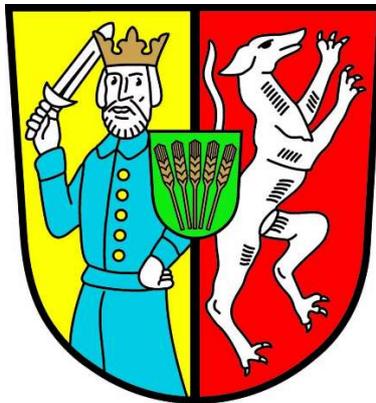


Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing - Bogen

Einbeziehungssatzung

Rainting

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 25.02.2025

FASSUNG: 25.02.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing Bogen

Einbeziehungssatzung

Rainting

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 25.02.2025

FASSUNG: 25.02.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindevorordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des § 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 (UVPG) erlässt die Gemeinde Oberschneiding folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Rainting“ der Gemeinde Oberschneiding umfasst den westlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1055 der Gemarkung Reißing.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1: 1000 in der Fassung vom 13.02.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: talseitig max. 8,00 m

Definition Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Es ist ein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberseite der Erschließungsstraße.

Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der anschließenden Straße.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,80 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bei einem Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig. Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00m zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an der Süd- sowie Westseite bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Bei Stütz- und Böschungsmauern ist kein Abstand zur Geländeoberkante einzuhalten. An den übrigen Außenseiten des Grundstücks sind Stütz- und Böschungsmauern nicht zulässig. Die Platzierung von Stütz- und Böschungsmauern ist so zu gestalten, dass die Ortsrandeingrünung vor der Mauer, auf dem tiefer liegendem Niveau erfolgt.

Abgrabungen/Auffüllungen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, jedoch max. 1,50m ab OK Urgelände.

b) Auffüllungen / Abgrabungen

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

c) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen, dieser gilt jedoch nicht als Stellplatz und darf zum öffentlichen Grund hin nicht eingezäunt werden.

d) Regenwasserwirtschaft

Die Erlaubnispflicht der Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer zu überprüfen. Sollte eine Genehmigung erforderlich sein, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Straubing – Bogen zu beantragen (§9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG)

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück nach geltenden Regularien zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

e) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Gemeinde Oberschneiding einzuleiten.

f) Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen dürfen ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen verwendet werden. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel ist auf einen Bereich von 2700 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin festgelegt. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass Blendwirkungen und Lichtemissionen über die Grundstücksgrenzen hinaus minimiert werden.

g) Festsetzung zur Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar. Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig! Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere, Eberesche

Tilia cordata

Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten & Sorten

(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen

Apfelsorten:

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Birnensorten:

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten:

Große, schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

h) Festsetzungen zu Ausgleichsflächen

Die Eingriffe werden durch den Aufbau eines grünen Ortsrandes auf Flur Nr. 1055, Gemarkung Reißing mit einer Gesamtfläche von 180 m² kompensiert.

Die Eingriffe werden durch den Aufbau einer Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1055, Gemarkung Reißing mit einer Gesamtfläche von 320 m² kompensiert.

Als Entwicklungsziel wird der Biotop-/Nutzungstyp B41 „Streuobstbestände im Komplex mit Äckern ohne oder mit standorttypischer Segetalvegetation (junge Ausbildung)“ definiert.

Die Ausgleichsflächen sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen freizuhalten. Die Ausgleichfläche ist dinglich mit Reallast zu sichern. Die Unterlassungs- und Handlungspflichten sind in das Grundbuch einzutragen.

Pflege: Die Ausgleichsfläche ist durch einschürige Mahd und durch Mähgutabfuhr zu pflegen. Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Ausgefallene Gehölze sind spätestens im Folgejahr zu ersetzen.

i) Festsetzungen zu Versorgungsleitungen

Der östliche Bereich der Flur-Nr. 1055 wird von einer Hochspannungsstromleitung der Bayernwerk Netz GmbH durchzogen. Diese ist in Art und Umfang zu dulden.

§ 8 Inkrafttreten

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

Oberschneiding, den.

.....
Erster Bürgermeister

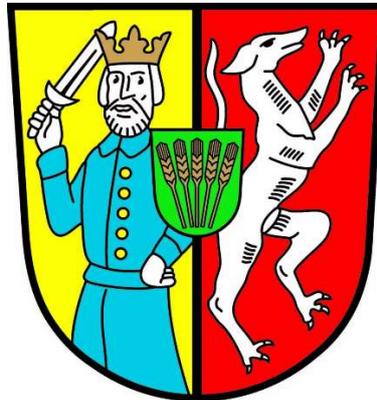
Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing - Bogen

Einbeziehungssatzung

Rainting

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 25.02.2025

FASSUNG: 25.02.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 1055 der Gemarkung Reißing befindet sich im südwestlichen Teil der Ortschaft Rainting, Gemeinde Oberschneiding. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das südwestliche Dorfgebiet und an die Gemeindeverbindungsstraße an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung und Hofstellen charakterisiert (siehe Abbildung 2).

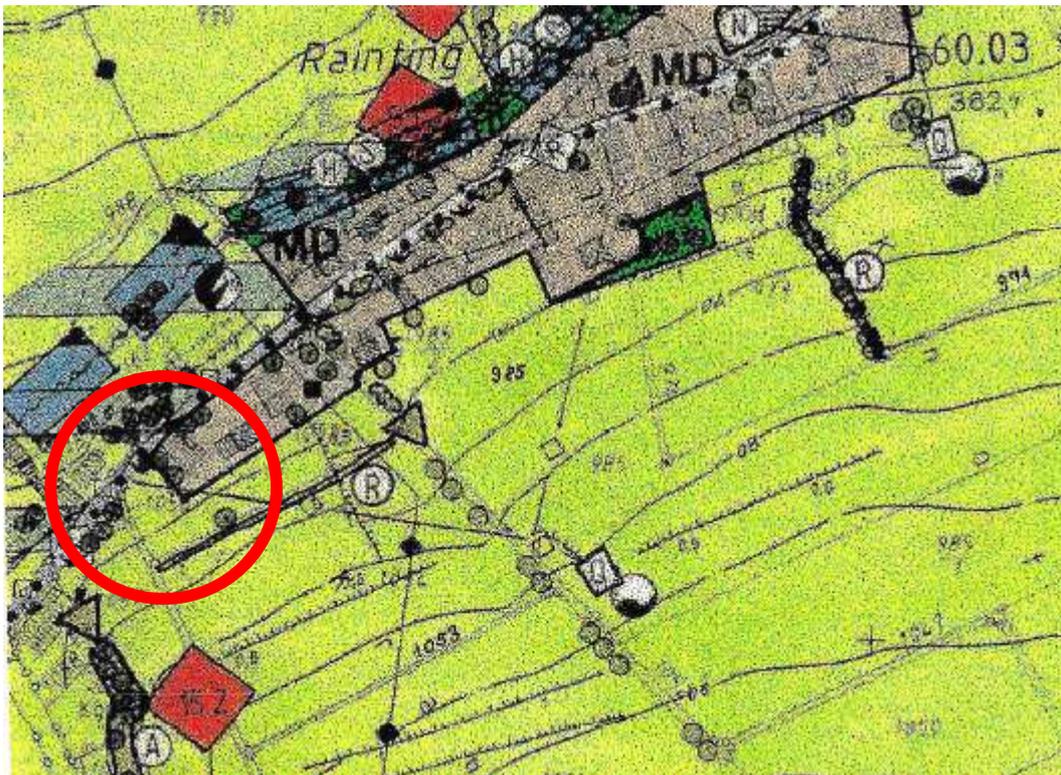


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Dorfgebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft Rainting. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.500 m². Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Dorfstraße ist durch Wohnnutzung und Hofstellen geprägt. Bei dem beplanten Gebiet (Teilfläche von Flur-Nr. 1055) handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Rainting“

1.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

1.6. Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine private Zufahrt auf die Dorfstraße bzw. die Gemeindeverbindungsstraße erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

Im Geltungsbereich sind eine vorhandene Trinkwasserversorgung und eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich erfolgt über den zuständigen Wasserversorger „Wasserzweckverband Straubing-Land“. Die Erschließung muss im Rahmen der Bauantragsstellung geprüft werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen zu informieren.

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

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

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter untersuchen zu lassen.

1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal– Atlas befindet sich kein Bodendenkmal in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Für den Erhalt und die Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräumen werden die vorhandenen Gegebenheiten im Bereich des Landschaftsschutzgebiets nicht negativ beeinträchtigt. Zudem werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen verboten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung hervorgesehen. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung erstellt.

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform begrenzt.

SCHUTZGUT WASSER

Durch geeignete Positionierung des neu zu errichtenden Baukörpers wird das Schutzgut Wasser vor Ort nicht beeinflusst. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,40). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Durch den Neubau bleiben mögliche Luftaustauschbahnen erhalten und eine Barrierewirkung wird vermieden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Erstellung einer Ortsrandeingrünung im westlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Grenze zur freien Landschaft fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein. Im südlichen Bereich wird eine Ausgleichsfläche erstellt und dadurch kann eine effektive Verminderung des Eingriffes erreicht werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen, die bisher als Grünflächen/Wiese genutzt wurden.

1.11.2. Ermittlung Ausgleichsbedarf und -umfang

Das ausgefüllte Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung" befindet sich im Anhang und wurde gemäß Anlage 3 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" erstellt. Im Folgenden erfolgt eine detailliertere Beschreibung.

Ausgangszustand und Ausgleichsbedarf

Der Ausgangszustand des Schutzguts Arten und Lebensräume wird als gering bewertet. Die betroffene Fläche umfasst 1.000 m², wobei der Beeinträchtigungsfaktor gemäß der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 angegeben ist. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
gering	1000	3	0,40	1200

Der Ausgleichsbedarf beträgt: 1200 WP

Ausgangszustand nach Biotop-/Nutzungstyp

Die betroffene Fläche gehört der Nutzungskategorie G11: Intensivgrünland (genutzt) an. Dieser Biotop-/Nutzungstyp wird mit einem Grundwert von gering und einer Bewertung von 3 Wertepunkten (WP) bewertet.

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
G11: Intensivgrünland	Gering	3 WP

Prognosezustand

Im Zielzustand wird die Fläche in den Biotop-/Nutzungstyp B412: Streuobstbestände im Komplex mit Äckern ohne oder mit standorttypischer Segetalvegetation) B412 - , mittlere bis alte Ausbildung überführt. Dieser Typ besitzt einen Grundwert von mittel und wird mit 8 Wertepunkten (WP) bewertet.

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
B412:	Mittel	8 WP

Aufwertung und Ausgleichsumfang

Die Differenz zwischen dem Ausgangszustand (3 WP) und dem Prognosezustand (8 WP) ergibt eine Aufwertung von 5 WP.

Der Ausgleichsumfang wird auf Basis der geplanten Ausgleichsfläche von 320 m² berechnet:

$$320 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} = 1600 \text{ WP}$$

Parameter	Wert
Wertepunktdifferenz (Aufwertung)	5 WP
Ausgleichsfläche (siehe Plan)	320 m ²
Ausgleichsumfang	1600 WP

Da der berechnete Ausgleichsumfang von 1600 WP den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 400 WP übersteigt, ist der Ausgleich vollständig erfüllt.

Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen und den prognostizierten Biotop-/Nutzungstyp kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden, wobei der Ausgleichsumfang den Bedarf sogar übersteigt. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen gewährleisten einen naturschutzfachlich positiven Effekt auf das Schutzgut.

5 Inkrafttreten

Landau, den

Oberschneiding, den.

.....
Thomas Ebner
B. Eng.

.....
Erster Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.07.2024 den Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung Rainting nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Rainting, Gemeinde Oberschneiding, auf der Flurnummer 1055 der Gemarkung Reißing gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den

.....
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Oberschneiding, den

.....
Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Oberschneiding, den

.....
Erster Bürgermeister