


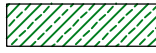







Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Baugrenze
- |     |   |
|-----|---|
| 0,3 | I |
|-----|---|

GRZ	Voll- geschoss
-----	-------------------
-  Ortsrandeingrünung auf Privatgrund
-  Ausgleichsfläche (Teil)
-  Private Erschließungsstraße
-  Pflanzgebot Baum (Mindest-STU: 10–12 cm)
-  Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

## HINWEIS

Zu beachten sind auch die textlichen Festsetzungen (§ 3 der Satzung) und die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 4 der Satzung)

Gemeinde Riekofen, Landkreis Regensburg



## Einbeziehungssatzung "Südlicher Ortsrand Taimering"

Tegernheim, den 20.03.2012...  
Geändert:  
Tegernheim, den 15.11.2012...  
Tegernheim, den 23.01.2013...

Grünordnung:

Dipl.Ing. Katrin Sußebach  
Landschaftsarchitektur  
Birkenstr. 16 – 93096 Köfering  
Tel. 09406-90040 Fax. 09406-90041

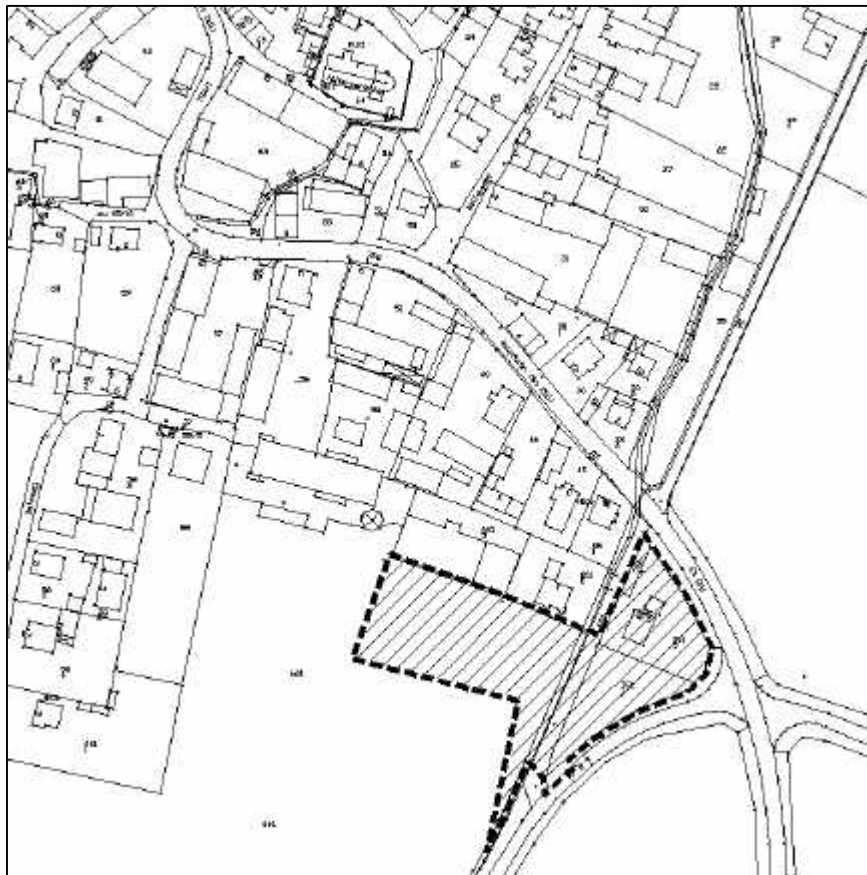
**GEO.VER.S.U.M**  
**Planungs- & Gemeinschaft**  
**Pressler & Geiler**  
Dürerweg 6 – 93105 Tegernheim  
Tel. 09403/9542-12 Fax. -13

M. 1:1000

Gemeinde Riekofen  
Landkreis Regensburg



## Einbeziehungssatzung „Südlicher Ortsrand Taimering“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



GEO.VER.S.U.M – Dipl.Geogr. A. Geiler, Dürerweg 6, 93105 Tegernheim  
Dipl. Ing. K. Sußebach, Landschaftsarchitektin, Birkenstraße 16, 93096 Köfering

Aufgestellt: 20.03.2012

Geändert: 15.11.2012

23.01.2013

**SATZUNG**  
**über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im**  
**Zusammenhang bebauten Ortsteil Taimering der Gemeinde Riekofen**  
**vom 23.01.2013**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 Baugesetzbuch, Art. 81 Abs. 1 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Riekofen folgende Satzung (Einbeziehungssatzung):

**„SÜDLICHER ORTSRAND TAIMERING“**

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ggf. nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

**§ 3**  
**Weitere Festsetzungen**

- (1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. §§ 14 und 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten entsprechend.
- (2) Im westlichen Teil des Geltungsbereichs, im Bereich südlich der bestehenden Schreinerei, ist Wohnnutzung nicht zulässig
- (3) Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,3 (TF Fl.Nr. 661) und max. 0,35 (Fl.Nr. 761/1) festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt.
- (4) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- (5) Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## § 4

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Größe der Ausgleichsfläche:  
Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung „Südlicher Ortsrand Taimering“ wird auf 1.593 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Lage der Ausgleichsfläche  
Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf Flurnummer 661 TF1 mit 219 m<sup>2</sup> und außerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls auf Flurnummer 661 TF2 mit 1.374 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (3) Abstimmungsgebot  
Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen haben in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Diese ist unter Vorlage einer konkreten Bepflanzungsplanung für die Ausgleichsflächen bei Erstellen von Bauanträgen für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung vorzunehmen.
- (4) Pflanzperiode  
Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die in der Einbeziehungssatzung dargestellten Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens auszugleichen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15.10 – 30.04 zu verstehen.  
Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und Ausfälle umgehend zu ersetzen.  
Pflanzungen in der Ausgleichsfläche sind ausschließlich mit standortheimischen Laubgehölzen auszuführen.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) des Satzungsbeschlusses sowie derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereit gehalten wird.

Riekofen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerl  
1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass und Planziel

Planziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung folgender, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Taimering in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil:

Fl.Nr. 761/1, 761/4, 761/5, 661 TF), 666/1 (TF), und 58 (TF).



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2011

Die Fläche innerhalb des Umgriffs des Satzungsgebiets ist rd. 7.080 m<sup>2</sup> groß.

Durch die Einbeziehung werden diese Flächen dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Taimering zugeordnet. Hierdurch soll einer ansässigen Schreinerei die Möglichkeit zur Betriebserweiterung und somit der Standortsicherung gegeben werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994 stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese grenzt im Norden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Taimering an, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen wird.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne existieren für die angrenzenden Flächen des Geltungsbereichs nicht. Die vorliegende Ergänzungssatzung schafft durch Einbeziehung der angesprochenen Flächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage somit erstmals Baurecht für diesen Bereich.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Die Einbeziehungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht hierzu die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Riekofen macht Gebrauch von dieser Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Diese Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GFZ) als Obergrenze des Masses der baulichen Nutzung und
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die immer dann festzusetzen sind, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Kompensation der durch den Vollzug der Einbeziehungssatzung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt

- durch Festsetzung von Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und durch
- Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Planungsgebiets als auch außerhalb auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 661.

### Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung ist durch eine dörfliche Siedlungsstruktur geprägt.

Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung soll keinen eigenständigen Gebietscharakter entfalten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Dorfgebiet dar.

Die hier geplanten baulichen Vorhaben haben sich in der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird für den Bereich südlich der bestehenden Schreinerei Wohnnutzung ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs.2 durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,3 bzw. 0,35 unterhalb der nach § 17 BauNVO für Dorfgebiete (entsprechend dem Gebietscharakter) zulässigen Obergrenze; die geplante Bebauung ist jedoch trotzdem möglich und trägt der Umgebung Rechnung.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf I begrenzt, was ebenfalls der Bebauung der Umgebung entspricht.

Im Ergebnis entsprechen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung, so dass weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich werden.

### 3 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Diesbezüglich wird auf den dieser Begründung als **Anlage 1** beigefügten Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Eingriffsregelung verwiesen.

### 4 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung sowie die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Kanäle. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser darf auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen werden. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

§ 55 Abs. 2 WHG stellt unmittelbar geltendes Recht dar und ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten, so dass es für zulässig angesehen wird, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

#### Bodenversiegelung

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Versiegelung und stellt einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen dar, die Speicherfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Die Satzung enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die nicht überbauten Flächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.



### Hochwasserschutz

Durch das Planungsgebiet verläuft der Dorfbach. Zur Abschätzung eines möglichen Hochwassers wurden hydraulische Berechnungen erstellt, dem Wasserwirtschaftsamtes vorgelegt und beurteilt. Da nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Ausuferungen des Dorfbaches im Planungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sollten geplante Bauvorhaben mit einem deutlichen Abstand über dem bestehenden Gelände errichtet werden.

Darüber hinaus wird im Rahmen des regelmäßigen Gewässerunterhalts geprüft, inwieweit der Bachlauf im Bereich der Bebauung durch eine ökologische Unterhaltung (z.B. durch eine geringfügige Aufweitung) optimiert werden kann.

## **5 Verkehrserschließung**

Für die straßenmäßige Erschließung beider Teilflächen ist im Süden der direkte Anschluss eines privaten, 4 m breiten Erschließungswegs an die Kreisstraße R 9 vorgesehen.

## **6 Bodendenkmalschutz**

Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal mit der amtlichen Nummer D-3-7039-0635. Es handelt sich dabei um Siedlungen des Neolithikums und der Urnenfelderzeit sowie ein Gräberfeld mit Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Eine ähnlich „sensible“ archäologische Befundsituation ist nach Auswertung der Bodendenkmalkartierungen im gesamten Ortsbereich von Taimering zu erwarten.

Denkmäler dieser Art sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus denkmalpflegerischer Sicht Priorität.

Da eine Verlagerung des Planungsgebiets nicht möglich ist, soll – in Abwägung aller Belange – zumindest eine konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz weitestgehend erreicht werden. Es ergeht daher an die Bauherren die dringende Empfehlung, auf Unterkellerungen zu verzichten, da bei Bodeneingriffen, die die Denkmalsubstanz gefährden, Verzögerungen und zusätzliche Kosten entstehen können.

Darüber hinaus sind noch folgende Hinweise zu beachten:

- A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.



- C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt aufgrund gesetzlicher Bestimmungen.
- E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss				<u>24.10.2012</u>
Billigungs- und Auslegungsbeschluss				<u>24.10.2012</u>
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	<u>10.12.2012</u>	bis	<u>10.01.2013</u>
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom	<u>10.12.2012</u>	bis	<u>10.01.2013</u>
Satzungsbeschluss				<u>23.01.2013</u>

Riekofen, den 24.01.2013

\_\_\_\_\_  
Gerl  
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung „Südlicher Ortsrand Taimering“ in der Fassung vom 23.01.2013 wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt.

Sie wird seitdem zu den üblichen Dienststunden im Rathaus für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Riekofen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerl  
1. Bürgermeister

# Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Eingriffsregelung

## Inhalt

- 1 Begründung**
    - 1.1 Gesetzliche Grundlagen/ Erforderlichkeit der Planung
    - 1.2 Beschreibung von Natur und Landschaft
      - 1.2.1 Naturraum
      - 1.2.2 Klima
      - 1.2.3 Geologie und Boden
      - 1.2.4 Wasserhaushalt und Gewässer
      - 1.2.5 Potentielle natürliche Vegetation
      - 1.2.6 Reale Vegetation
      - 1.2.7 Tierwelt
      - 1.2.8 Landschaftsbild
      - 1.2.9 Schutzgebiete, geschützte Biotope und ökologisch wertvolle Bereiche
      - 1.2.10 Kultur und Sachgüter
  - 2 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die geplante Bebauung**
    - 2.1 Gegenüberstellung von Bestand und Planung
    - 2.2 Beschreibung der Eingriffe bezogen auf die einzelnen Schutzgüter
      - 2.2.1 Geologie und Boden
      - 2.2.2 Klima
      - 2.2.3 Wasserhaushalt und Gewässer
      - 2.2.4 Vegetation
      - 2.2.5 Tierwelt
      - 2.2.5 Flächeninanspruchnahme
      - 2.2.7 Landschaftsbild
  - 3 Maßnahmen gemäß § 9 BauGB zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**
    - 3.1 Ziele der grünordnerischen Maßnahmen
    - 3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Vermeidung
    - 3.3 Ausgleichsmaßnahmen
  - 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
    - 4.1 Flurnummer 661
    - 4.2 Flurnummer 761/1
    - 4.3 Erschließungsweg
    - 4.4 Ausgleichsmaßnahmen und - flächen
- Abb.:** Lage der Ausgleichsfläche

## **1 Begründung**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen/ Erforderlichkeit der Planung**

Mit der Ausweisung der Einbeziehungsflächen in bisher gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilenden Flächen, werden durch die geplante Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Eingriffe sind gemäß § 14 BNatSchG vom 29.7.2009, in Kraft seit dem 01.03.2010 und dem BayNatSchG wie folgt zu behandeln:

„Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger im Fachplan oder im landschaftspflegerischen Begleitplan, der entsprechend seinem Ergebnis zum Inhalt des Fachplanes zu machen ist, über die Verpflichtung nach Abs. 1 hinaus alle zur Beurteilung des Eingriffs und für die Entscheidung der zuständigen Behörden notwendigen Angaben vorzulegen, insbesondere:

1. die ökologischen Begebenheiten unter Hervorhebung besonderer Werte und Funktionen des Naturhaushaltes auf den vom Eingriff betroffenen Gemeindeflächen darzustellen und zu bewerten
2. die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen und zu bewerten, sowie
3. die vorgesehenen Maßnahmen nach Abs.1 Satz 1 Nr. 2 und 3 zu begründen  
...“

### **1.2 Beschreibung von Natur und Landschaft**

#### **1.2.1 Naturraum**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Dungaus. Der Dungau ist das Becken zwischen dem Bayerischen Wald im Norden und dem Donau Isar Hügelland im Süden.

Typisch für diesen Naturraum ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Taimering liegt auf einer lößbedeckten äußerst fruchtbaren Niederterrasse, die vorwiegend dem Getreide- und Zuckerrübenanbau dient.

### 1.2.2 Klima



Das Planungsgebiet liegt im Klimabereich Niederbayerisches Hügelland und gehört großklimatische gesehen, der immerfeuchten, gemäßigten Klimazone an. Mit vergleichsweise hohen Temperaturen im Sommer bzw. niedrigen Temperaturen im Winter und der daraus resultierenden mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 19° - 19,5° C ist das Klima kontinental geprägt.

Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8° und 9° C.

Die für das Pflanzenwachstum entscheidende Anzahl der Tage mit einer Temperatur von mindestens 5° C wird im Durchschnitt an 210 - 220 Tagen im Jahr erreicht.

Bezüglich der Dauer der Vegetationsperiode zählt das Planungsgebiet damit zu den in Bayern begünstigten Bereichen.

Mit einer Niederschlagsmenge von durchschnittlich 650 – 700 mm im Jahr ist das Gebiet trocken bis mäßig feucht.

Im Planungsgebiet herrschen die für Mitteleuropa häufigen West- sowie Südwest- und Nordwestwinde vor.

Wegen seiner niedrigen Lage (320 m ü. NN) und weil er im Norden vom Bayerischen Wald sowie im Süden vom niederbayerischen Hügelland vor heftigen Winden geschützt wird, hat der Gäuboden ein mildes und relativ niederschlagsarmes Klima, jedoch mit einer starken Tendenz zur Nebelbildung im Frühling und Herbst

### 1.2.3 Geologie und Boden

Ausgangsgestein:	Fluvioglaziale Schotter und Sande, Löß
Bodenart:	lehmiger Sand, sandiger bis schluffiger Lehm, Ton, z.T geröllhaltig
Bodentyp:	Ackerbraunerde aus Lößlehm mit Beimengung von sandigem Molassematerial über sandigen und lehmigen Molassematerial
Bodengruppe:	Schluffe mit organischen Beimengungen (OU) auf Sand-Schluff-Gemischen (SU*) und Sand-Ton-Gemischen (ST*) auf Kies-Schluff-Gemischen (GU*) und Kies-Ton-Gemischen (GT*)
Zustandsstufe:	3 (mittlere Stufe)

### 1.2.4 Wasserhaushalt und Gewässer

Im Geltungsbereich auf Fl. Nr. 666 fließt ein Graben (von Nord nach Süd), der im Zuge der zukünftigen Planung zum Teil verrohrt werden muss, um die Zufahrt zum Planungsgebiet zu ermöglichen.

### 1.2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Auch wenn die Angaben nach SEIBERT nicht mehr dem neuesten Kenntnisstand entsprechen und daher nur als grobe Übersicht gelten können, gibt die Zusammensetzung der Vegetationseinheiten wichtige Hinweise zur standortgerechten Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen.

### 1.2.6 Reale Vegetation

#### **Flurnummer 661**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Ackerbau betrieben wird.

#### **Flurnummer 761/1**

extensive Grünfläche, Lagerung von Holz (Stämme und Bretter)

Geteilt werden die beiden Flächen von einem Graben und einem öffentlichen, unbefestigten Fußweg (Flurnummer 666/1).

Der Graben ist zu beiden Seiten der Böschungen und Böschungskorne mit Sträuchern bestanden.

Entlang des Wegs auf der Grundstücksgrenze der Flurnummer 761/1 findet sich eine Baumreihe aus unterschiedlichen Arten, u.a: Kastanie, Bergahorn, Fichte

### 1.2.7 Tierwelt

Hinweise auf faunistische Besonderheiten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Es ist vom durchschnittlichen, auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vorkommenden, Artenspektrum auszugehen.

Allerdings bietet der Bereich des Holzlagers auf Flurnummer 761/1 Kleinlebewesen (z.B. Käfer) einen interessanten Lebensraum.

1.2.8 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Taimering. Das Landschaftsbild wird durch strukturarme, landwirtschaftlich als Acker genutzte weite offene Flächen und dem Siedlungsrand bestimmt.

1.2.9 Schutzgebiete, geschützte Biotope und ökologisch wertvolle Bereiche

das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Im Geltungsbereich gibt es keine geschützten Biotope oder ökologisch wertvolle Bereiche.

1.2.10 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich vorhanden.

**Auszug aus dem Bayernviewer**



Denkmalnummer: D-3-7039-0635

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Beschreibung: Siedlungen des Neolithikums und der Urnenfelderzeit sowie ein Gräberfeld mit Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, mitzuteilen. Siehe hierzu auch die Hinweise unter Pkt. 6 „Bodendenkmalschutz“ der Begründung zur Satzung.



## 2 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die geplante Bebauung

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003)

### 2.1 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Geltungsbereich gesamt : 7.080 m<sup>2</sup>

Umfasst die Flurnummern 761/1, 761/4, 761/5, sowie Teilflächen der Flurnummern: 661, 666/1 und 666/2.

#### Bestand

- Landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, Fl. Nr. 661 (Teilfl.)	3.773 m <sup>22</sup>
- Extensiv genutztes Grünland, Flurnummer 761/1	1.182 m <sup>22</sup>
- Wohnbebauung und Garten auf den Fl. Nr. 761/4 und 761/5	1.493 m <sup>22</sup>
- Öffentlicher Fußweg und Graben mit Gehölzbestand 666/1 (Teilfl.)	632 m <sup>22</sup>
	7.080 m <sup>22</sup>

#### Planung (Eingriffsflächen)

- Nettowohnbauland GRZ 0,3 (max.) auf Fl. Nr. 661 Teilfläche	3.020 m <sup>22</sup>
- Verkehrsflächen (Stellplätzen, Ausstellungsfläche aus wasser-durchlässigen Belägen) GRZ 0,35 (max.) auf Fl. Nr. 761/1	1039 m <sup>22</sup>
- Erschließungsweg	300 m <sup>22</sup>

#### Grünflächen (Planung)

- Ortsrandeingrünung auf Fl. Nr. 661	455 m <sup>22</sup>
- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 661	219 m <sup>22</sup>

#### Im Bestand erhalten bleiben

- Flurnummer 666 (Graben und öffentlicher Fußweg)	554 m <sup>22</sup>
- Wohnbebauung und Garten auf den Flurnummern 761/4 und 761/5	1.493 m <sup>22</sup>
	7.080 m <sup>22</sup>

### 2.2 Beschreibung der Eingriffe bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Mit der Einbeziehungssatzung werden verschiedene Auswirkungen auf die Einzelnen Schutzgüter vorbereitet

#### 2.2.1 Geologie und Boden

- Versiegelung und Verdichtung  
(z.B durch Maschineneinsatz während der Bauphase)
- Veränderung des Gefügeverbands, der physikalischen, chemischen und ökologischen Eigenschaften
- Änderung der Oberflächenform
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

### 2.2.2 Klima

Einflüsse sind im Bereich des Mikroklimas durch Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen zu erwarten. Diese Einflüsse sind gering und im Zusammenhang mit den umgebenden Feldern und Offenlandflächen von untergeordneter Bedeutung.

### 2.2.3 Wasserhaushalt/ Grundwasser

- Grundwasserbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate:  
mit der zu erwartenden Neuversiegelung durch Bebbauung wird die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt, allerdings ist dies zu vernachlässigen, da im Süden weite offene Landschaftsräume anschließen

### 2.2.4 Vegetation

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlich geprägten Nutzung und der damit verbundenen Artenarmut wirkt sich das Vorhaben nur im geringen Maße auf die Vegetation aus.

### 2.2.5 Tierwelt

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist von einem für landwirtschaftliche Flächen typischen Artenspektrum auszugehen. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen große landwirtschaftliche Nutzflächen an. So wirkt sich das Vorhaben nur im geringen Maße auf die potenziell im Geltungsbereich vorkommende Tierarten aus, da in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Die Holzlagerungen auf Flurnummer 761/1 bieten einen interessanten Lebensraum für Kleinlebewesen – dieser wird verloren gehen.

### 2.2.6 Flächeninanspruchnahme

Die Flächen im Bestand sind vollständig unversiegelt. Das extensive Grünland auf Flurnummer 761 wird durch das Vorhaben, dort Ausstellungsflächen zu errichten, größtenteils verloren gehen; auch die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.NR. 661 wird mittel- bis langfristig bebaut werden. Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand entlang des Grabens und des öffentlichen Weges sind im Bereich der Zufahrt von der Kr R 9 zum Planungsgebiet zu erwarten.

Durch die Flächeninanspruchnahme werden somit mittel- bis langfristig:  
ca. 1.200 m<sup>2</sup> extensiv genutztes Grünland und  
ca. 3.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche  
verloren gehen.

### 2.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bislang von einem ländlich geprägten Ortsrand mit wenig Eingrünung geprägt.

Langfristig ist durch die vorgeschlagene Ortsrandbegrünung auf Flurnummer 661 eine Verbesserung zu erwarten.

Die geplante Ausstellungsfläche auf Fl. Nr. 761/1 ist im Hinblick auf das Landschaftsbild negativ zu bewerten.

### **3 Maßnahmen gemäß § 9 BauGB zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

#### **3.1 Ziele der grünordnerischen Maßnahmen**

- Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft durch Ortsrandeingrünung im Süden
- Baumreihe entlang der Kr R 9 um die negativen Auswirkungen der Ausstellungsfläche auf das Landschaftsbild zu minimieren.

#### **3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Vermeidung**

##### Arten- und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

##### Wasser

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung von Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasserverunreinigungen und von Grundwasserabsenkenden Maßnahmen

##### Boden

- Das Maß der baulichen Nutzung ist auf Fl. Nr. 661 (Teilfl.) auf eine GRZ von M 0,3 auf Fl. Nr. 761/1 auf eine GRZ von 0,35 beschränkt.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- zur Versickerung von Niederschlagswasser sind lt. den textlichen Festsetzungen Stellplätze, Gehwege, Zufahrten und Zugänge mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
- Eingriff in den Bodenhaushalt nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen;
- getrenntes Abschieben des Mutterbodens; Zwischenlagerung und Wiedereinbau
- Boden und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten, vegetationslosen Standorten.

#### **3.3 Ausgleichsmaßnahmen**

##### Art, Lage und Größe der Maßnahmen:

Schaffung zweier Feldgehölze

Auf Flurnummer 661 TF 1 mit einer Größe von: 219,00 m<sup>2</sup>

Auf Flurnummer 661 TF 2 mit einer Größe von: 1.374,00 m<sup>2</sup>

#### 4 **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG folgendermaßen definiert:

„Eingriffe in Natur und Landschaft ... sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen“

Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in den meisten Fällen nur durch Unterlassung des Vorhabens zu gewährleisten.

Für das Gebiet der Einbeziehungssatzung erfolgte die Ermittlung des Eingriffes bzw. des Ausgleichsbedarfs auf Basis des vom Bayerischen Staatsministerium herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Folgende Parameter wurden dabei zu Grunde gelegt:

##### 4.1 **Flurnummer 661**

###### Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet ist geprägt durch strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) und daher der Kategorie I ` Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft` zuzuordnen.

###### Erfassung des Eingriffs

Auf dieser Fläche ist zukünftig mit einer GRZ von maximal 0,3 zu rechnen. Somit kann dieser Bereich dem Typ B ` Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad` zugeordnet werden.

Grünflächen, die im Vergleich zu der bisherigen Nutzung keine nachteilige Umgestaltung erfahren, werden nicht als Eingriffsfläche bewertet.

###### Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

###### *Kompensationsfaktor*

Im Bereich mit Wohnbebauung ist nach dem Leitfaden ein Kompensationsbedarf von 0,2 – 0,5 einzusetzen

(Gebiet mit niedriger Bedeutung für Natur und Landschaft, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen außer dem Grünstreifen als Ortsrand-eingrünung mit einer Gesamtfläche von ca. 455 m<sup>2</sup> keine weiteren Grünflächen für Vermeidungsmaßnahmen zur Verfügung.

Der Kompensationsfaktor wird auf 0,30 festgesetzt.

###### *Ausgleichsbedarf*

Der Ausgleichsbedarf für die in Zukunft überbauten Flächen einschließlich Verkehrsflächen mit einer Gesamtgröße von 3.020 m<sup>2</sup> beträgt bei dem festgesetzten Faktor von 0,3: **906 m<sup>2</sup>**

#### 4.2 **Flurnummer 761/1**

##### Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet ist in diesem Teil geprägt durch extensiv genutztes Grünland und so der Kategorie II ` Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft` zuzuordnen.

##### Erfassung des Eingriffs

Auf dieser Fläche ist zukünftig mit einer GRZ von 0,35 zu rechnen.  
Diese Teilfläche wird der Kategorie `Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad` (Typ B) zugeordnet.

Grünflächen die im Vergleich zu der bisherigen Nutzung keine nachteilige Umgestaltung erfahren werden nicht als Eingriffsfläche bewertet.

##### Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

###### *Kompensationsfaktor*

Nach dem Leitfaden ein Kompensationsbedarf von 0,5 – 0,8 einzusetzen (Gebiet mit niedriger Bedeutung für Natur und Landschaft, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Der Kompensationsfaktor wird auf 0,50 festgesetzt.

###### *Ausgleichsbedarf*

Der Ausgleichsbedarf für die in Zukunft überbauten Flächen einschließlich Verkehrsflächen mit einer Gesamtgröße von 1039 m<sup>2</sup> beträgt bei dem festgesetzten Faktor von 0,5: **520 m<sup>2</sup>**

#### 4.3 **Erschließungsweg**

Die Fläche für die Erschließung von der Kr R 9 zum Planungsgebiet wird in hohem Maße versiegelt werden, somit ist sie dem Typ A `Flächen mit hohem Versiegelungsgrad . bzw. Nutzungsgrad` zuzuordnen. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 festgesetzt.

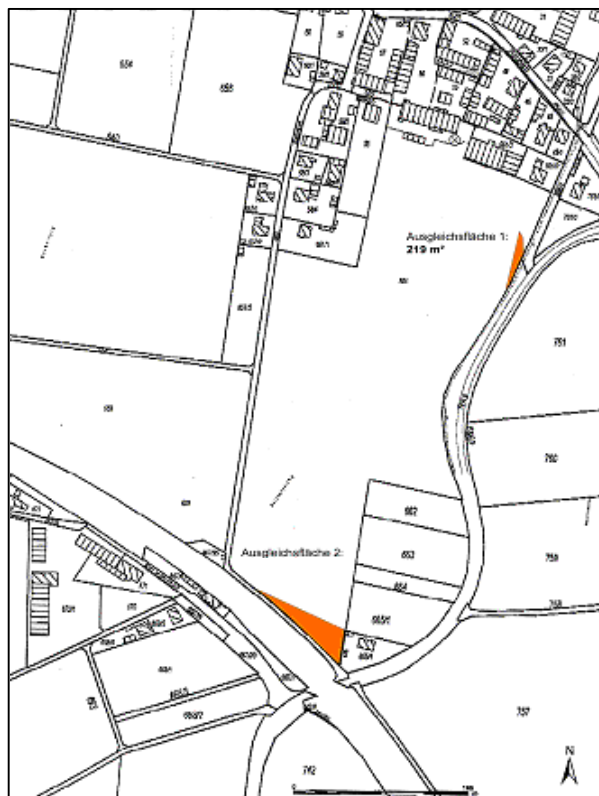
Mit einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> beträgt der Ausgleichsbedarf bei einem Faktor von 0,8: **240 m<sup>2</sup>**

**4.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**

Auf zwei Teilflächen der Flurnummer 661 (TF1 innerhalb des Geltungsbereichs, TF2 außerhalb des Geltungsbereichs) werden je 1 Feldgehölz geschaffen

Ermittlung des Ausgleichbedarfs			
Gegenstand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Flurnummer 661	3.020 m <sup>2</sup>	0,30	906,00 m <sup>2</sup>
Flurnummer 761/ 1	1039 m <sup>2</sup>	0,50	520,00 m <sup>2</sup>
	300 m <sup>2</sup>	0,80	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf</b>			<b>1.666,00 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsfläche	
<b>Ausgleichsfläche auf Flurnummer 661 (TF 1) Innerhalb des Geltungsbereichs</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche auf Flurnummer 661 (TF 2) außerhalb des Geltungsbereichs</b>	1.447,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.666,00 m<sup>2</sup></b>

**Abb.: Lage der Ausgleichsfläche**

(ohne Maßstab)