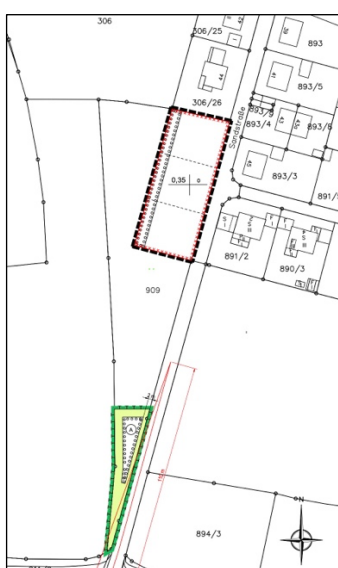




Gemeinde Wenzelbach  
Hauptstraße 40  
93173 Wenzelbach


## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Sandstraße II“

Entwurf, 23.11.2021



PrNr. 635001

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# Inhalt

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	3
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung	3
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben	3
§ 3 Rechtskraft	3
Planzeichnung	4
Textliche Festsetzungen	5
1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	5
2 Niederschlagswasser	5
3 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	5
3.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	5
3.2 Maßnahmen zum Artenschutz	6
Textliche Hinweise	7
1 Baugrund	7
2 Altlasten	7
3 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	7
4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	8
5 Landwirtschaft	8
6 Denkmalschutz	8
7 Regenerative Energien	8
8 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	8
9 Hinweise zur Bepflanzung	9
10 Hinweise des Staatlichen Bauamts Regensburg	9
11 Hinweise des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Regental	9
12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	9
13 Auffüllungen und Abgrabungen	9
Begründung	10
1 Allgemeine Angaben	10
1.1 Anlass	10
1.2 Lage und Bestand	10
1.3 Altlasten	10
2 Planungsziele / Bedarf	10
3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
4.1 Bestand	12
4.2 Beschreibung des Eingriffs	12
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	12
4.4 Ermittlung der Kompensationsbedarfs	13
4.5 Ausgleichsmaßnahme	13
5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	14

## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Wenzenbach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) folgende Einbeziehungssatzung:

### § 1 Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Fußenberg umfasst eine Teilfläche der Flurnummern 909, Gemarkung Grünthal II. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, die textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom ..... sowie der Geotechnischer Bericht/Gutachten Nr. 10.20.2157 und der Prüfbericht Nr. 21188-B1-C sind Bestandteile dieser Satzung.

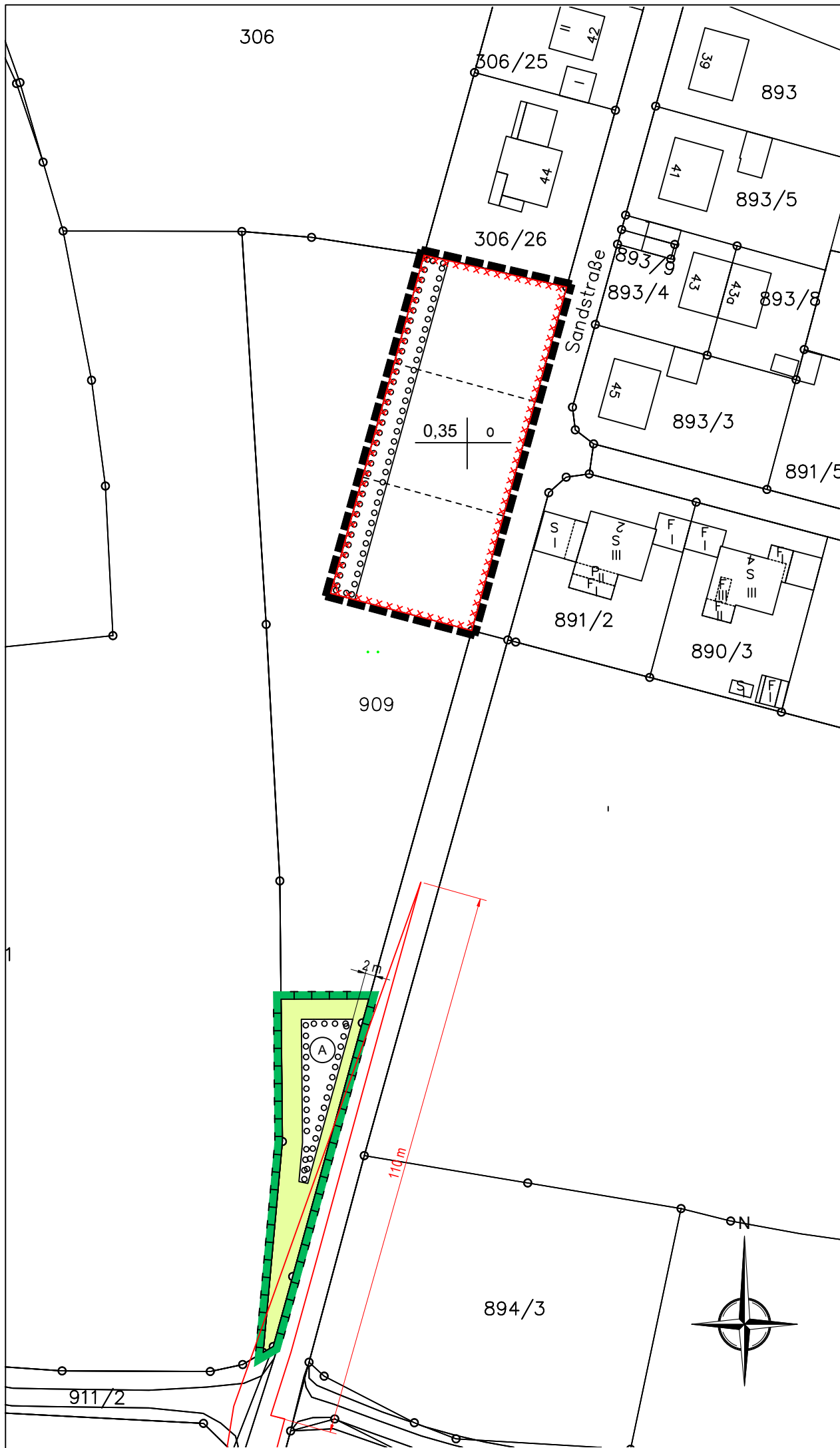
Die Begründung in der Fassung vom ..... ist beigefügt.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass soweit für ein Gebiet des gem. §1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §30 BauGB richtet.

### § 3 Rechtskraft

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



### Zeichnerische Festsetzungen

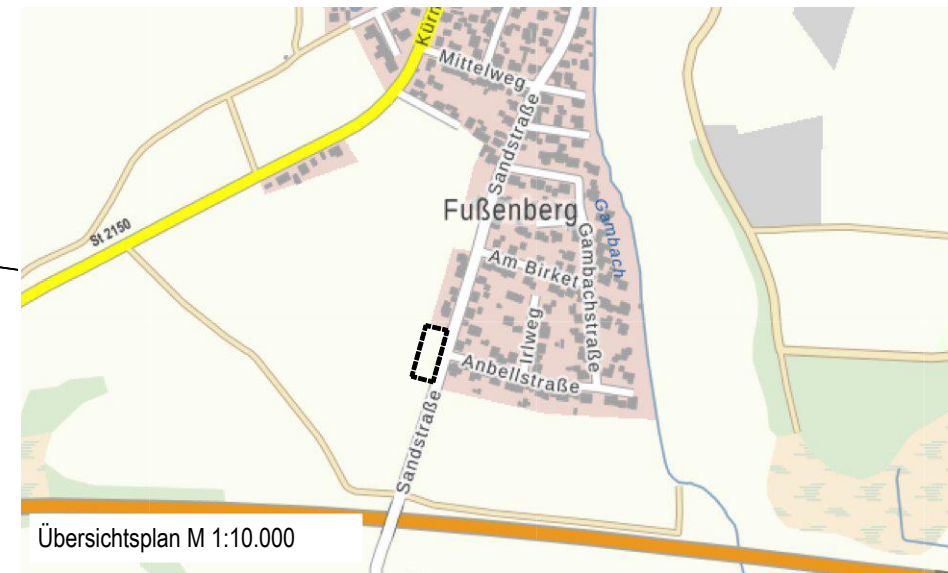
- 0,35 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß
- o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
- o o o o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Textliche Festsetzungen Ziff. 1 und 3.1)
- extensiv genutzte Wiese / Saum (s. textliche Festsetzungen Ziff. 3.1)
- (A) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (festgesetzte Ausgleichsfläche)
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich (Teilfläche FlNr. 909, Gmkg. Grünthal II)

### Zeichnerische Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 909 bestehende Flurnummern
- △ Freihaltung von Sichtflächen (Sichtdreieck)
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl	Bauweise
0,35	o



### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Wenzenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
  
Wenzenbach, den .....  
  
Sebastian Koch  
(Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt  
  
Wenzenbach, den .....  
  
Sebastian Koch  
(Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
  
Wenzenbach, den .....  
  
Sebastian Koch  
(Erster Bürgermeister)

 **Gemeinde Wenzenbach**  
Landkreis Regensburg

**Einbeziehungssatzung "Sandstraße II"**  
Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Entwurf, 23.11.2021

Planzeichnung  
M 1:1.000

Planverfasser:



**EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH**  
Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de  
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200 www.ebb-ingenieure.de

## Textliche Festsetzungen

### 1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) sind nur bis zu einer Fläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig und bei der Berechnung der überbauten Flächen zu berücksichtigen.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Entlang der Westseite des Plangebiets sind als Ortsrandeingrünung mindestens 1-reihige Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken bestehend aus heimischen Laubgehölzen oder alternativ heimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

### 2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sowie möglicherweise auftretendes wild abfließendes Wasser von den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder in Versickerungszisternen (Größe des Rückhaltevolumens mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung zuzuführen. Die Zisternen müssen mindestens auf eine Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein.

Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu den geplanten Versickerungsanlagen vorzulegen. Die privaten Versickerungsanlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten.

### 3 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

#### 3.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Kap. 4). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 612 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung erfolgt auf einer Teilfläche der FlNr. (Flurnummer) 909, Gmkg. (Gemarkung) Grünthal II.

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FlNr. 909, Gmkg. Grünthal II
Ausgangszustand	Grünland
Entwicklungsziel:	Feldgehölz, Saum
Maßnahmen:	Entwicklung einer Feldgehölzes durch Initialpflanzung und Sukzession im zentralen Bereich der Fläche; Anlage eines Saums im Randbereich; Anlage von Strukturelementen (Stein- und Altholzhaufen, Wurzelstöcke) an der Westseite des Feldgehölzes;

	Ansicht der Flächen mit heimischer Wiesenmischung (Herkunftsgebiet Bayerischer Wald);
Pflege:	extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung auf der gesamten Fläche.
aufwertbare Fläche	612 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	612 m <sup>2</sup>
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	612 m <sup>2</sup>

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

### 3.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

## Textliche Hinweise

### 1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt<sup>1</sup>.

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

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus wird auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm> hingewiesen.

### 2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Allerdings wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen (pechhaltiger Asphalt) festgestellt. Gemäß einem weiteren Prüfbericht des Bodengutachters<sup>2</sup> wurde das gesamte Gelände als Bauschuttdeponie in einer ausgebeuteten Kiesgrube genutzt. Unterlagen liegen den zuständigen Behörden vor. Nach Aussagen von Anwohnern ist der untersuchte Bereich als Baustelleneinrichtung und Lagerplatz für Straßenaufbruch während des Ausbaus der Straße genutzt worden.

Die Ausdehnung der Altlastenverdachtsflächen ist in der Planzeichnung dargestellt. Es wird auf das Bodengutachten vom 17.02.2020 und dem Prüfbericht vom 21.05.2021 hingewiesen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung und das diesbezüglich weitere Vorgehen sind vor Baubeginn mit dem Landratsamt Regensburg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

### 3 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung"(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht/Gutachten Nr. 10.20.2157 zur Baumaßnahme Wohnbebauung "Sandstraße II" Fl.-Nr. 909, Gmkg. Grünthal II in Fußenberg, Institut Gauer GmbH, Regenstauf, den 17.02.2020

<sup>2</sup> Prüfbericht Nr. 21188-B1-C, Baumaßnahme Wohnbebauung Sandstraße II, Fußenberg, Institut Gauer GmbH, Regenstauf, 21.05.2021

erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

#### 4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Zum Schutz gegen möglicherweise auftretendes wild abfließendes Wasser von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird empfohlen, entlang der Westseite der Grundstücke entsprechende Vorkehrungen (z.B. Anlage eines Grabens) zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Wasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist und nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden darf.

#### 5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen rechnen.

#### 6 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

#### 7 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen zu verwenden. Gemäß dem Energieatlas Bayern wird die Nutzung von Erdwärmesonden im Plangebiet als hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch eingestuft. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Auf die erforderliche Berücksichtigung des „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) wird hingewiesen.

#### 8 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.



Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

## 9 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

## 10 Hinweise des Staatlichen Bauamts Regensburg

Für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Planungsgebiet aufgrund der Lärmemissionen der Bundesstraße 16 bzw. Staatsstraße 2150 können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

## 11 Hinweise des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Regental

1) Das vorgesehene Wohngebiet (WA) ist im Einzugsgebiet des Generalentwässerungsplanes Abwasseranlage Fußenberg aus dem Jahr 2009 als Prognosefläche im Trennsystem enthalten. Eine abwassertechnische Erschließung kann durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental durch Verlängerung einer Haltung des bereits in der Sandstraße vorhandenen Mischwasserkanals (DN 400 Steinzeug) sichergestellt werden.

2) Bei der Einleitung von Abwasser in das bestehende System ist zu beachten, dass dies Auswirkungen auf die Hydraulik und auf die nachfolgenden Regenentlastungen hat. Laut den uns vorliegenden Bewertungen bestehen hinsichtlich dieser ausgewiesenen Baulandflächen für die Einleitung von Schmutzwasser noch keine Bedenken.

3) Anfallendes Oberflächen-/ Niederschlagswasser aus Privatflächen ist auf eigenem Grund zu versickern, soweit die Sickerfähigkeit gegeben ist, dies sollte durch ein Sickergutachten nachgewiesen sein.

4) Die Grünfläche bzw. der Graben zur Ableitung, Versickerung von Hangwasser und Oberflächenwasser obliegt den anliegenden Grundstückseigentümern.

5) Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Regental in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6) Die mit Abschluss der Zweckvereinbarung vom 21.12.1979 getroffenen Vereinbarungen über die Mitbenützung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung der Stadt Regensburg für die Abwasserbeseitigung aus dem Gebiet des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Regental sind einzuhalten.

## 12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62- 63 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Auf ein evtl. notwendiges wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.

## 13 Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

# Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Wenzenbach beabsichtigt durch die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Fußenberg die vorhandene Wohnbebauung an der Sandstraße in südliche Richtung zu erweitern.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Wenzenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Fußenberg westlich der Sandstraße und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- von Wohnbebauung im Norden,
- von der Sandstraße im Osten,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen.

### 1.3 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Allerdings wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen (pechhaltiger Asphalt) festgestellt. Gemäß einem weiteren Prüfbericht des Bodengutachters<sup>2</sup> wurde das gesamte Gelände als Bauschuttdeponie in einer ausgebeuteten Kiesgrube genutzt. Unterlagen liegen den zuständigen Behörden vor. Nach Aussagen von Anwohnern ist der untersuchte Bereich als Baustelleneinrichtung und Lagerplatz für Straßenaufbruch während des Ausbaus der Straße genutzt worden.

Die Ausdehnung der Altlastenverdachtsflächen ist in der Planzeichnung dargestellt. Es wird auf das Bodengutachten vom 17.02.2020 und dem Prüfbericht vom 21.05.2021 hingewiesen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung und das diesbezüglich weitere Vorgehen sind mit dem Landratsamt Regensburg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

## 2 Planungsziele / Bedarf

Die Gemeinde Wenzenbach gehört raumordnerisch zum Stadt- Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg und ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt<sup>3</sup>. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar.

Die Gemeinde Wenzenbach beabsichtigt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung die vorhandene Wohnbebauung westlich der Sandstraße zu erweitern. In Verbindung mit der Wohnbebauung östlich der Sandstraße wird durch die Erweiterung eine Abrundung am südlichen Ortsrand erreicht.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht/Gutachten Nr. 10.20.2157 zur Baumaßnahme Wohnbebauung "Sandstraße II" Fl.-Nr. 909, Gmkg. Grünthal II in Fußenberg, Institut Gauer GmbH, Regenstauf, den 17.02.2020

<sup>2</sup> Prüfbericht Nr. 21188-B1-C, Baumaßnahme Wohnbebauung Sandstraße II, Fußenberg, Institut Gauer GmbH, Regenstauf, 21.05.2021

<sup>3</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

### Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung<sup>1</sup> landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Wenzenbach wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2017<sup>2</sup>: 8.543 Personen

Jahr 2027 (Prognose): 9.100 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 560 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 46 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl<sup>3</sup>.

### Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,3 Personen<sup>4</sup> pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 500 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit<sup>5</sup> ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 560 Einwohnern / 2,3 Personen pro WE x 500 m<sup>2</sup> = ca. 12 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche<sup>6</sup> (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 15 ha.

Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,2 Personen pro WE<sup>7</sup>) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 170 Wohneinheiten (8.543 Einwohner/2,2 Personen pro WE - 8.543 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 8,5 ha (170 WE x 500 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 11 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	15
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	11
<b>Σ in ha</b>	<b>26</b>

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2027 rund 26 ha.

### Baulücken

Für das Gemeindegebiet liegt ein aktuelles Baulückenverzeichnis (Stand 31.12.2020) vor. Im gesamten Gemeindegebiet gibt zu diesem Stichtag insgesamt 167 unbebaute Grundstücke für Wohnbebauung. Die Baugrundstücke in der Böhmerwaldstraße sind mittlerweile bebaut.

<sup>1</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Wenzenbach bis 2037, hrsg. im Juli 2019

<sup>2</sup> Gemeinde Wenzenbach, Bevölkerungsstand 31.12.2017

<sup>3</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Wenzenbach bis 2037, hrsg. im Juli 2019, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Oberpfalz

<sup>4</sup> Annahme; konkrete Angaben zur Belegungsdichte liegen nicht vor

<sup>5</sup> Annahme auf Grundlage der jüngsten Bebauungspläne

<sup>6</sup> Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

<sup>7</sup> Annahme; konkrete Angaben zur Belegungsdichte liegen nicht vor

### *Nachfrage*

Auf der von der Gemeindeverwaltung geführten Liste zur Nachfrage von Baugrundstücken sind derzeit insgesamt 234 Anfragen gelistet. Diese Liste wurde nach Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet „Böhmerwaldstraße Gonnersdorf“ (Stand: 24.05.2019) entsprechend bereinigt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung reagiert die Gemeinde Wenzenbach auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland.

## 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Sandstraße erschlossen.

Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Sandstraße zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser sowie möglicherweise auftretendes wild abfließendes Wasser von den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten<sup>1</sup> weisen die Böden eine mittlere bis gute Wasserdurchlässigkeit auf.

Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu den geplanten Versickerungsanlagen vorzulegen. Die privaten Versickerungsanlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.1 Bestand

Das ca. 0,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Fußenberg westlich der Sandstraße. Die nahezu ebene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt keine wertvollen Biotopstrukturen. Hinsichtlich des Landschaftsbilds besitzt das Gebiet aufgrund seiner Lage und seiner Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung.

In der amtlichen Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als gering eingeschätzt.

### 4.2 Beschreibung des Eingriffs

Es entsteht eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß.

### 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;
- Ortrandeingrünung entlang der Westseite des Plangebiets durch die Pflanzung von Hecken bzw. alternativ Obstbäumen.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht/Gutachten Nr. 10.20.2157 zur Baumaßnahme Wohnbebauung "Sandstraße II" Fl.-Nr. 909, Gmkg. Grünthal II in Fußenberg, Institut Gauer GmbH, Regenstauf, den 17.02.2020

#### 4.4 Ermittlung der Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden<sup>1</sup> in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/u
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	I/o

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der zu erwartenden niedrigen Grundflächenzahl ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 2.041 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 612 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt innerhalb des Plangebiets (Ausgleichsmaßnahme A).

Im Bereich der Ausgleichsfläche sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und autochthones Saatgut zulässig. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

##### *A1 Feldgehölz mit Saum (612 m<sup>2</sup>)*

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Entwicklung eines Feldgehölzes mit Saum und Strukturelementen aufgewertet. Ziel ist die Aufwertung des Landschaftsbilds sowie die Schaffung zusätzlicher Biotopstrukturen durch Gehölzpflanzungen.

Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung einer Feldgehölzes durch Initialpflanzung und Sukzession im zentralen Bereich der Fläche;
- Entwicklung eines Saums im Randbereich; Anlage von Strukturelementen (Stein- und Altholzhaufen, Wurzelstöcke) an der Westseite des Feldgehölzes;
- Ansaat der Flächen mit heimischer Wiesenmischung (Herkunftsgebiet Bayerischer Wald);
- Extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung auf der gesamten Fläche.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

## 5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage an der Sandstraße am Ortsrand und der praktizierten landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG  
(Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.