

**Hauptsitz:**  
Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

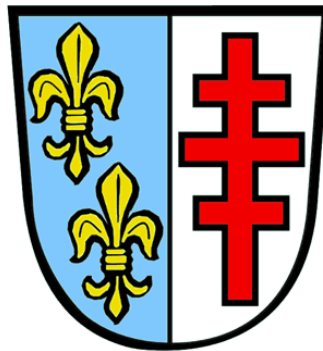
**Niederlassung:**  
Saseler Chaussee 76  
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0  
F 0941 / 83 019 34

T 040 611 9475410  
F 040 611 9475444

**Gemeinde Obertraubling**  
**Josef-Bäumel-Platz 1**  
**93083 Obertraubling**

**Landkreis Regensburg**  
**Regierungsbezirk Oberpfalz**



## **SATZUNG**

**über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche  
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
Obertraubling-Anno-Santo-Siedlung**

Teilfläche der Flurnummer 273, Gemarkung Obertraubling

**Gemeinde Obertraubling**

**Fassung vom 10.06.2021**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Blatt Nr.</b>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Zeichnerische Darstellung	1 Seite
Satzungstext	2 Seiten
Textliche Hinweise	2 Seiten
Begründung	3 Seiten
Anlage Liste Gehölzartenauswahl	1 Seite

---

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 Obertraubling folgende

Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Obertraubling - Anno-Santo-Siedlung (Einbeziehungssatzung).

### **§ 1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan vom 27.04.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2) Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht 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) Umgang mit Niederschlagswasser**

Bei Bebauung des Grundstückes sind Retentionszisternen mit 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen mit je 1.0 l/s Drosselabfluss zu errichten. Das Niederschlagswasser von versiegelten sowie von Dachflächen ist in den Zisternen zu sammeln, soweit keine oberflächennahe Versickerung erfolgt. Da das gesamte Netz in der Umgebung als Mischwasserkanalisation vorliegt und in der Nähe keine Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer einzuleiten, erfolgt die Einleitung des Schmutz- sowie des Niederschlagswassers vorläufig in die Mischwasserkanalisation in der Erschließungsstraße „Anno-Santo-Siedlung. Um eine Überstauung der Mischwasserkanalisation zu vermeiden ist eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe erforderlich.

### **§ 4) Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde zu 257 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Ausgleichsfläche dient zugleich als Ortsrandeingrünung. Das Gebiet gemäß Planeintrag mit einer Fläche von 257 m<sup>2</sup> wird mit einer Baum- Strauchhecke gepflanzt. Der Ausgleich ist mit Pflanzung dieser Hecke erbracht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 257 m<sup>2</sup> wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung im Planungsgebiet umgesetzt.

**§ 6) In-Kraft-Treten**

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

## **Textliche Hinweise**

### **1. Baugrund**

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

### **2. Altlasten**

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

### **3. Kampfmittelbelastung**

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrundes. Es sollten vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen werden, um erforderlichenfalls die Flächen ggf. von vorhandenen Kampfmitteln zu säubern.

### **4. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche**

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

### **5. Befestigte Flächen**

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

### **6. Behandlung von Niederschlagswasser**

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist ausdrücklich erwünscht. Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften der Gemeinde Obertraubling wird verwiesen. Um das Niederschlagswasser für eine evtl. Garten- und Hauswassernutzung zu ermöglichen wird eine Zisterne mit 6 m<sup>3</sup> Volumen empfohlen, die 3 m<sup>3</sup> Volumen zurückhält und 3 m<sup>3</sup> gedrosselt (siehe Festsetzung) ins Leitungsnetz abgibt.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung wird auf die Einhaltung der

---

Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hingewiesen. 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.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl. S. 30, BayRS 753-1-18-U), die zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und die hierzu eingeführten Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW); Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 zu beachten.

## **7. Landwirtschaft**

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen rechnen. Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

## **8. Bodendenkmäler**

Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich der Einbeziehungssatzung keine Bodendenkmäler kartiert.

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst, sowie der Denkmaldichte im weiteren Umfeld, Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen.

Es wird vorsorglich empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.

## **9. Geothermie**

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich erwünscht, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt im Bereich der „Anno-Santo-Siedlung“ durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zusätzliche Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Bereich der Siedlung und ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

### **2 Bestand**

Das Plangebiet besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks 273 Gemarkung Obertraubling und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Objekten. Allerdings sind im unmittelbaren Umfeld wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen.

### **3 Allgemeine Ziele, Baulandbedarf**

Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Obertraubling zusätzliche Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Im Verdichtungsraum Regensburg besteht ein Bedarf an Wohnraum. Die Schaffung von neuem Wohnraum steht auch in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung. Die Gemeinde Obertraubling befindet sich raumordnerisch als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Stadt- Umlandbereichs Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse Regensburg - Landshut.

Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Das Teilraumgutachten ordnet Obertraubling dem Schwerpunktraum der wirtschaftlichen Entwicklung östlich von Regensburg zu. Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll ein örtlicher Bedarf abgedeckt werden, der aufgrund vorhandener Erschließungseinrichtungen kostengünstig und ressourcensparend umgesetzt werden kann.

Auf dem Planungsgebiet, einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 273 der Gemarkung Obertraubling, das derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Reihenhausbebauung geplant.

Das Gebiet ist von der umliegenden Bebauung im Süden und Westen geprägt. Südlich grenzt der Kindergarten an. Unmittelbar westlich und südwestlich grenzt eine Bebauung mit Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern an. Die nördliche Grenze ergibt sich aus der

---

Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 274/4 Gemarkung Obertraubling nach Osten. Nördlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Um eine abrundende Bebauung der Anno-Santo-Siedlung zu ermöglichen, soll eine Bebauung durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1.320 m<sup>2</sup>. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung geht aus der Planzeichnung hervor.

#### **4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist über die bestehende Straße „Anno-Santo-Siedlung“ erschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasser und Teekommunikation sind durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Derzeit muss das Abwasser noch über einen Mischwasserkanal abgeleitet werden. Ein Kanal zur Oberflächenwasserab-  
leitung ist bereits errichtet und ein Umschluss zu gegebener Zeit möglich.

Die Kosten sind in einer Kostenvereinbarung geregelt.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten befestigte Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen geeignet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich.

Im Übrigen wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasserverwiesen verwiesen.

#### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### **1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich intensiv. Wertvolle Biotopstrukturen, naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Objekte sind innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.



## 2. Beschreibung des Eingriffs und Ausgleichs

Durch die Einbeziehungssatzung soll eine Wohnbebauung auf einer Fläche mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermöglicht werden. Die Eingriffsschwere ist damit dem Eingriffstyp B zuzuordnen. Für die geplante Bebauung ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Eingriff in Gebiete geringerer Bedeutung, z. B. Ackerfläche) (entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) zu wählen.

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt gemäß Baufenster 858 m<sup>2</sup>. Damit ist ein Ausgleich von 257 m<sup>2</sup> notwendig. Dieser wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht, durch Pflanzung einer 1-2 reihigen Baum-Strauch-Hecke auf einer mindestens 3,5 m breiten Fläche mit heimischen Gehölzen gemäß Planzeichnung.

### Flächennachweis:

Geltungsbereich Satzung	1.320 m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche	858 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche Hecke	257 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche	205 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Regensburg, den 10.06.2021

Auftraggeber:  
Obertraubling, den .....

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Rudolf Graß, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Obertraubling  
Josef-Bäumel-Platz 1  
93083 Obertraubling

## Anlage: Liste zur Gehölzartenauswahl:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
-------------------------	-----------------------

### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
alle Obstbäume	

### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hunds-Rose, Hecken-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder