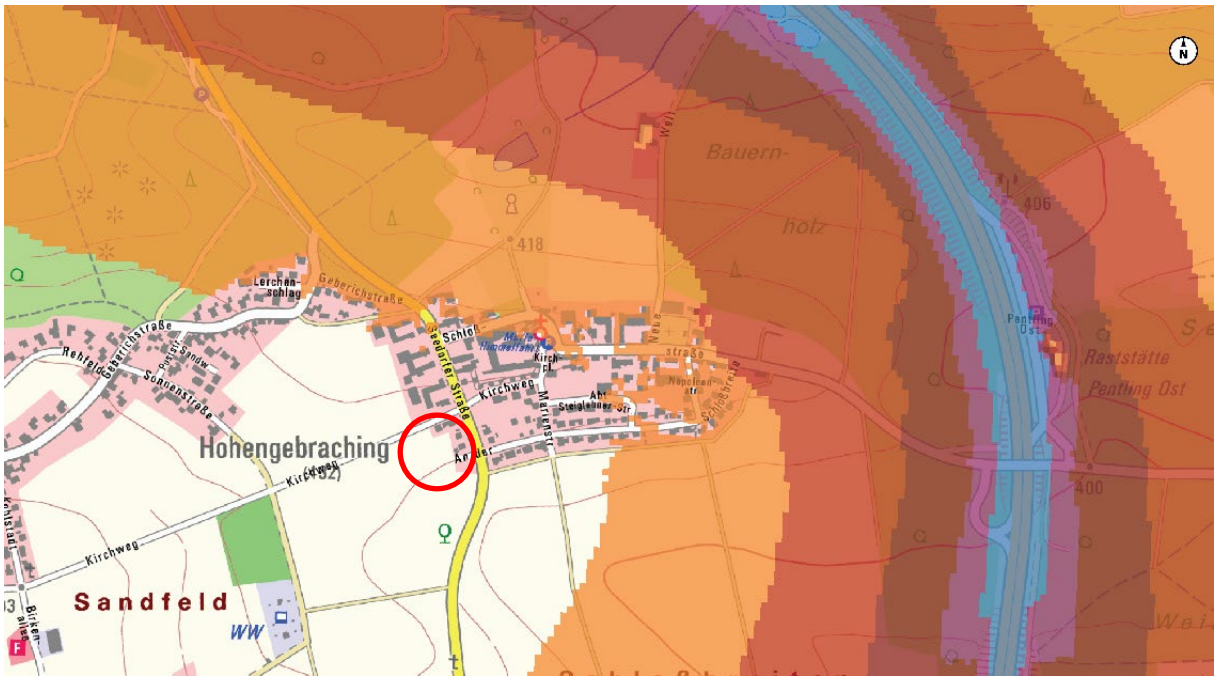
2.2.5 Erholung

Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden. Feldwege zur Anbindung an die freie Landschaft sind nicht vorhanden. Lediglich den angrenzenden privaten Gartenflächen kann eine Erholungsfunktion für die Anlieger zugesprochen werden.

2.2.6 Weitere Vorbelastungen

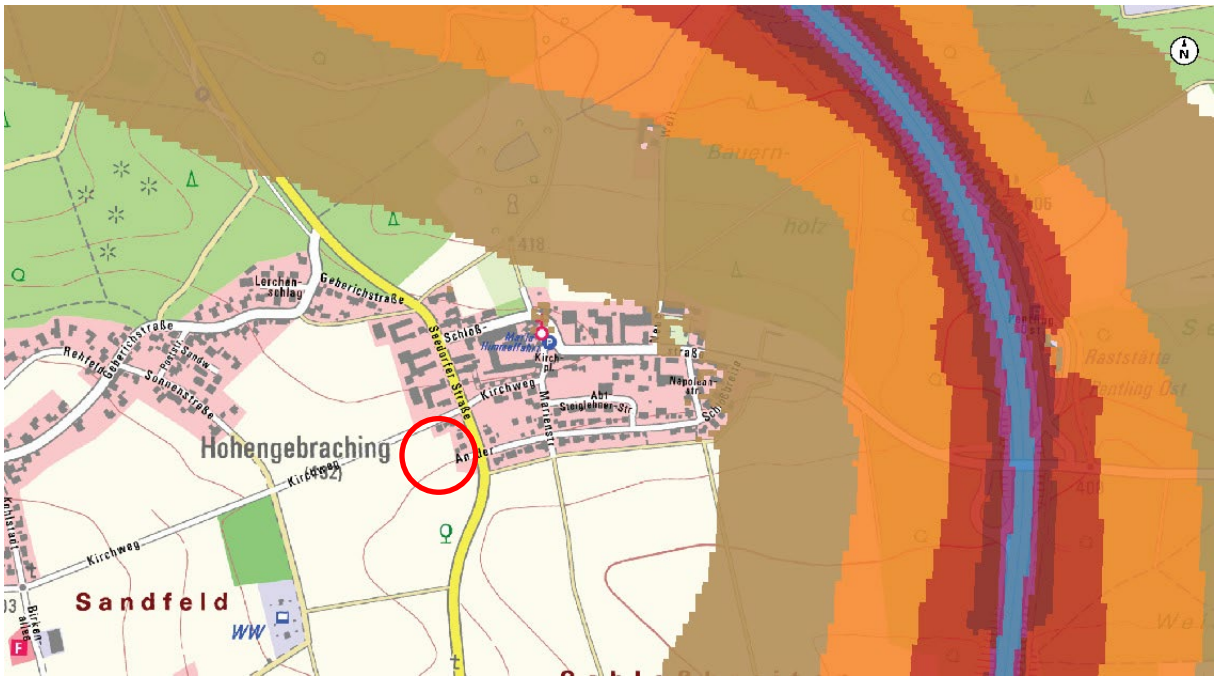
Wesentliche Vorbelastung durch Immissionen wie Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen im unmittelbaren Nahbereich nicht vor. Die östlich gelegenen Fernverkehrsstraßen sind mit über 900 m in ausreichender Entfernung. Zudem sind potentielle Schallemissionen bereist durch vorhandene Bebauung reduziert. Das geplante Baugebiet lieg gemäß dem Pegelraster LDEN und LNight außerhalb der Bereiche mit ermittelten Immissionspegeln von über 55 dB(A).

Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN - Kartierung 2017:



Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LNight - Kartierung 2017:



Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

2.3 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan

<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern</u>

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die eine Siedlungsentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung betreffenden Ziele dargelegt und zusammengefasst:

Gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (1.1.1):

> *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

Nachhaltige Raumentwicklung (1.1.2):

> *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Zum Thema Demographischer Wandel stellt das LEP folgendes Ziel auf (1.2.1):

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Nach dem Vorhalteprinzip gilt (1.2.5):

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen

Das Thema der Raumstruktur wurde im Rahmen der letzten LEP-Fortschreibung überarbeitet. Ziel ist dabei:

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch Zentrale Orte folgender Stufen zu gewährleisten:

- Grundzentren,

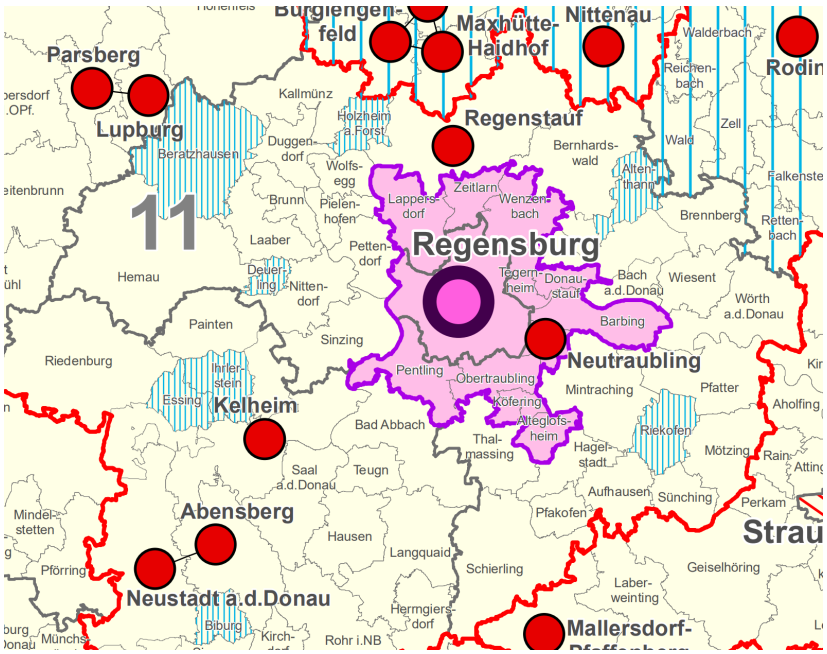
- Mittelzentren und

- Oberzentren.

Grundzentren sind dabei auf Ebene der Regionalplanung nach bestimmten Vorgaben festzulegen.

Darüber hinaus legt das LEP Gebietskategorien mit unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen fest.

Nach aktuellem Stand Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) gehört das Gemeindegebiet von Pentling im Planungsraum der Region 11 Regensburg. Es liegt innerhalb des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Regensburg.



Ziel der Integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen (2.2.8) ist:

> *In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.*

Weiter formuliert das LEP unter dem Grundsatz flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten hinsichtlich der Siedlungsstruktur folgende Ziele:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2)

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

Vermeidung von Zersiedlung (3.3):

3.3 Z *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Regionalplan

Im folgenden Abschnitt werden die für die verbindliche Bauleitplanung relevanten Inhalte des Regionalplans wiedergegeben.

Zu Kapitel I Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg

Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

A I, 1.2 (Z) *„Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“*

Oben genannte Konflikte liegen nicht vor, sodass nicht zwangsläufig den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen ist. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden diese Ziele bereits berücksichtigt.

Raumstruktur

Gemäß Strukturkarte ist Pentling als Grundzentrum im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg dargestellt.

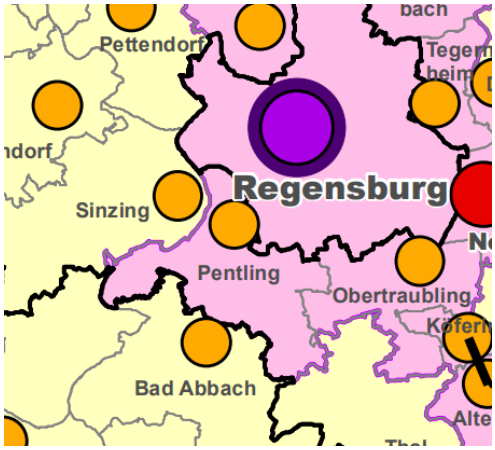


Abb. Auszug Strukturkarte des RP Region 11

A I, 3.1.2 (Z) Die Grundzentren sind in ihrer Versorgungsfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

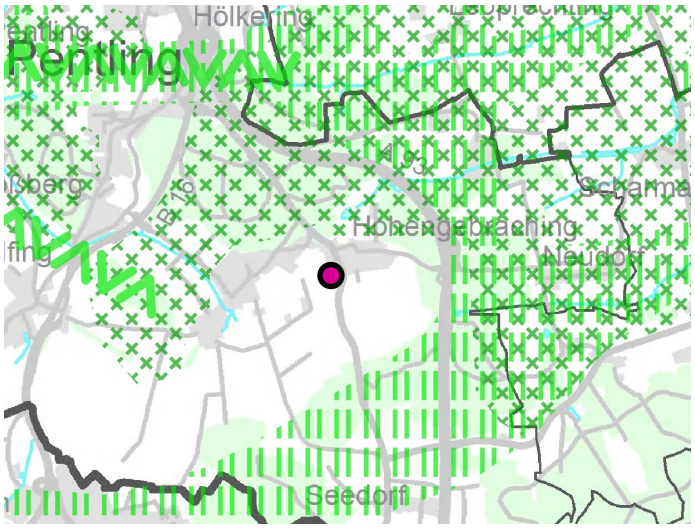
Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes diene nicht der Erweiterung von Grundversorgungseinrichtungen sondern vielmehr der auch künftigen Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen. Ein Wiederspruch zu den Zielen des Regionalplanes besteht nicht.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde das Ziel bereits berücksichtigt.

<u>Fachliche Ziele – Natur und Landschaft</u>

Fachliche Ziel diese Themenbereiches sind nicht betroffen

Abb. Auszug aus Karte 3 Landschaft und Erholung



15	Regionaler Grünzug (mit Nr.)
15	Trenngrün (mit Nr.)
15	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (mit Nr.)

Lage des Plangebiets

Die weitere das Gemeindegebiet von Pentling betreffenden fachlichen Ziele und Grundsätze beziehen sind, wenn überhaupt im Gemeindegebiet relevant, auf die Ortsteile Großberg und Pentling oder den Donauraum.

Für den Planungsbereich und seiner Umgebung sind diese nicht relevant

Hinsichtlich des Öffentlichen Nahverkehrs spiel das geplante Baugebiet aufgrund seiner geringen Größe und der Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen keine Rolle.

Zum Bereich Land- und Forstwirtschaft verfolgt der Regionalplan das allgemeine Ziel, dass die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen sollen. Hierbei wird auf den Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes zu diesem Thema hingewiesen.

2.3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling wurde im Zuge einer Gesamtfortschreibung mit Neuaufstellung des Landschaftsplanes überarbeitet.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 15.10.2010 besteht für die Gemeinde Pentling ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Diese wurde bis zum 20.05.2021 durch insgesamt 9 Deckblatténderungen überarbeitet.

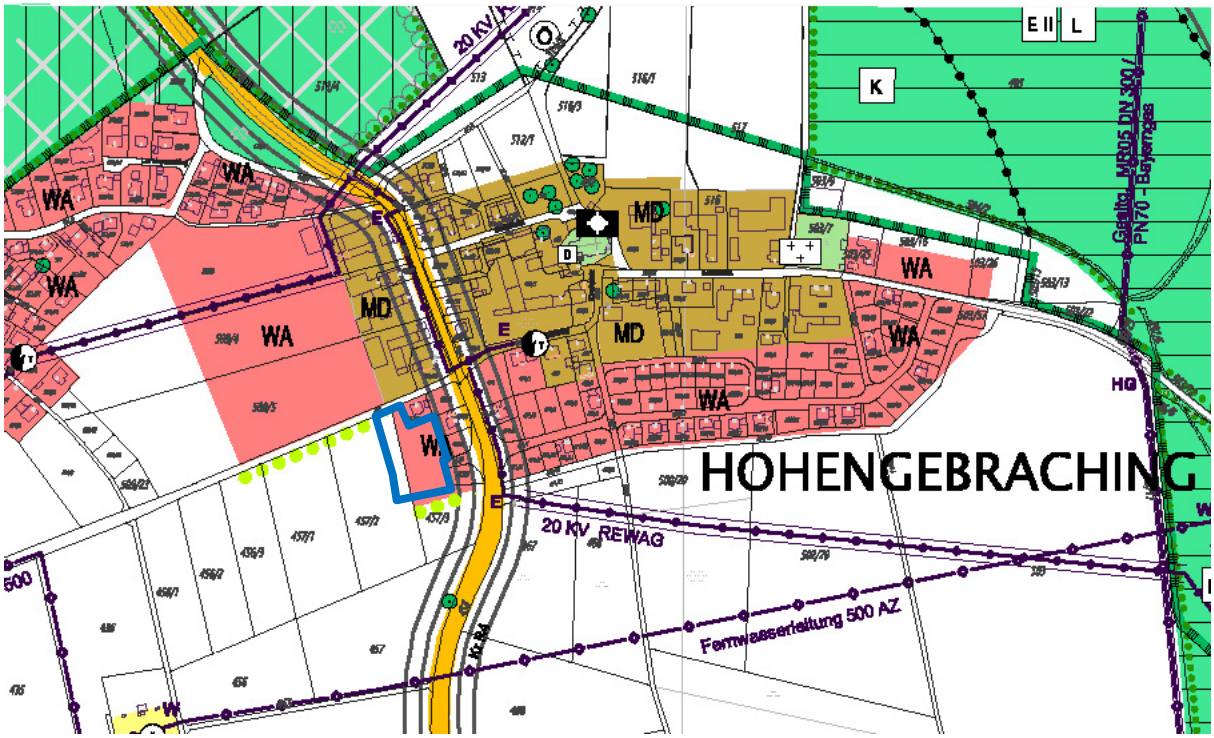
Die gemeindliche Planung stellt die Flächen des Geltungsbereiches dieser verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet (WA)).

An landschaftsplanerische Ziel ist hierbei das Anstreben einer Ortsrandeingrünung angedacht. Weitere Ziele sind hierzu nicht genannt.

Vgl. nachfolgende Abb. des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling (Auszug).

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird entsprochen.

Abb. Flächennutzungsplan (Auszug)



2.3.3 Informelle Planungen

Gemeindeentwicklungskonzepte, welche Einfluss auf die verbindliche Bauleitplanung haben, liegen zum Standort nicht vor.

2.3.4 Sonstige Beschlüsse und Planungen

Derzeit erfolgen Planungen zur Sanierung der Kreisstraße Kr R4 vom Ortsausgang Hohengebraching in Richtung Seedorf. Konflikte beider Planungen sind nicht zu erkennen. Das Landratsamt sowie die Gemeinde stehen hierbei in engem Kontakt.

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Vorhandenes Baurecht

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt auf durch diese Planung betroffenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO zu entwickeln. Die Darstellung im aktuell gültigen Flächennutzungsplan umfass dabei zunächst nur die Teilflächen der Flur-Nr. 457/3. Aufgrund der Grundstückzuschnitte und einer sinnvollen Nutzung der vorhandenen Erschließung reicht das geplante Baugebiet etwas über diese Grenze hinaus.

Aufgrund der Lage und Umgebung ergibt sich für den Standort die Qualität eines Außenbereichs i.S. des § 35 BauGB.

Zur Umsetzung eines WA, formuliert sich der Bedarf einer verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 8 BauGB und § 30 BauGB.

Für die im Osten angrenzenden Wohnbauflächen existiert eine verbindliche Bauleitplanung.

2.4.2 Zurückstellungen, Veränderungssperren

Zurückstellungen oder Veränderungssperren liegen nicht vor.

2.4.3 Naturschutz

Gesetzlich oder durch sonstige Verordnungen geschützte Flächen liegen nicht vor.

2.4.4 Wasserschutz

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche liegen nicht vor.

Es gelten die allgemeinen Anforderungen und Vorschriften des Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) zum Schutz vor Verunreinigungen sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden durch Versiegelung. Besondere Anforderungen an Grundwasser-, Gewässer- oder Hochwasserschutz (z.B. Grund- oder Trinkwasserschutzgebiete u.Ä.) ergeben sich im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht.

2.4.5 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Die in der Umgebung befindlichen, landwirtschaftlichen Betriebe betreiben teilweise intensive Viehwirtschaft. Es sind aber aufgrund der Entfernung und Lage entgegen der Hauptwindrichtung keine über die der normalen Landwirtschaft hinausgehenden Geruchsbelästigungen zu erwarten.
Anlagen mit erhöhten Staubemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden nach Kenntnisstand nicht erforderlich.

2.4.6 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler sind gemäß Onlinedatenbank Bayernviewer Denkmal, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), innerhalb des Geltungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld nicht vorhanden (vgl. nachfolgende Darstellung).

Auf die Ausführungen der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil C) zu Bodendenkmäler und deren Auffinden wird verwiesen.

2.4.7 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

Verfahren der Raumordnung bzw. Planfeststellung, welche Einfluss auf den verbindlichen Bauleitplan nehmen, sind nach Kenntnisstand derzeit nicht in Bearbeitung.

2.4.8 Satzungen und Verordnungen

In der Gemeinde Pentling existieren derzeit folgende, für Bauvorhaben und Planungen relevante Satzungen:

- Erschließungsbeitragssatzung
- Straßenausbaubeitragssatzung
- Straßenreinigung, Räum- und Streupflichten
- Entwässerungssatzung - EWS
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung
- Wasserabgabesatzung – WAS
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung

Weitere, die Planungsinhalte betreffende Satzungen sowie örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Gemeinde Pentling bislang nicht erlassen.

2.4.9 Baubeschränkungen

Baubeschränkungen durch Bauverbotszonen oder Baubeschränkungszonen der Bundesautobahn oder anderer überörtlicher Fernstraßen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zum Tragen.

Nach dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegen im gesamten Gemeindegebiet von Pentling keine Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorten, stofflich schädlicher Bodenveränderungen und militärische Altlasten bzw. Rüstungsaltlasten vor.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung und baulicher Bestand

Die Flächen innerhalb der Planungsbereiches werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Oberirdische bauliche Anlagen sind nicht vorhanden, im südlichen Bereich durchquert ein Abwasserkanal das geplante Baugebiet von Osten nach Westen. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche soll zugunsten einer vorwiegend wohnbaulichen Entwicklung des Ortsteils Hohengebraching aufgegeben werden.

3.2 Erschließung

Aus Richtung Osten führt eine im Rahmend des Bebauungsplanes „Hohengebraching Süd“ errichtete Stichstraße zum Geltungsbereich dieser Planung hin. Bereits damals wurde die Straße für eine spätere Verlängerung vorgesehen. Zur Erschließung des Baugebietes soll daher diese vorhandenen Straßen weitergeführt werden. Zur weiteren Erschließung ist eine kleine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Die vorhandene Ortsverbindungsstraße im Norden soll ein weiteres Grundstück dieses Baugebietes erschließen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt durch die Anlage von Gehwegen entlang der neu zu errichtenden Straßen.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen genutzt und erweitert werden.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

An den dörflich geprägten Ortskern von Hohengebraching wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Hohengebraching Süd“ eine Neubaugebiet angegliedert. Dabei wurde durch entsprechende Festsetzung auf eine bestmöglich Angliederung an den Bestand geachtet. Um diesen aktuellen Charakter zu erhalten soll die Bebauung in vergleichbarer Weise fortgeführt werden.

3.4 Freizeit und Erholung

Die südlich und westlich des Planungsgebietes gelegenen, unbebauten Flächen haben eine gewisse Bedeutung für die Naherholung der Ortsansässigen. Der Zugang zur freien Landschaft, soll keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen (Bolzplatz, Spielplatz) befinden sich in kurzer Entfernung sodass hier keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich sind.

3.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Auf den geplanten Grünflächen sollen einerseits die Ortsdurchgrünung gestärkt und andererseits Bereiche für naturnahe Lebensräume innerhalb der Siedlungsfläche geschaffen werden. Dazu sollen in ausreichendem Masse Baum- und Baumpflanzungen standortheimischer Arten erfolgen.

3.6 Infrastruktur

Die Lage am Rande von vorhandenen Siedlungsflächen des allgemeinen Wohnens, stellt keinen geeigneten Standortort für die Errichtung weiterer Infrastruktureinrichtungen dar und soll daher primär der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienen.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Die vorliegende Bauleitplanung zielt vorrangig daraufhin ab, die vorhandene Bebauung mit vergleichbaren städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundideen fortzuführen.

Dabei ist es Ziel die neue Bebauung an die umgebenden Siedlungsstrukturen weitestgehend anzupassen.

Im Rahmen der grünordnerischen Planung soll auf eine ausreichende Ortsrandeingrünung hingewirkt werden, wie im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen sind.

Die Baukörperstellung und die überbaubaren Grundstücksflächen des Rechtsplans sind so gewählt, dass die Nutzung erneuerbarer Energien (Solar und Photovoltaikanklagen) sichergestellt ist.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zweckbestimmung als allgemeines Wohngebiet dient der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des vorbereitenden Bauleitplans i.V.m. vorbeschriebener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Grundidee.

Aufgrund der Lage am Rand einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung und der durch weitere Wohngebiete führenden Zufahrtsstraßen werden die stark frequenzbringende und emissionsintensive Nutzungen wie die ausnahmsweise zulässigen größeren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Ferner verlangen diese Nutzungen häufig abweichende Kubaturen, welche sich schwer mit der Zielsetzung einer Anpassung an vorhandene Baustrukturen vereinbaren lassen. Auch wird durch die Nichtzulassung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in der Nutzung eine klare Trennung gegenüber einem Mischgebiet manifestiert.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den zulässigen Obergrenzen i.S. des § 17 Abs.1 BauNVO und lässt deren Ausschöpfung zu. Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die privaten Baugrundstücke können somit insgesamt bis zu 60 % mit baulichen Anlagen versehen werden.

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden zwei Vollgeschosse mit zusätzlicher Steuerung der Höhenlage und Höhenentwicklung von Wand und First zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange festgesetzt. Um erhebliche Veränderungen des Geländes durch Auffüllungen zu vermeiden, soll auf bestimmten Parzellen die Freilegung des Untergeschosses möglich sein, auch wenn dieses dann zu einem weiteren Vollgeschoss wird.

Auf eine zusätzliche Regelung durch Festlegung einer Geschossflächenzahl kann aus diesem Grund und zugunsten eines schlankeren Festsetzungsgehalts verzichtet werden. Zur Nutzungs- und Struktursicherung werden jedoch Höchstgrenzen von Wohneinheiten je Einzelhaus getroffen.

4.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll durch die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße, die bisher als Sackgassen am Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung enden, erfolgen. Die nördlichste Parzelle wird über die Vorhandene Ortsverbindungsstraße erschlossen, sodass hierfür keine wesentlichen Baumaßnahmen erforderlich werden.

Die Fußläufige Erschließung erfolgt über einen weitestgehend einseitig geführten Fußweg. Weitere Flächen werden als Mehrszweckstreifen für Stellplätze oder Pflanzflächen genutzt.

Im Ortsteil Hohengebraching ist in kurzer Entfernung ein öffentlicher Stellplatz vorhanden, sodass hier keine weiteren Einrichtungen erforderlich sind.

4.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen zu Dachformen, Anbauten usw. sollen sich weitgehend an den Festsetzungen zum bestehenden Bebauungsplan orientieren, wobei dabei auch die veränderten Bauformen auf kleineren Parzellen Berücksichtigung finden. Das maßgebliche, regulierende Kriterium stellen die oben genannten Regelungen zu den Höhenlagen- und Höhenentwicklungen dar. Die Festsetzungen der Höhenlage mit Bezug zu den Verkehrsflächen und im Bereich der inneren Parzellen zusätzlich zum Verlauf des Urgeländes sollen eine an die Hanglage angepasste Höhenentwicklung erzielen. Mit den Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen sollen zwar, im Gegensatz zum Bebauungsplan „Hohengebraching Süd“ grundsätzlich besser nutzbare Wohnräume ermöglicht werden aber dennoch die Gesamthöhe der Gebäude sinnvoll begrenzt werden.

Die ausführlichen Beschreibungen der zulässigen Bautypen sind eher informativ gedacht und sollen Missverständnisse im Vorfeld klären.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der beschränken Möglichkeiten der Erschließung wird auf eine Bebauung mit Doppelhäusern verzichtet.

Die offene Bauweise sowie die zulässigen Bautypen sollen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften die Einpassung in die Umgebung gewährleisten.

Da das Gelände nach Norden hin ansteigt werden teilweise Anpassungen der Geländehöhen auf den Grundstücken erforderlich sein. Daher sollen auch hierzu begrenzende Regelungen getroffen werden.

Die Festlegung der Firstrichtung auf den nördlichen und südlichen Grundstücken dient vorwiegend dem Ziel einer besseren Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild. Sie wird den Belangen einer aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie gerecht, welche die Intension einer zeitgemäßen und energetisch optimierten Bauform stützt um eine dezentrale Versorgungssicherheit zu fördern und zu einer Ressourcenschonung der fossilen Energieträger beiträgt. Bei den weniger nach außen hin prägsamen Parzellen in der Mitte des Baugebietes wird auf diese Festsetzung verzichtet, um den künftigen Bauherren hier mehr Gestaltungsspielraum zu geben.

Grundsätzlich besteht durch die Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante zwar die Möglichkeit der Freistellung des Untergeschosses, jedoch nur soweit dadurch die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird. In den meisten Fällen eignen sich die Grundstücke ohne hin nur für eine Teilweise Freistellung entsprechend der Hanglage. Um gerade am südlichen Ortsrand sehr mit dem größten Geländeunterschied im bestand hohen Fassadenflächen zu vermeiden, wird hier eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgt unter Rücksichtnahme auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Sie trägt sowohl den Bedürfnissen der bereits niedergelassenen Nutzer sowie denen der künftigen Rechnung. Die Identifizierung und Förderung von dem Wohnen zugeordneten und zuträglichen kleineren gewerblichen Nutzungen wird jedoch im angemessenen Rahmen ermöglicht.

Die vorgesehene Erdverkabelung dient dem besseren Schutz der Versorgungsleitungen und minimiert Emissionen wie sie beispielsweise durch Elektromagnetismus entstehen. Über dies, verbessert diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild und trägt zu einer Optimierung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsflusses bei, da keine Unter- und Durchfahrtshöhen beachtet werden müssen. Um eine diskriminierungsfrei Versorgung sicherstellen zu können gilt dies grundsätzlich für alle Kabelleitungen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten möglich. Es soll im Zuge der Umsetzung eine koordinierte Erschließung des Baugebiets durch die Gemeinde oder einen durch sie beauftragten Dritten erfolgen. Eine selbstverschuldete Nichtteilnahme eines Versorgungsträgers und damit höhere Kosten für eine Erdverlegung fallen nicht unter die gewährte Ausnahme einer substanziellen Umsetzungsschwierigkeit.

Gegenüber der angrenzenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches sowie gebietsintern gelten die Regelungen der bayerischen Bauordnung. Dies trägt den Belangen des Nachbarschutzes, vor allem gegenüber der Bestandsbebauung Rechnung. Insofern treten für diese durch eine Bebauung keine über das Bauordnungsrecht unzulässigen Einwirkungen auf.

4.5 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

4.5.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach §1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden.

4.5.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung sowie Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes sollen Maßnahmen, die eine Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers ermöglichen, vorgesehen werden (z.B. begrünte Dachflächen, Rückhaltung durch Zisternen/Regentonnen, wasserdurchlässig befestigte Flächen etc.) Versiegelte Flächen sollen generell auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Wo immer dies aufgrund der Belastungssituation des abfließenden Niederschlagswasser möglich ist, sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

4.5.3 Nicht überbaubare Flächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Ortsdurchgrünung sollen auch auf den privaten Grundstücken entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Hierzu sind Pflanzgebote vorgesehen. Zur Förderung einer standortheimischen Durchgrünung sollen auch Pflanzverbote Anwendung finden.

4.5.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild sind gemäß den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung am südlichen Ortsrand Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

4.5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV) ist zwar seit September 2014 für die Ermittlung der Kompensationserfordernis zu vollziehen, schließt jedoch explizit die Anwendung im Rahmen der Bauleitplanung nicht ein. Daher ist weiterhin grundsätzlich ein abweichendes Ermittlungsverfahren durch den Normgeber vorgesehen.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt deshalb auf Basis des neuen Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München, 2021.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzepten

Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

<u>Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung</u>

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen)

Die Bewertung dieses Schutzgutes erfolgt anhand nach den Merkmalen und Ausprägungen der Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste zur BayKompV.

Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen also dem BNT A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation. Mit einem Grundwert von 2 Wertpunkten gehört dieser Lebensraum zu den Flächen mit geringer Naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ

Schutzgut	Bestand	Naturschutzfachliche Wertigkeit	Bewertung	Ausgleichsbedarf
Boden und Fläche	Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit	mittel	Im Vergleich zur Umgebung keine besonders hohe Ertragsfähigkeit der Boden. Erdbewegungen werden durch Anpassung der Bebauung an das bestehende Gelände soweit möglich.	kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf bzw. mit Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittel	Durch Begrünung der nicht überbauten Flächen keine wesentliche Verschlechterung hinsichtlich Grundwassereinträge und Grundwasserneubildung gegenüber einer Ackerfläche. Festsetzung von sickerfähigen Belägen	kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf bzw. mit Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering	Bebauung am bisherigen Ortsrand bewirkt keine wesentliche Verschlechterung	kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf da unerheblich
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	Gering - mittel	Die Eingrünung des bestehenden Ortsrandes wird im Baugebiet fortgeführt. Die bauliche Ergänzung des Ortsrandes bewirkt keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes.	kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf da unerheblich

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die schwere des Ergriffs wird gemäß Leitfaden ermittelt aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl. Diese liegt bei 0,4. Da keine Biotop- und Nutzungstypen hoher Naturschutzfachlicher Bedeutung Betroffen sind, ist der Eingriffsfaktor mit 0,4 anzusetzen.

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß Leitfaden durch die Multiplikation der Fläche mit den Wertpunkten der einzelnen Biotop-/Nutzungstypen sowie der Eingriffsfaktor.

Optimierungen der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können zu einer Reduzierung des Ausgleichsbedarf führen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzung zur Begrünung der Grundstückflächen mit Bäumen und Ortsrandeingrünungen festgesetzt. Zudem sind sickerfähige Befestigungen für geeignete Flächen wie Stellplätze, Wege usw. festgesetzt.

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Ackerflächen - A11	4.070	3	0,40	4.884
Summe	4.070			4.884

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 16c,d BauGB
Mindestbegrünung auf den Grundstücken sowie Umsetzung einer Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken	Die Festsetzungen zu einem Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche zusammen mit Baumpflanzungen sichert ein Mindestmaß an Ortsdurchgrünung. Zusammen mit den Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung im Süden bewirkt dies eine Einbindung in das bestehende Ortsbild und trägt zur Verbesserung der Artenvielfalt und des Mikroklimas bei.	Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Summe (max 20%)	10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**4.396**

Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzepten

Die Gemeinde Pentling hält Flächen, die sich für eine naturschutzfachliche Aufwertung eignen vor. Die Auswahl einer konkreten Fläche sowie der durchzuführenden Aufwertungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Geeignet sind hierbei beispielsweise die Extensivierung von Grünlandflächen sowie die Förderung von Biotopverbund und Durchgrünung ausgeräumter Agrarlandschaften durch Heckenpflanzungen.

Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Erfolgt im weiteren Verfahren.

Beispielberechnung für mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G213	artenarmes Ex-tensivgrünland	8	800	5	1,0	4000
2	G11	Intensivgrünland	3	B112	mesophiles Gebüsch	10	60	7	1,0	420
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										4.420

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	4.420
Summe Ausgleichsbedarf	4.396
Differenz	24

* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)

4.6 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen im in den Ortsteilen des Gemeindegebietes insbesondere Großberg und Pentling sind für den zu erwartenden Zuwachs ausreichend dimensioniert und belastbar.

In den umliegenden Siedlungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser und Abwasser bereits vorhanden und müssen lediglich über die neu geplanten Verkehrswege erweitert werden.

Die bereits vorhandene Abwasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal. Zur Drosselung von Abflussspitzen bei Regenereignissen sollen daher Regenwasserzisterne mit Drosselvorrichtungen auf den Privatgrundstücken errichtet werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Sparten befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an deren Rändern. Diese können nach Kenntnisstand durch Verlängerung zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Für die Abholung sind die Behältnisse an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

4.7 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Feuerwehr in Pentling ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist nach Kenntnisstand ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird im Bedarfsfall frühestmöglich abgestimmt.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Städtebau

Grundsätzlich kommt es bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Überbauung von bisher unbebauten Flächen. Die Ziele sind dabei so ausgerichtet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Baustrukturen einfügt. Die geplanten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, sodass sich keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes ergeben werden.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung.

5.2 Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Mangels Vorhandenseins, sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch die geplante Bebauung, aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht.

5.3 Grünordnung

Grünstrukturen sind im Planungsbereich kaum vorhanden, die vorhandene Ortsdurchgrünung besteht lediglich auf den privaten Gartenflächen. Die Planung sieht Pflanzgebote und eine Ortsrandeingrünung vor.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung führen zu einer Stärkung der Orstdurchgrünung und die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Besondere grünordnerische Belange liegen nicht vor.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen können auf Teilflächen gegenüber dem Bestand hochwertigere Lebensräume geschaffen werden.

5.4 Versorgung

Die Versorgung im Ortsteil Hohengebraching ist sehr gut ausgebaut. Die erforderlichen Erweiterungen zur Versorgung der Flächen im Geltungsbereich werden am Bestand angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichen bzw, können durch entsprechende Maßnahmen ausreichen erweitert werden. Auswirkungen auf die bisherige Versorgung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

5.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Schaffung von Wohnraum führt im allgemeinen zu einer Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Aufgrund der Nähe zu den Nahversorgungszentren wird sich auch hier diese positive Wirkung einstellen.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnistand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Gemeinde-Haushalt ergeben sich in Form von Flächenerweb, Erschließungsmaßnahmen sowie Umlegung der Erschließungskosten gemäß Erschließungsbeitragssatzung. Eine konkrete Bezifferung der der Kosten erfolgt im weiteren Planungsschritt.

5.6 Sozialstruktur

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Sozialstruktur ein. Auf die vorhandene Bebauung und deren Sozialstruktur sind wegen der harmonischen Einbindung keine Auswirkungen zu erwarten.

5.7 Privateigentum

Die bisherigen Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf die Angrenzer werden nach Umsetzung der Planung eingestellt.

Durch baulich Festsetzungen v.a. hinsichtlich Höhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper sowie die grünordnerischen Festsetzungen zielt die verbindlichen Bauleitplanung daraufhin ab, die Auswirkungen auf die Angrenzer möglichst gering zu halten. Zusätzliche rechtliche Beschränkungen ergeben sich nicht.

6. Maßnahmen

6.1 Sozialplan

Eine Sozialplan liegt nach aktuellem Kenntnisstand in der Gemeinde Pentling nicht vor und ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Gesonderte Maßnahmen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

6.2 Bodenordnung (Umlegung)

Eine Bodenordnung ist gem. Ergebnissen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

6.3 Grunderwerb

Der Grunderwerb der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches durch die Gemeinde Pentling ist bereits abgeschlossen

6.4 Dienstbarkeitsbestellungen

Neue Dienstbarkeitsbestellungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6.5 Altlastensanierung

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlastensanierungen erforderlich.

6.6 Kosten

Durch die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung entstehen für die Gemeinde Pentling Investitionskosten u.a. für Grunderwerb und Erschließung. Demgegenüber stehen Einnahmen der Gemeinde für Verkauf von Flächen sowie die Umlegung der Erschließungskosten. Darüber hinaus fallen jährliche Kosten für Pflege und Unterhalt an.

Erfolgt im weiteren Verfahren.

6.7 Flächenbilanz

			Planung		Bestand	
Bauflächen	**WA**	**gesamt**	**3.426**	**m²**		
		davon Baugrenzen	2.178	m²		
Erschließung	**öffentliche Verkehrsflächen**	**gesamt**	**644**	**m²**		
		Straßen	470	m²		
		Mehrzweckstreifen und Gehwege	174	m²		
Flächen für die Landwirtschaft					4.070	m²

	Fläche des Geltungsbereiches:	**4.070**	**m²**

TEIL E: UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hagenbreiten“ liegt in der Gemeinde Pentling am westlichen Ortsrand von Hohengebraching. Die Planung umfasst die Erweiterung eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes um weitere 7 Parzellen und umfasst insgesamt 3.426 m² die derzeit landwirtschaftlich genutzt sind.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Pentling die Schaffung weiteren Wohnraumes im Ortsteil von Hohengebraching um der stetig anhaltende Nachfrage weiterhin nachkommen zu können. Es soll vor allem die Möglichkeit geschaffen werden, dass die nachfolgenden Generationen ortsansässiger Bürger in der Gemeinde verbleiben können. Konkrete Bauabsichten bestehen bereits.

Durch die gewählte Lage können die vorhandener Bauflächen kleinräumige erweitert werden, ohne größere, zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung soll die Einbindung in das Ortsbild erfolgen.

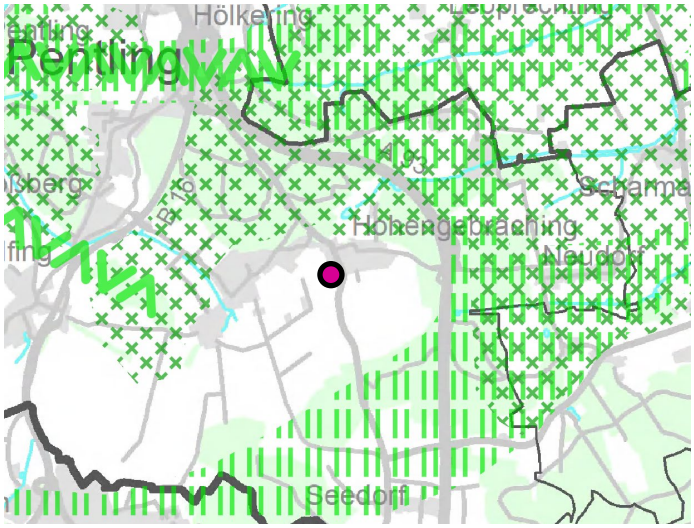
Es sind ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen betroffen. Hochwertige Lebensräume werden nicht überplant.

2. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1 Landesplanung und Regionalplanung

Aus den in Punkt 2.3.1 gennatne Zielen der Landes- und Regionalplanung sind hier insbesondere die fachlichen Ziele zum Themenbereich Natur und Landschaft relevant. Wie der folgende Planauszug zeigt, dind diese jedoch im Planunsgbereich nicht betroffen.

Abb. Auszug aus Karte 3 Landschaft und Erholung



15	Regionaler Grünzug (mit Nr.)
15	Trenngrün (mit Nr.)
15	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (mit Nr.)

Lage des Plangebiets

Die weitere das Gemeindegebiet von Pentling betreffenden fachlichen Ziele und Grundsätze beziehen sind, wenn überhaupt im Gemeindegebiet relevant, auf die Ortsteile Großberg und Pentling oder den Donauraum.

Für den Planungsbereich und seiner Umgebung sind diese nicht relevant

Hinsichtlich des Öffentlichen Nahverkehrs spiel das geplante Baugebiet aufgrund seiner geringen Größe und der Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen keine Rolle.

Zum Bereich Land- und Forstwirtschaft verfolgt der Regionalplan das allgemeine Ziel, dass die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen sollen. Hierbei wird auf den Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes zu diesem Thema hingewiesen.

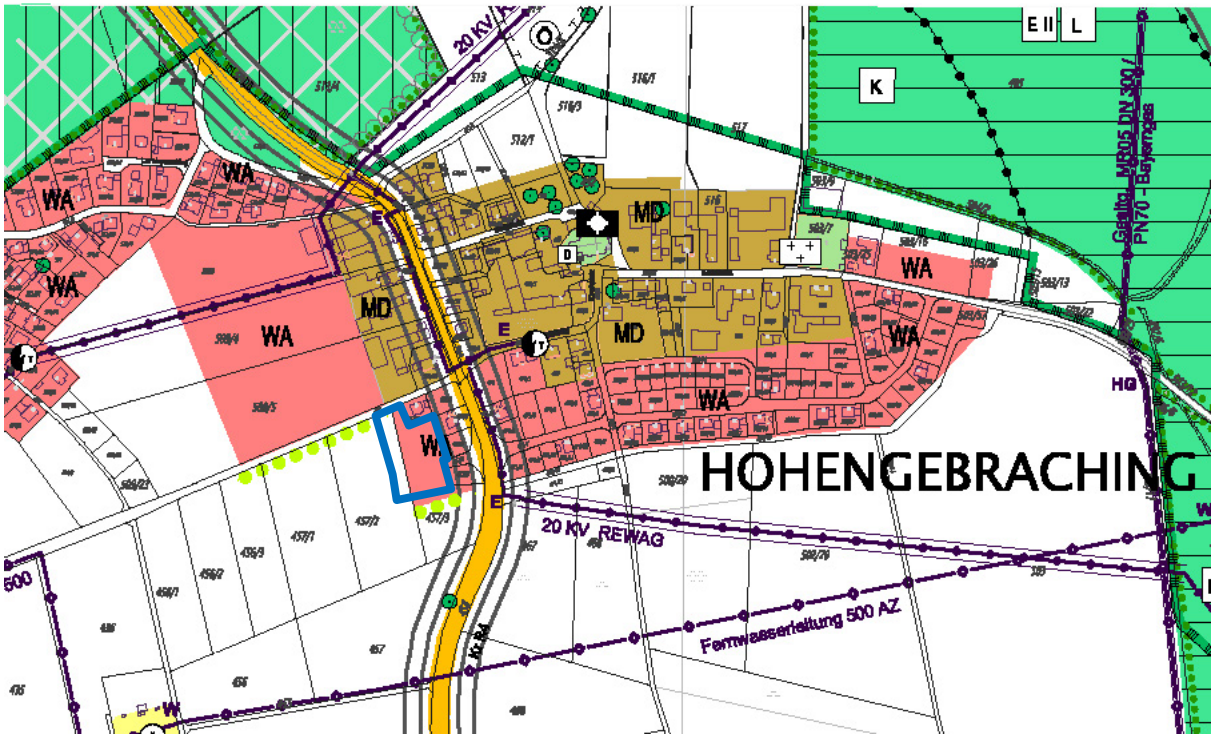
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die gemeindliche Planung stellt die Flächen des Geltungsbereiches dieser verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

An landschaftsplanerische Ziel ist hierbei das Anstreben einer Ortsrandeingrünung angedacht. Weitere Ziele sind hierzu nicht genannt.

Vgl. nachfolgende Abb. des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling (Auszug).

Abb. Flächennutzungsplan (Auszug)



2.3 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, teilweise Nutzung vorhandener Verkehrsanbindungen bestehender Erschließungsstraßen
Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden
Berücksichtigung	Reine Wohnnutzung im direkten Anschluss an gleiche Nutzungen
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Festsetzungen von durchlässigen Belägen, Versickerung vor Ort soweit möglich, Festsetzung von Regenwasserzisternen
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen und Bebauung entsprechend der angrenzenden Ortsbildes, Inanspruchnahme von Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Es gelten die allgemeine Planungsgrundsätze und Fachgesetze.

2.4 Schutzgebiete

Gesetzlich oder durch sonstige Verordnungen geschützte Flächen liegen nicht vor.

Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

2.5 Biotopkartierung Bayern

Lebensräume nach Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern liegen nicht vor.

2.6 Denkmalschutzrecht

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Fläche

Bestand:

Die Überplante Fläche steht derzeit ausschließlich für eine landwirtschaftliche Nutzung mit nutzungsspezifischen Beeinträchtigungen zur Verfügung.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden weitere Flächen langfristig einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Es gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

3.2 Boden

Bestand:

Gemäß digitaler Geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000) liegt das Vorhaben im Bereich der Geologischen Haupteinheit des älteren Naabtertiär, Feldspatsand. Das vorzufindende Gestein der Kreidezeit wird wie folgt beschrieben: „Mittel- bis Grobsand, Feldspat führend, z. T. Einschaltungen von Ton, z. T. kiesig“.

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 herrschen überwiegend Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand und kiesigem Sand des Tertiär vor.

Verbreitete Bodenformen (kurz) BBn, PP-BB: p,s-s,(k)s,ks(lpq) nach Bodenübersichtskarte von bayern M 1:200.000

Nach der Bodenschätzung, liegen ausschließlich Ackerflächen vor.

Die Ackerböden werden klassifiziert als überwiegend LT3D 63/57 sowie in Kleinflächen L3D 72/65,

Acker:

Bodenart	LT	schwerer Lehm oder toniger Lehm
	L	Lehm
Zustandsstufe	3	mittlere Ertragsfähigkeit
Entstehung	D	Diluvium
Bodenzahl:	63 bzw. 72	
Ackerzahl	57 bzw. 65	

Die Bodenzahlen / Ackerzahlen entsprechen den durchschnittlichen Werten in der Umgebung. Dort liegen Werte von 38/36 bis 78/73 vor.

Detaillierte Angaben zu den Schichtdaten liegen mangels Bodenaufschlüsse oder Bodenuntersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Aus angrenzenden Bauvorhaben ist bekannt, dass auf die eher feinsandigen Auflagen lehmige und schluffige Schichten folgen.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei die Bewirtschaftung aufgrund des gestuften / verwinkelten Ortsrandes erschwert ist.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bewertung der Bodenfunktionen:
Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt anhand der Bewertungsmethoden für die örtliche vorbereitende Planungsebene gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in diesem Zusammenhang folgende Funktionen nach BBodSchG zu berücksichtigen

Natürliche Funktionen	Teilkriterium	Methode	siehe Punkt
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)	Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bewertung anhand Klassenzeichen der Bodenschätzung (erforderliche Parameter für detailliertere Methode nicht vollständig verfügbar)	a)
	Standort für Bodenorganismen	derzeit keine Standardmethode anwendbar	-
Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Bewertung anhand Klassenzeichen der Bodenschätzung	b)
	Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe [6]	vorgegebene Bewertungsmethode mangels verfügbarer Daten nicht anwendbar	-
Abbau-, Ausgleichsund Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Filter- und Pufferfunktion)	Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	Bewertung mittels Klassenzeichen der Bodenschätzungs-Übersichtskarte Angaben aus Umwelt-Atlas	c)
	Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge	vorgegebene Bewertungsmethode mangels verfügbarer Daten nicht anwendbar	-
	Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens für organische Schadstoffe	kann derzeit nicht bewertet werden	-
Archivfunktion			
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)	Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Bewertung anhand bedeutender Funktionen	d)
Nutzungsfunktionen			
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bewertung anhand der Wertzahl der Bodenschätzung	e)
	Natürliche Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden	hier nicht relevant	
Spezifische, planerisch handhabbare Bodengefährdungen			
	Erosionsgefährdung	Bewertung mittels Online-Version von ABAG	f)

a) Standortpotentials für die natürliche Vegetation:

Stando. Gr. Typ	Kriterium	Differenzierung	Betroffenheit	Wertklasse
1 Extrem wasserbeeinflusste Standorte				
1a	Hochmoor (Bodentyp HH, nicht entwässert)		-	-
1b	Niedermoor (Bodentyp HN, nicht entwässert)		-	-
2 Aueböden				
2a	Bodentyp GG-A*, A*-GG oder GGa	Grundwasserstand < 8 dm	-	-
2b	Bodentyp **-A, A*-** oder a** außer Bodentyp aus 2a	rezent regelmäßig überflutet	-	-
2c	Bodentyp **-A, A*-** oder a** außer Bodentyp aus 2a	nicht mehr rezent über-flutet	-	-
3 Grundwasserbeeinflusste Böden				
3a	Bodenhaupttyp GH, GN, GM und GGh		-	-
3b	Bodenhaupttyp GG		-	-
Stauwasserbeeinflusste Böden				
4a	Bodenhaupttyp SS, -SH, -SG		-	-
5 Trockenstandorte				
5a	nFK_{We} < 30 mm	carbonathaltig	-	-
5b		nicht carbonathaltig	-	-
5c	nFK_{We} > 30 mm bis < 60 mm	carbonathaltig	-	-
5d		nicht carbonathaltig	-	-
6 Standorte ohne extremen Wasserhaushalt				
6a	nFK_{We} > 60 mm bis < 140 mm	carbonathaltig	-	-
6b		nicht carbonathaltig	133,6 mm, 0	regional
6c	nFK_{We} > 140 mm bis < 220 mm	carbonathaltig	-	-
6d		nicht carbonathaltig	-	-
6e	nFK_{We} > 220 mm	carbonathaltig	-	-
6f		nicht carbonathaltig	-	-

Nach der vereinfachten Methode anhand der Bodenschätzung:
Es liegen keine Moorböden, Streuwiesen, Hutungen oder Grünlandflächen mit Wasserstufen 4 oder 5 vor.
Die Ackerzahl liegt überwiegend bei 57, in kleinen Randbereichen bei 65
Die Wertklasse entspricht demnach ebenfalls „regional“.

Es handelt sich um durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften, die gemäß dem Bewertungsverfahren der Wertklasse 2 zugeordnet werden.

b) Retentionsfähigkeit
Mangels Verfügbarkeit aller erforderlichen Parameter für eine detaillierte Ermittlung des Retentionsvermögens, erfolgt die Ermittlung anhand der Alternativmethode:

Bodenart	LT	schwerer Lehm oder toniger Lehm
	L	Lehm
Zustandsstufe	3	mittlere Ertragsfähigkeit
Entstehung	D	Diluvium
Grundwasserleiter:	Porengrundwasserleiter	

Nach der Bewertungstabelle sind die vorliegenden Böden der Wertklasse 4 zuzuordnen, in den randlichen Bereiche im Süden der Wertstufe 3.
Gemäß Bodenfunktionskarte wird das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen mit 5 bewertet.

c) Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle
Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle wird gemäß UmweltAtlas für verschiedene Schwermetalle mit Werten zwischen 3 und 5 angegeben.
Nach dem Alternativen Bewertungsverfahren ergibt sich ein Wert von 4

d) Gemäß den genannten Kriterien zur Bewertung der Funktion als Archiv der natur- und Kulturgeschichte liegen keine Böden mit bedeutenden Funktionen vor.

e) Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden erfolgt wiederum anhand der Bodenschätzung. Demnach liegen überwiegend Böden mittlerer Ertragsfähigkeit, was einer Wertklasse 3 entspricht, vor. Im südlichen Randbereich sind es kleinflächig Böden hoher Ertragsfähigkeit der Wertklasse 4.

f) Erosionsgefährdung des Bodens
Der Berechnete Bodenabtrag ergab einen Wert von 18,5 t/(ha*a). Demgegenüber liegt die Toleranzgrenze bei 7,9 t/(ha*a).

Zusammenfassung:

Teilkriterium	Wertklasse
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	2
Standort für Bodenorganismen	-
Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe 6	-
Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	4
Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge	-
Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens für organische Schadstoffe	-
Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	1
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	3
Natürliche Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden	-
Erosionsgefährdung	18,5 zu 7,9

Betrachtet man mit Wettklassen eingestuften Teilfunktionen, so haben diese eine mittlere bis hohe Wertigkeit. Zudem besteht aufgrund der aktuellen Nutzung ein sehr hohes Risiko für Erosionen durch Niederschläge. Dies bestätigen aktuelle Beobachtungen bei Regenfällen, bei denen Oberboden regelmäßig abgetragen und in der Talsenke abgelagert bzw. über eine Verrohrung abgeleitet wird.

Auswirkungen:

Durch die Maßnahme wird Boden überbaut und versiegelt. Der vorhandene Oberboden soll nicht abgefahren, sondern auf den späteren Gartenflächen wieder angedeckt werden. Eine fachgerechte Zwischenlagerung auf der Baustelle ist möglich. Durch den Baustellenverkehr kann es zu Verdichtungen kommen, die bei entsprechender Baustellenorganisation vermieden

werden können. Durch den bau von Verkehrsflächen und Gebäude werden Fremdmaterialien in Form von Schottern, Sanden oder Kiesen in den Boden eingebracht.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen gehen Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit für eine landwirtschaftliche verloren, sie werden jedoch nicht in ihrer Wertigkeit reduziert. Durch eine Bebauung sowie die Anlage von Gartenflächen bleiben auch die Retentionsfähigkeit sowie das Rückhaltevermögen für Stoffe in der Summe erhalten. Die Verschlechterungen durch die Versiegelungen werden durch Verbesserungen durch einen Dauerbewuchs ausgeglichen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Trotz der Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer auf dem direkt überplanten Gelände sind nicht vorhanden.

Der gebaue Grundwasserflurabstandes ist nicht bekannt. Gemäß Hydrogeologischer Karte M 1:500.000 liegt die Grundwassergleich im Planungsbereich bei ca. 340 NN. Das Gelände liegt bei ca. 430 mNN. Somit ein großer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Die weiter südlich liegende in Richtung Osten verlaufende Senke ist gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) ein wassersensibler Bereich. Der Planungsbereich liegt innerhalb des Einzugsgebiete der Wasserversorgung für den Brunnen Obertraubling.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen durch potentiellen Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Vorfluter bzw. das Grundwasser.

Auswirkungen:

Es werden keine oberirdischen Gewässer überbaut. Grundwasser ist nach aktuellem Planungstand nicht betroffen.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Versiegelung, die Wasseraufnahmefähigkeit der Fläche wird dadurch verringert.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

Das anfallende, nur unwesentlich verschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen soll gefasst und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind, als gering einzuschätzen.

3.4 Klima und Luft

Bestand:

Die Fläche liegt am Ortsrand hin zu einer in Ost-Westrichtung verlaufenden Senke. In dieser können sich zwar kältere Luftschichten kleinräumig entwickeln, die aber aufgrund der Barrieren der Waldflächen im Osten nicht abfließen können.

Bedeutende für Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind aber nicht betroffen, zumal das geplante Baugebiet am Ortsrand sowie am Hang liegt.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Pentling nicht vor. Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Auswirkungen:

Zusätzliche Beeinträchtigungen des regionalen Klimas sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering einzuschätzen.

3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand:

Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind nicht zu errwarten. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotope, die der Kartieranleitung Bayern entsprechen sind nicht vorhanden. Schutzgebiete nach BNatSchG existieren ebenfalls nicht.

Es handelt sich ausschließlich um Ackerflächen auch die schmalen Randstreifen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Auswirkungen:

Es werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut.

Dieser strukturarme Lebensraum gehen verloren. Stattdessen können durch die Maßnahmen der grünordnerischen Festsetzungen neue Lebensräume für Pflanzen und Tierarten auf den privaten Grundstücksflächen entwickelt werden.

Im Zusammenhang mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering bzw. eher positiv zu bewerten.

3.6 Landschaft und Landschaftsbild

Bestand:

Der Landschaftsraum am südlichen Ortsrand von Hohengebraching ist nach Süden und Osten durch Waldflächen begrenzt. Im Westen besteht freie Einsicht bis hin zu ein Kuppe, ab der das Gelände wieder abfällt. Die in der senke liegenden landwirtschaftliche Flächen sind äußerst Strukturarm. Mit Ausnahme eines einzelnen Baumes (Naturdenkmal) sowie die Eingrünung des westlich gelegenen Hochbehältern. Von außerhalb der Talsenke ist keine Einsehbarkeit des Planungsraumes gegeben.

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand von Hohengebraching. Das Ortsbild ist weitgehend nach Süden hin durch hecken eingegrünt. Die Siedlungsflächen selbst weisen zahlreiche Grünstrukturen der Gärten auf.

Auswirkungen:

Die Erweiterung des Ortsteiles im geplanten Umfang stellt keine wesentlich Veränderung gegenüber dem Bestand dar.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen als gering einzustufen.

3.7 Mensch und Gesundheit

Bestand:

Von Norden und Osten grenzt vorhandene Bebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Es handelt sich dabei um allgemeine Wohngebiete. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen nur geringfügig Emissionen zu erwarten sind.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Vorbelastungen durch Tierhaltung sind nicht bekannt.

Öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Flächen des Geltungsbereiches dienen nicht der Naherholung. Wanderwege sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Während der Bebauung der Grundstücke kommt es zu Lärmentwicklung durch Anlieferverkehr und Baumaschinen. Die Baumaßnahmen werden sich dabei über mehrere Jahre hinziehen, wobei die Hauptbautätigkeit unmittelbar nach erfolgter Erschließung stattfinden wird. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung treten während des Betriebes keine zusätzlichen Lärm-Emissionen auf.

Nach Fertigstellung ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten, auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Umgebung nur temporär in größerem Umfang vorhanden. Einflüsse auf die überplanten Flächen selbst sind mit Ausnahme geringer geruchs- und Staubbelästigungen nicht zu erkennen.

3.8 Kultur und Sachgüter

Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bodendenkmäler können potentiell bei jedem Bauvorhaben zu Tage treten, sofern die gesetzlich vorgegebene Maßnahmen bei Auffinden dieser eingehalten werden, besteht grundsätzlich kein Risiko für eine Beeinträchtigung.

Auswirkungen:

Es finden durch die erforderlichen Auffüllungen kaum tiefere Eingriffe bin den Boden statt. **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.**

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestand:

Es besteht der generelle Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsentwicklung. Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen derzeit nicht.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar, es handelt sich dabei aber aufgrund ihres Zuschnittes um eine im Randbereich schwer zu

bewirtschaftende Fläche. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde der Siedlungsentwicklung bereits Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Die Auswirkungen von Wechselwirkungen sind als gering zu bewerten.

3.10 Erzeugte Abfälle und deren Beseitigung

Es entstehen die für ein Wohngebiet üblichen Abfälle. Genaue Prognosen über Mengen und Art können nicht getroffen werden. Die Entsorgung ist über die regionalen Entsorgungseinrichtungen möglich. Die Vorgaben des KrWG sind bei der Abfallbewirtschaftung zu befolgen.

3.11 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Bebauung entstehen Oberflächen, die zu kleinklimatischen Erwärmungen führen können. Demgegenüber stehen aber die in Gärten üblichen und zum Teil festgesetzten Begrünungsmaßnahmen einer Erwärmung entgegen.

Durch den Heizen sowie die generelle Wohnnutzung entstehen ggf. Emissionen die negative Auswirkungen auf das Klima haben und lokal, aber auch an anderer Stelle (z.B. in Kraftwerken) entstehen. Diese ist jedoch gegenüber der vorhandenen Bebauung, die teilweise mit deutlich schlechteren Energiebilanzen aufweist aufgrund der aktuellen Baustandards vernachlässigbar gering.

Das kürzlich beschlossene Gebäudeenergiegesetz (GEG) wirkt hierbei zusätzlich steuernd in Richtung einer Reduzierung der Umweltbelastungen.

Nach aktuellen Einschätzungen sind die Bauflächen nicht von klimawandelbedingten Naturkatastrophen wie Erdrutsche oder Überschwemmungen betroffen. Folgen von Unwetterereignissen wir Sturm und Hagel können wie bei jeder Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Bisher ist die Region nicht für extremwetterlagen bekannt.

3.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Durch die Bebauung des Wohngebietes sind keine erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Es findet zunächst eine weitere landwirtschaftliche Nutzung satt.
- Es kommt zu keinen der oben genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf der Fläche bzw. durch die Bebauung der Fläche.
- Der Bedarf an Wohnraum muss an anderer Stelle erfüllt werden, was die Überbauung hochwertigerer und konfliktreicherer Flächen bedeuten kann.
- Da eine generelle Bebauung Ziel der gemeindlichen Planung ist (Darstellung im Flächennutzungsplan), wird die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Vorfeld sowie im Rahmen der Bebauung folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt:

- Anpassung der Höhenentwicklung an den Geländeverlauf soweit möglich
- Anpassung der Baustruktur an die Umgebung
- Keine Überbauung wertvoller Lebensräume, da auf der gewählten Fläche nicht vorhanden.
- Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und fachgerechte seitliche Zwischenlagerung.
- Anbindung bzw. Nutzung zum Teil bereits versiegelter Erschließungsflächen.

5.2 Maßnahmen zur Verringerung

Zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen wurden bereits bei der vorgeschalteten Rahmenplanung sowie im Rahmen der Festsetzungen weitere Maßnahmen erarbeitet:

- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den nicht überbauten Flächen
- Umsetzung einer Ortsdurchgrünung auf öffentlichen Grünflächen
- Umsetzung einer Straßenraumbegrünung
- Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge soweit möglich

5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch oben genannte Maßnahmen könne die Beeinträchtigungen der Umwelt reduziert werden, es verbleiben jedoch folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Grund und Boden
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung während der Bauphase.
- Bebauung kann trotz der festgesetzten Ortsrandeingrünung nicht komplett uneinsehbar gestaltet werden.
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden interne und externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Mit den gewählten Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung als Abrundung des Ortsrandes vorgesehen. Mit die Möglichkeit zum Grunderwerb sollen diese Flächen nun auch durch diese verbindliche Bauleitplanung für eine Bebauung bereitgestellt werden.

Im Ortsteil von Hohengebraching stehen derzeit keine weiteren, für eine bauliche Entwicklung geeignete Flächen zur Verfügung. Ein alternativer Standort wurde daher nicht geprüft.

Um dem Siedlungscharakter des Umfeldes und den aktuellen Bedürfnissen vor allem Pentlinger Bürger gerecht zu werden, scheidet für die Gemeindeverwaltung auch eine andere, verdichtete Form der Bebauung aus. Gemäß raumplanerischen Vorgaben sind hierfür geeignetere Flächen zu finden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen, der über die Internetangebote und Viewer der zuständigen Behörden abrufbaren Daten sowie Luftbildauswertungen ergänzt durch Bestandserhebungen vor Ort. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Auswertung.

Gesonderte Gutachten, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt und eingearbeitet wurden liegen nicht vor:

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage der verfügbaren Daten und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden ausdrücklich zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben

Aufgrund des geringem Detaillierungsgrades der frei verfügbaren Daten zu bodenkundlichen Angaben aber der dennoch weitreichenden Anforderungen der Bewertungsmethoden gemäß des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LFU, 2003) ist eine haltbare Bewertung hierzu schwer möglich. Die Angaben erfolgen daher aufgrund von Erfahrungswerten und örtlicher Kenntnisse. Die Durchführung Chemischer Analysen scheint auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als unangemessen.

Weitere Schwierigkeiten sind bei der Bestandserfassung und Auswertung nicht aufgetreten.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung werden daher nicht als erforderlich angesehen

Zur Gewährleistung der Ortsrandeingrünung werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Umsetzung gemäß der grünordnerischen Festsetzungen durch Ortstermin

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Decken des örtlichen Bedarfs plant die Gemeinde Pentling die Ausweisung eines Baugebietes zur Bebauung mit Einzelhäusern. Nach aktuellem Stand werden die Baugrundstücke überwiegend an Bürger der Gemeinde Pentling zur Eigennutzung verkauft.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Grundlage für eine Bebauung mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung stellen. Es sind insgesamt 7 Einzelhäuser in offener Bauweise geplant.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsverbindungsstarße im Norden sowie durch die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße aus Richtung Osten. Um alle Baugrundstücke erreichen zu können wird ein kleiner Wendehammer vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Ergänzung der in den angrenzenden Siedlungsflächen vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Ausgleichsflächen vorgesehen.

Bisher sind die Flächen des Baugebietes sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Einschränkungen bzw. zu berücksichtigende Planungsvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nicht.

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Folgende Tabelle fasst die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	**wesentliche Auswirkungen / Maßnahmen**	**Bewertung**
Mensch	- Temporäre Lärmemissionen durch Baumaßnahme - Geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Verkehr - Erholungsfunktion nicht gegeben	gering
Boden	- Versiegelung	gering
Wasser	- Oberirdische Gewässer sind am nördlichen Rand des Baugebietes vorhanden - Grundwasser / Schichtenwasser nach Erkenntnissen aus Bodenuntersuchungen nicht betroffen, aber nicht auszuschließen - Reduzierung der Wasseraufnahmefähigkeit - Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser	gering
Klima und Luft	- Keine klimatische relevanten Flächen - Geringfügige Einflüsse auf kleinklimatische Verhältnisse (positiv und negativ)	gering
Arten und Lebensräume	- Keine hochwertigen Flächen betroffen - Geschütze Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen - Vollständige Kompensation der Eingriffe möglich	gering
Landschaft und Landschaftsbild	- Keine Fernwirkung der betroffenen Flächen - keine Ortsrandlage - Ortsdurchgrünung in ausreichendem Umfang geplant	gering
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen	keine
Wechselwirkungen	- Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Siedlungsentwicklung	gering

Durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanungen werden Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen kompensiert werden.

Diese sind:

- Versiegelung von Grund und Boden
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung.
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Anderweitige Planungen für eine Bebauung der Fläche würden vermutlich größere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit sich bringen, insbesondere hinsichtlich des Versiegelungsgrades.

Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Schutzgütern zu erwarten.

9. Sonstiges

Zum derzeitigen Verfahrensstand sind folgende umweltbezogene Informationen bekannt, welche der Bekanntmachung sowie dem Offenlegungsexemplar beigefügt werden sollten.

Schutzgut / Umweltbelange	**Art der vorhandenen Informationen**	**wesentliche Inhalte**
Mensch	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Betrachtung der Punkte angrenzende Nutzungen, Immissionen, Erholung
Boden	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Versiegelung, Gefahren von Einträgen
Wasser	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser
Klima und Luft	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Kaltluftentstehungsgebiete Frischluftschneisen
Arten und Lebensräume	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Auswertung Bestand Schutzgebiete Biotopkartierung
Landschaft und Landschaftsbild	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Ortslage Fernwirkung vorhandene Grünstrukturen
Kultur und Sachgüter	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Bau- und Bodendenkmäler
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Nutzungskonflikte

TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN

Anlagenverzeichnis:

ANLAGE 1 Verwendete Normen und Quellen

ANLAGE 1

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BauGB Baugesetzbuch
Fassung 03.11.2017, zuletzt geändert 28.07.2023

BauNVO Baunutzungsverordnung
Fassung 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023

BayBO Bayerische Bauordnung
Fassung 14.08.2007, zuletzt geändert 24.07.2023

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz
Fassung 23.02.2011, zuletzt geändert 23.12.2022

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
Fassung 29.07.2009, zuletzt geändert 08.12.2022

PlanZVO 90 Planzeichenverordnung
Fassung 18.12.1990, zuletzt geändert 14.07.2021

DSchG Denkmalschutzgesetz
Fassung 25.06.1973, zuletzt geändert 23.06.2023

BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung
Fassung 07.8.2013, , zuletzt geändert 23.06.2021

Daten aus Viewern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und de Bayerischen Landesamt für Umwelt:

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: Juni 2023

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Schutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Wassersensible Bereiche
- Regionalplan
- Historische Karten (Uraufnahmen 1808-1864)

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Juni 2023

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Juni 2023

Weitere Quellen und Grundlagen:

Regionalplan Region (11) Regensburg, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stand April 2022

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand 01.06.2023

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling vom 20.05.2021, Stand mit 11. Änderung in Kraft getreten am 14.09.2023

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München, Dezember 2021.

Statistik kommunal 2022, Gemeinde Pentling 09 3754 180, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, März 2023

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Stephan Küster
Landschaftsarchitekt
An der Schloßbreite 37
93080 Pentling

Pentling, den .....

ausgefertigt:

Gemeinde Pentling
Vertreten durch
Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm
Am Rathaus 5
93080 Pentling

Pentling, den .....