

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 03.09.2018**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Gemeinde Bernhardswald

**Baugebiet „Lambertsneukirchen - Nordwest“**

## Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation .....	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	6
3.1	Städtebauliche Vergleichswerte .....	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Höhe baulicher Anlagen .....	7
3.4	Verkehrstechnische Erschließung .....	7
3.5	Ver- und Entsorgung .....	7
3.6	Untergrund .....	8
3.7	Brandschutz .....	8
3.8	Schallschutz .....	8
3.9	Begründung zur Grünordnungsplanung .....	8
4.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	9

## **1. Lage und Bestandssituation**

Das 11.609 m<sup>2</sup> große Plangebiet am nord-westlichen Randbereich in Lambertsneukirchen wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 32, 32/18, 33, 34 und 33/2 in der Gemarkung Lambertsneukirchen.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

### *Verfahren*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lambertsneukirchen-Nordwest“ wird nach §13b BauGB – Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür auf Grund des Anschlusses an bebaute Ortsteile, der Nutzung als Wohnbaufläche sowie einer Grundfläche von bis zu einem Hektar gegeben. (siehe untenstehende Nettoberechnung). Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

Nettoberechnung Grundfläche nach §13b BauGB:

Nettobaulandfläche = 9.108 m<sup>2</sup>

GRZ = 0,35

Grundfläche = 9.108 m<sup>2</sup> x 0,35 = 3.187,8 m<sup>2</sup>

Die Grundfläche ist kleiner als die zulässige überbaubare Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

### *Bevölkerungsentwicklung*

Durch das Bayerische Landesamt für Statistik werden im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen zur Verfügung gestellt. Für die Gemeinde Bernhardswald wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Bevölkerungsstand 31.12.2017 5.500 Personen

Bevölkerungsprognose 31.12.2027 5.600 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum von 100 Personen in den nächsten 10 Jahren. Entspricht pro Jahr einen Bevölkerungswachstum von 10 Personen. Der Anstieg ist durchaus als realistisch zu betrachten, aufgrund der großen Nachfragesituation im Landkreis Regensburg.

### *Wohnbauflächenbedarf*

Die Berechnung basiert auf der, vom bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Berechnungsdatenbank „Flächenmanagement-Datenbank“.

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurden folgende Datengrundlagen herangezogen:

- Bevölkerungsprognose (siehe oben Bevölkerungsentwicklung) in den nächsten 10 Jahren Zuwachs von 100 Einwohnern
- Aktuelle Bevölkerungszahl zum 31.12.2017 5.509 Einwohner
- *Wohnungen*: Datengrundlagen bietet hier die GENESIS-Datenbank, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik zur Verfügung gestellt wird.  
Wohnungen Gemeinde Bernhardswald 2.422
- *Wohnbauflächen*: Datengrundlagen bietet hier die GENESIS-Datenbank, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik zur Verfügung gestellt wird.  
Wohnbauflächen Gemeinde Bernhardswald 151,23 ha
- *Auflockerungsfaktor*: Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist hier die Empfehlung von 0,32 %. Von diesem Wert darf nur nach Vorliegen explizit anders lautender Informationen abgewichen werden, was in Bernhardswald jedoch nicht der Fall ist. Siehe hierzu auch „Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank“
- *Prognosezeitraum*: Der Prognosezeitraum wurde mit 10 Jahren festgelegt.

Berechnung:

Aktuelle Belegungsdichte =  $5.509 \text{ Per} / 2.422 \text{ WE} = 2,27 \text{ EW/WE}$

Aktuelle Wohneinheitendichte =  $2.422 \text{ WE} / 151,23 \text{ ha} = 16,02 \text{ WE/ha}$

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung

100 EW : 2,25 EW/WE = 44 WE

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsfaktor

Durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinkt. Deshalb wird ein Auflockerungsfaktor mit einberechnet.

5.509 EW : 2,20 WE/ha = 2.504 WE

2.504 WE - 2.422 WE = 82 WE

Nebenrechnung: Prognostizierte Bevölkerungsdichte

$(2,27 - 2,27 \times 0,32\% \times 10a) = 2,20 \text{ WE/ha}$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

44 WE + 82 WE = 126 WE

126 WE : 16,02 WE/ha = 7,87 ha

Conclusio: Flächenbedarf

Nach Anwendung der vorgezeigten Berechnungen ergibt sich für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Nettowohnbauflächenbedarf von 7,87 ha.

*Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan*

Das Wohngebiet „Lambertsneukirchen-Nordwest“ ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt und somit als Baulandreserve bereits berücksichtigt.

*Nachverdichtungspotenziale*

Flächen zur Innenentwicklung stehen momentan in der Gemeinde Bernhardswald nicht zur Verfügung. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen

und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Nach aktuellen Nachfragen seitens der Gemeinde besteht bei den Grundstücksbesitzern keine Verkaufsbereitschaft. Nennenswerte Leerstände im Gemeindegebiet sind nach Angaben der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

#### *Baulücken*

Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet Bernhardswald sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Grundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen nicht zur Verfügung. Mit Schreiben vom 30.10.2017 wurden 102 Grundstückseigentümern angeschrieben, um die Abgabebereitschaft zu überprüfen. Es erfolgte lediglich eine positive Rückmeldung. Die restlichen Grundstückseigentümer haben nicht geantwortet bzw. eine mitgeteilt, dass die Grundstücke für den Eigengebrauch vorgesehen seien.

Die Gemeinde selbst verfügt über keine übrigen Bauparzellen.

Um künftig Baulücken zu vermeiden, wird für das Baugebiet ein Bauzwang im Rahmen des Kaufvertrages vereinbart.

#### *Nachfrage*

Der Verwaltung liegen derzeit ca. 139 Anfragen nach Bauplätzen im Hauptort Bernhardswald vor. Damit kann durch die Ausweisung des neuen Baugebietes „Lambertsneukirchen-Nordwest“ ein geringer Anteil gedeckt werden. Im Baugebiet werden lediglich 15 Bauparzellen ausgewiesen.

#### *Allgemeines Fazit*

Die Ausweisung des Baugebietes „Lambertsneukirchen-Nordwest“ kann durch den Wohnbaulandbedarf und der großen Nachfrage nach Wohnbauland begründet werden.

### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,1609 ha
Verkehrsfläche:	0,1520 ha
Parkplätze:	0,0981 ha
Anzahl der Bauparzellen:	15
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>0,9108 ha</b>

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

### **3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

### **3.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Zufahrt zu diesem Gebiet soll künftig über die „Hauzendorfer Straße“ und die „Bauernhöhe“ erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels Stichstraßen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG und durch Wasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Wenzelbacher Gruppe gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken und eventuelles Drainagewasser muss auf dem Grundstück versickert oder in Rückhaltezysternen zurückgehalten werden.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal geleitet.

### **3.6 Untergrund**

Baugrunduntersuchungen wurden im Geltungsbereich durchgeführt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet ist möglich.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse lassen auf eine gute Bebaubarkeit schließen.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

### **3.7 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Wenzelbacher Gruppe.

Anzahl und Standorte Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

### **3.8 Schallschutz**

Schallschutztechnische Belange sind nicht betroffen.

### **3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.



#### **4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

**Aufgestellt: Bernhardswald,**

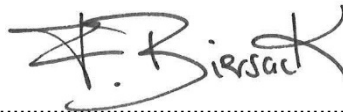
Fassung vom 03.09.2018

**Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... zum Bebauungsplan „Lambertsneukirchen - Nordwest“ vom ..... in der Fassung vom 03.09.2018 beschlossen.

Bernhardswald, .....

**GEMEINDE BERNHARDSWALD**

.....  
Werner Fischer

1. Bürgermeister