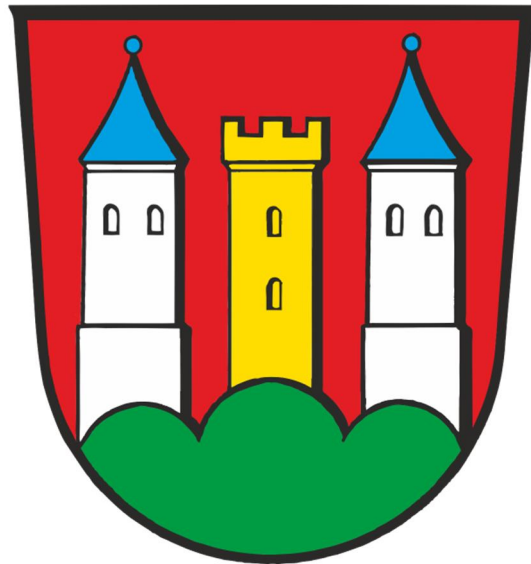


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

HOHENWARTH
CHAM
OBERPFALZ



**4. Änderung (Erweiterung) der
Ortsabrundungssatzung Hohenwarth
für den Ortsteil Gotzendorf (O.Nr. 11.02.IV)**

Planverfasser:

Entwurf vom 11.06.2018
2. Entwurf vom 07.06.2021
3. Entwurf vom 07.10.2021
Satzungsfassung vom __.__.____

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Deckblatt

O.Nr. 11.02.IV Gotzendorf 4. Änderung (Erweiterung)

Satzung

zur 4. Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth für den Ortsteil Gotzendorf

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Hohenwarth per Satzungsbeschluss vom ____ die folgende Satzung zur **4. Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth für den Ortsteil Gotzendorf** in der Fassung vom _____.

§ 1

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten **Ortsteils Gotzendorf**, Gemeinde Hohenwarth, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1 : 1.000 durch beige hinterlegte Flächen gekennzeichnet, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 178/1 (TF), 178/2, 178/3, 159 (TF) sowie Fl. Nr. 36/6 der Gemarkung Gotzendorf, Gemeinde Hohenwarth.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die Flurstücke Nr. 178/1 (TF), Fl. Nr. 159 (TF) und Fl. Nr. 36/6 der Gemarkung Gotzendorf ist auf den im Lageplan M 1 : 1.000, Fassung vom _____, festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flurstücken Nr. 178/1 (TF) und 159 (TF) mit standortheimischem Saatgut und Gehölzen, gemäß den Beschreibungen in der Begründung, zu erbringen.

§ 3

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwarth, den ____

Gemeinde Hohenwarth

(Siegel)

Gmach Xaver, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth hat in seiner Sitzung vom 26.10.2017 die 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth für den Ortsteil Gotzendorf (O.Nr. 11.02.IV) beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in der Fassung vom 11.06.2018 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 01.08.2018.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in der Fassung vom 11.06.2018 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2018 bis zum 17.09.2018.

4. Erneute 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in der Fassung vom 07.06.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis 20.07.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 08.06.2021.

5. Erneute 2. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in der Fassung vom 07.06.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2021 bis zum 20.07.2021 erneut.

6. Erneute 3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in der Fassung vom 07.10.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am __.__.2021.

7. Erneute 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in der Fassung vom 07.10.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 erneut.

Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Ortsteil Gotzendorf befindet sich rund 1,5 km südwestlich vom Hauptort Hohenwarth entfernt im westlichen Teil der Gemeinde nahe der Grenze zur Gemeinde Grafenwiesen.

Gotzendorf ist, wie alle anderen Ortsteile der Gemeinde, ausgenommen vom Hauptort, durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1980 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen von drei Deckblattänderungen in den Jahren 2000, 2013 und 2017 wurden kleinteilige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden, bereits bestehenden Bereiche entsprechend geprägt wurden.

Der Ortsteil Gotzendorf ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarth als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt, das sich vorrangig aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

Der Ortsteil Gotzendorf liegt teilweise umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald (ID LSG-00579).

Die geplante Erweiterungsfläche schließt sich im Nordosten an die Grenzen der bestehenden Ortsabrundungssatzung an. Im Norden wird die Änderungsfläche durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Hier setzen sich landwirtschaftliche genutzte Flächen fort. Der Flächennutzungsplan weist für den Erweiterungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

Im Süden verläuft die Staatsstraße St2138 (Kötzinger Straße) mit der außerhalb des Ortsdurchfahrtbereichs zu beachtenden Anbauverbotszone von 20 m Breite.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gotzendorf:

Fl.Nr. 178/1 (TF), Fl.Nr. 178/2, Fl.Nr. 178/3, Fl.Nr. 36/6 sowie der Fl.Nr. 159 (TF). Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.467 m² und das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Fl.Nr.158, Fl.Nr.158/2, Fl.Nr.7, Fl.Nr.178/4, Fl.Nr.178, Fl.Nr.175, Fl.Nr.160, Fl.Nr.162/2, Fl.Nr.159 Teilfläche, außerhalb des Festsetzungsbereiches.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 4. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth für den Ortsteil Gotzendorf an städtebaulich sinnvoller Stelle. Hierbei sollen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des genannten Ortsteils gesichert und der nordöstliche Ortsrand abgerundet werden.

Die Fläche liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung im Nordosten von Gotzendorf und wurde bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches existiert außerdem bereits Wohnbebauung in Form eines Einzelhauses in offener Bauweise auf Fl.Nr. 178/2.

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 178/1 (TF) sind aufgrund mangelnder landwirtschaftlicher Nutzung bestehende Grün- oder Gehölzstrukturen vorhanden.

Bislang sind diese Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und sollen durch die vorliegende Änderung die bebauten Grundstücke sichern und die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

Die hier neu geplante Abrundung der Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung `Gotzendorf` ein und erstreckt sich entlang der Staatsstraße 2138.

Da sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch im Umfeld bereits Gebäude vorhanden sind und die Erweiterungsfläche an ihren Rändern von vorgesehener Eingrünung umschlossen wird, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei dem im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken um teilweise mit Wohnbebauung versehene Flächen, die jedoch zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Zukünftig ist eine reine Wohnnutzung für die noch nicht bebaute Erweiterungsfläche vorgesehen.

Es ist der Neubau von Wohngebäuden in offener Bauweise geplant.

4. Begründung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth

Anlass der vorliegenden Änderung ist die konkrete Anfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.159 (südlicher Bereich) der Gemarkung Gotzendorf. Dies ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich diese Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Mittig in der Planungsfläche liegt bereits ein Einzelhaus in offener Bauweise auf dem Grundstück 178/2, das wohnbaulich genutzt wird. Diese Wohnbaufläche prägt demzufolge die Planungsfläche vom Zentrum des Ortsteil her mit. Eine städtebauliche Prägung sowohl aus baulicher als auch aus nutzungsspezifischer Sicht vom Bestand auf die Planungsfläche ist erkennbar.

Das bereits bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 178/2 soll im Rahmen der 4. Änderung in die Ortsgrenzen mit einbezogen werden.

Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Gotzendorf dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen im Süden und im Osten (landwirtschaftlicher Betrieb). Die Änderung sieht die Fläche von ca. 5.925 m ² für den Neubau von Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise vor, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind in den Änderungsbereich integriert.

	<p>Die Planungsfläche rundet den Ort Gotzendorf am nordöstlichen Ortsrand entlang der Kötztlinger Straße (St2138) neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Gotzendorf als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.</p>	<p>Keine UVP-Pflicht gem. UVPG</p>
<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Wohnnutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen in bestehenden Siedlungsbestand ein, keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine negativen Emissionen zu erwarten ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen und deren Gebäudebestand erkennbar, fügt sich in diesen ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ▪ Erschließung der Fläche über die Kötztlinger Straße (St 2138) sowie Zufahrt Mühlläcker → Ver- und Entsorgung gesichert ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop Hecken-, Feldgehölzstrukturen rings um Zettling und Gotzendorf ID 6743-0019-014 → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Entfernung von ca. 25 m in nördlicher Richtung ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, direkte Angrenzung im Norden des mittig gelegenen, bereits bebauten Grundstücks Fl.Nr.178/2 und dem Weg Mühlläcker Fl.Nr. 178/3 (Straßenfläche) → keine negative Beeinträchtigung ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten, geltende Schutzziele sind zu beachten ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet Oberlauf des Weißen Regens bis Kötztling mit Kaitersbachau ID 6844-371, ca. 630 m nordwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ Artenschutz: Unter Heranziehung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz sowie der Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) nicht betroffen sind → keine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) und Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1 BNatSchG) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und teilweise Bebauung des Änderungsbereiches. ▪ Gehölzbestand Fl.Nr. 178/1 (TF): aufgrund mangelnder landwirtschaftlicher Nutzung hat sich im Bereich dieser Parzelle Wildwuchs entwickelt. Nach Art. 16 BayNatSchG dürfen Hecken/ Feldgehölze in freier Natur nicht gerodet, abgeschnitten oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden. Eine ordnungsgemäße Nutzung und Pflege ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich (Art 16 BayNatSchG, §39 BNatSchG). Eine Entfernung/Rodung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen ist nur ausnahmsweise auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde mit entsprechendem gleichartigen Ausgleich in Art und Umfang (§ 23 Abs. 3 BNatSchG) und nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (§39 BNatSchG) möglich. Der

	<p>Ausgleich wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erbracht, so dass keine negativen Auswirkungen verbleiben.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen → Randeingrünung / Blendschutz▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten▪ Wassersensible Bereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen, Grundwasser steht nicht an▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten▪ auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.159 befindet sich am südlichen Rand ein Baudenkmal Wegkapelle (D-3-72-135-9) im Kronenbereich eines schützenswerten Baumes → Baudenkmal und Einzelbaum sind zu erhalten
--	---

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5. Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Gotzendorf ist nachweislich durch den Antrag der Bauwilligen gegeben.

Durch die 4. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen sowie bestehende Wohnbebauung in die Ortsgrenzen einbezogen und der Ortsteil Gotzendorf somit sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Gotzendorf festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht, da auch die Erschließung gesichert ist.

Innerhalb der seither geltenden Ortsgrenzen von Gotzendorf stehen derzeit keine freien Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Zum einen liegen die vereinzelt, unbebauten Flächen in Privateigentum, deren Grundeigentümer nicht abgabebereit sind. Zum anderen wäre eine Erschließung dieser Grundstücke aufgrund der topografischen Bedingungen mit einem erheblichen Aufwand verbunden.

Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung, die u.a. eine Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken vorsieht, ist aufgrund der in Gotzendorf vorrangig vorhandenen kleinen Grundstücksgrößen (600 . 900 m²) und deren Bebauung ebenfalls nicht möglich. Die vorhandenen größeren Grundstücke stehen aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit oder Teilungsbereitschaft der Grundeigentümer für eine Innenentwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Damit stehen Bauinteressenten aktuell keine freien Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Gotzendorf zur Verfügung und die Umwandlung von einzelnen, bislang landwirtschaftlich genutzten bzw. ungenutzten Flächen ist notwendig. Somit besteht Planerfordernis zur Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 26.10.2017 einstimmig beschlossen hat.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrstechnische Erschließung der Flächen ist über die Anbindung an die Kötztinger Straße (St2138) über die Zufahrt ,Mühläcker“ Flurstück Nr. 158 (Gemarkung Gotzendorf) gesichert. Die Breite der Zufahrt von 6 . 7 m ist hierfür ausreichend bemessen. Die Zufahrt zur Fl. Nr. 159 ist ebenfalls über die Zufahrt ,Mühläcker“ Fl. Nr. 158, bzw. die Fl. Nr. 36/6 auf die Kötztinger Straße (St2138) gesichert. Hier hat die straßenmäßige Erschließung unter Inanspruchnahme des Grundstückes, Fl.Nr. 36/6 (Freistaat Bayern) zu erfolgen. Hierfür ist die Eintragung eines Geh- und Fahrtrechts als beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder Erwerb erforderlich.

Der Bauwerber hat vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Hohenwarth die Zustimmung des Freistaates Bayern (vertreten durch das Staatliche Bauamt Regensburg) nachzuweisen, mit zusätzlicher Aufnahme zu Gunsten der Gemeinde Hohenwarth. Als Inhalt dieser Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass die Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Hohenwarth zulässig ist. Gleiches gilt im Fall einer geplanten Nutzung des Flurstücks Fl.Nr. 162/2 (Radweg) als Zufahrt.

Die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal, sowie der Zugang zu Telekommunikations- und Stromanschluss in der Mühläcker Straße kann ebenfalls über das Nachbargrundstück Fl. Nr. 36/6 erfolgen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt. Ein Anschluss an diese ist möglich.

Die Behandlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten. Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück, durch geeignete Rückhaltevorrichtungen, zurückzuhalten, zu verdunsten und, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt werden. Für den Bereich der Fl.Nr. 159 liegt ein positiver Sickertest vor.

Der Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen, und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Diese Risiken sind bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

1. Feststellung:

Lage des bestehenden Baudenkmales/Wegkapelle (D-3-72-135-9)

Das Baudenkmal steht am südlichen Rand des Grundstückes, Fl.Nr.159. Zusätzlich befindet sich ein zu erhaltender Baum (Fichte) auf der Fläche.

Die Zufahrt zum Grundstück, Teilfläche Fl.Nr.159, muss demzufolge im erforderlichen Abstand zum vorher genannten zu schützenden Bereich geplant werden.

Die Zufahrt hat unter Inanspruchnahme des Grundstückes Fl. Nr. 36/6 (im Eigentum des Freistaates Bayern) zu erfolgen. Hier ist ein Geh- und Fahrtrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder der Erwerb der Fläche erforderlich. Der Bauwerber hat die Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Regensburg in Form einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Hohenwarth nachzuweisen. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass die Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Hohenwarth zulässig ist.

2. Feststellung:

Außerdem wird festgestellt, dass sich die neugeplanten Grundstücke der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth in unmittelbarer Nähe zu einem auf dem benachbarten Grundstück, Fl.Nr.162, betriebenen Biobauernhof mit Biogasanlage befinden.

Die Bauwerber werden hier darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen möglich sind. Immissionen aus Weide- und Tierhaltung wie z.B. Geruchsbelästigung, Geräusche, Lärm, Staub sind zu erwarten.

Außerdem ist damit zu rechnen, dass landwirtschaftliche Tätigkeiten auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während Nachtzeiten vorgenommen werden.

Für eine Bebauung im Bereich der Fl. Nr. 159 gilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine notariell beglaubigte Immissionsduldungsverpflichtung zu dokumentieren ist.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für das geplante Vorhaben ist darüber hinaus nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Erweiterung der bereits bestehenden Wohnnutzungen erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes und dessen Arrondierung hin zur freien Landschaft im Norden.

Das vorhandene Baudenkmal `Wegkapelle Gotzendorf` (D-3-72-135-9) bleibt erhalten, der Erhalt des nebenstehenden Einzelbaums ist festgesetzt.

Darüber hinaus stehen einer 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gotzendorf keine weiteren Belange entgegen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BayStMLU 2003).

7.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Für die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs werden ausschließlich jene Flächen betrachtet, die zukünftig baulich entwickelt werden sollen. Nicht mit in die Berechnung eingehen die Flächen des Fl.Nr. 178/2 auf denen bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (Bestandsgebäude) sowie des Fl.Nr. 178/3 ,Mühlacker` (Straßenfläche) aufgrund seiner ausschließlichen Nutzung als Feld- und Grundstückszufahrt.

Gemäß Leitfaden `Eingriffsregelung in der Bauleitplanung . Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Erweiterungsfläche Fl.Nrn. 36/6 und 159 der Kategorie I (Ackerfläche) und dem Typ B (Wohnbebauung mit GRZ m0,35) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 . 0,5 anzusetzen. Bei der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 178/1 (TF) handelt es sich um ein Gebiet mit mitt-

lerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II). Der Kompensationsfaktor wird aufgrund des Gehölzbestandes bei niedrigem Versiegelungsgrad am oberen Wert mit 0,8 angesetzt.

	Baufläche	davon Eingriffsfläche	Einstufung nach Kategorien	Einstufung nach Typen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Fl.Nr. 36/6	58 m ²	58 m ²	I	B	0,3*	18 m ²
Fl.Nr. 178/1 (TF)	1.600 m ²	1.250 m ²	I	B	0,8**	1.000 m ²
Fl.Nr. 159 (TF)	1.816 m ²	1.647 m ²	I	B	0,3*	494 m ²
gesamt	3.475 m²	2.955 m²	I	B	0,3*/0,8**	1.512 m²

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

* gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 werden die Flächen aufgrund der aktuellen Nutzung sowie des zu erwartenden Versiegelungsgrades < 0,35 mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dem Typ B I, niedriger Versiegelungsgrad im unteren Bereich zugeordnet.

** gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 werden die Flächen aufgrund der aktuellen Nutzung sowie des zu erwartenden Versiegelungsgrades < 0,35 mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dem Typ B II, niedriger Versiegelungsgrad im unteren Bereich zugeordnet.

Die gesamte Erweiterungsfläche umfasst ca. 5.925 m². Davon sind 2.955 m² als Eingriffsfläche zu berücksichtigen. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,3 bzw. 0,8 ist insgesamt eine Ausgleichsfläche von 1.512 m² zu erbringen.

Der erforderliche Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, tragen die Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Hohenwarth und des Freistaat Bayern gesichert.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit der Darstellung der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen mit einzureichen.

7.2 Maßnahmen

Randeingrünung als kombinierte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme

Pflanzung einer Randeingrünung auf dem Flurstück Fl.Nr.159 (TF) in Verlängerung der Grenze des Flurstücks Fl.Nr. 178/2 im Norden, sowie im Westen des Flurstücks Nr. 178/1 der Gemarkung Gotzendorf, in einem Umfang von insgesamt mind. 519 m². Ziel ist die Ortsrandgestaltung sowie die Arrondierung der neuen Bauflächen hin zur freien Landschaft.

Als kombinierte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände auf einer Breite von mindestens 5 bzw. 8 m die Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke mit autochthonen Laubgehölzen der Artenliste des Naturraums 403-A Künisches Gebirge und Hoher Bogen± Die Heckenpflanzung ist alle 10 - 15 m mit standortheimischen Laubbäumen zu überstellen. Bei den Pflanzmaßnahmen muss der Heisteranteil bei mind. 15 % liegen. Der Abstand zwischen den Reihen muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander mind. 1,00 m. Im Sinne eines geschichteten Aufbaus (Baum-, Strauch-, Krautschicht) ist beidseits der Heckenpflanzung auf der gesamten Länge ein extensiv genutzter Krautsaum (Breite mind. 1,00 m) zu etablieren.

Aufwertung landwirtschaftlicher Nutzflächen u. Eingrünung durch Anlage einer Streuobstwiese

Anlegen einer Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung auf dem Flurstück Fl.Nr. 159 (TF) im Umfang von 993 m². Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung als Lebensraum von spezialisierten Tierarten und Insekten. Flächige Pflanzung verschiedener Obstbaumsorten in einem regelmäßig aufgelockerten Pflanzraster ca. 10 m x 10 m (keine Reihenpflanzung). Verwendung von heimischen Obstsorten als Hochstämme, Stammumfang mind. StU 14/16, in Baumschulqualität.

Bei der Pflanzung ist ein Wühlmaus- und Verbisschutz vorzusehen. Außerdem hat eine Pflanzsicherung durch Anbindung der Obstbäume an Stützpfähle zu erfolgen. Die Pflanzung ist entsprechend der Normen DIN 18915 . 18920 fachgerecht auszuführen.

Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut `Grundmischung`, geeignet für die Anlage (Unternutzung) von Streuobstwiesen. Im Jahr der Anlage ist ggf. ein Säuberungsschnitt gegen unerwünschte Arten durchzuführen. Die Pflege des Extensivgrünlandes erfolgt dauerhaft durch mindestens einmalige Mahd mit Abräumen des Mähguts. Die Grünfläche darf nicht umgebrochen werden.

7.3 Umsetzung, Erhaltung und Pflege

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten in Form von extensiven Pflegemaßnahmen mit Verzicht auf Düngereintrag und Pflanzenschutzmittel. Der Unterhaltszeitraum für die Ausgleichsmaßnahmen beträgt mindestens 25 Jahre. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auf den jeweiligen Flurstücken durchzuführen.

Die Kompensationsflächen sind mit in Kraft treten der Satzung von der Gemeinde Hohenwarth an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.