

GEMEINDE

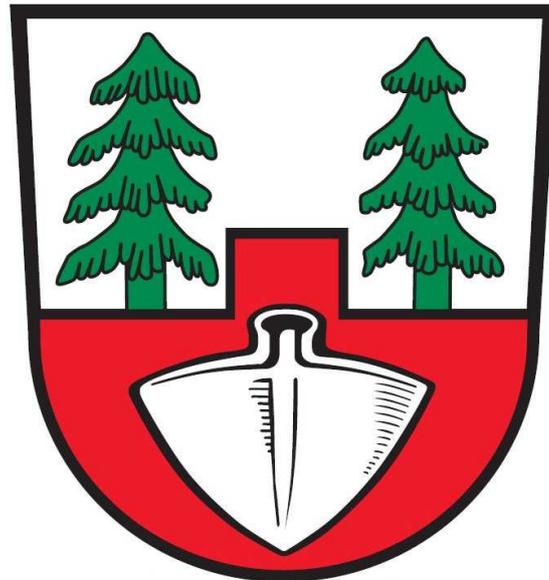
BERNHARDSWALD

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Eichelacker – 3. Änderung und Erweiterung“

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO 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

GMH & Co. KG

Vorentwurfsfassung: 24.06.2020

Entwurfsfassung: ____.

Satzungsfertigung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	Verfahrenswahl	7
4	Inhalte der Änderung und Erweiterung	8
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
5.1	Erschließung	9
5.1.1	Verkehrerschließung	9
5.1.2	Trinkwasserversorgung	10
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	10
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	10
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	11
5.1.6	Abfallentsorgung	11
5.1.7	Brandschutz	11
5.2	Immissionsschutz	11
5.3	Biotope	13
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	13
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	13
5.6	Baugrund und Bodenverhältnisse	14
5.7	Wasser	14
5.8	Altlasten	14
5.9	Denkmalschutz	14
6	Anlage	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung

Der Anlass der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichelacker“ ergibt sich zum einen aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bernhardswald.

Derzeit sind nur vereinzelt freie, unbebaute Wohnbaugrundstücke am Hauptort vorhanden, die jedoch bereits in Privateigentum liegen. Somit stehen aktuell keine freien Wohnbauflächen den Bauwerbern zur Verfügung.

Um dennoch der konkret bestehenden Nachfrage zu begegnen, konnten Flächen am südlichen Ortsrand von Bernhardswald erworben werden, die von drei Seiten baulich geprägt sind und somit eine städtebauliche Lücke darstellen.

Mit der vorliegenden Änderung soll diese Lücke geschlossen und im Sinne der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung wohnbaulich entwickelt werden.

Da diese Flächen unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet „Eichelacker“ angrenzen, soll dieses um die Planungsflächen erweitert werden. Hier ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geplant. Auf einer Teilfläche ist die Entwicklung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen, die sich jedoch bloß im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes befinden soll, die verbleibenden Geschosse werden ebenfalls wohnbaulich genutzt.

Zum anderen ergibt sich der Änderungsbedarf aus einem Flächentausch für die zuvor genannte Wohnbauflächenentwicklung, in deren Folge eine im Baugebiet „Eichelacker“ bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Auch diese Entwicklung entspricht dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Somit wird die 3. Änderung und Erweiterung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung auf den Planungsflächen gesichert werden.

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich werden eigenständige Festsetzungen und Hinweise formuliert.

Der Änderungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich sowie als Grünfläche genutzt.

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen sind über die bereits bestehenden Straßen erschlossen und können an deren Infrastrukturen angeschlossen werden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der 3. Änderung und Erweiterung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Bernhardswald liegt im nordöstlichen Landkreis Regensburg an den Grenzen zum Landkreis Cham und zum Landkreis Schwandorf. Die Stadt Regensburg ist ca. 15 km entfernt.

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen befinden sich am südlichen Ortsrand vom Hauptort Bernhardswald im Ortsteil Ziegelhäusel.

Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden setzen sich ein Wohnhaus für Menschen mit Autismus der Barmherzigen Brüder Reichenbach, die Grundschule Bernhardswald, deren zugehörige Außensportanlagen sowie ein Kindergarten fort. Im Westen schließen sich ein öffentlicher Bolzplatz sowie eine Grünfläche mit Gehölzbeständen an.

Im Norden verläuft die Straße „Am Birkenfeld“, im Westen die Kreuther Straße.

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich sowie als öffentliche Grünfläche genutzt.

Im Osten befindet sich eine Trafo-Station.

In Richtung Ost- West verläuft ein Rad- und Fußweg durch den nördlichen und südlichen Teil der Flächen hindurch. Parallel zur Kreuther Straße verläuft ebenfalls ein Rad- und Fußweg, der durch einen offenen Graben/ Grün vom Fahrbahnrand der Kreuther Straße getrennt ist.

Im Bereich der Trafo-Station ist eine Strauchgruppe vorhanden. Entlang des Rad- und Fußweges im westlichen Bereich bestehen Gehölzstrukturen, die eine Geländemulde/ Graben säumen. Hier befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop.

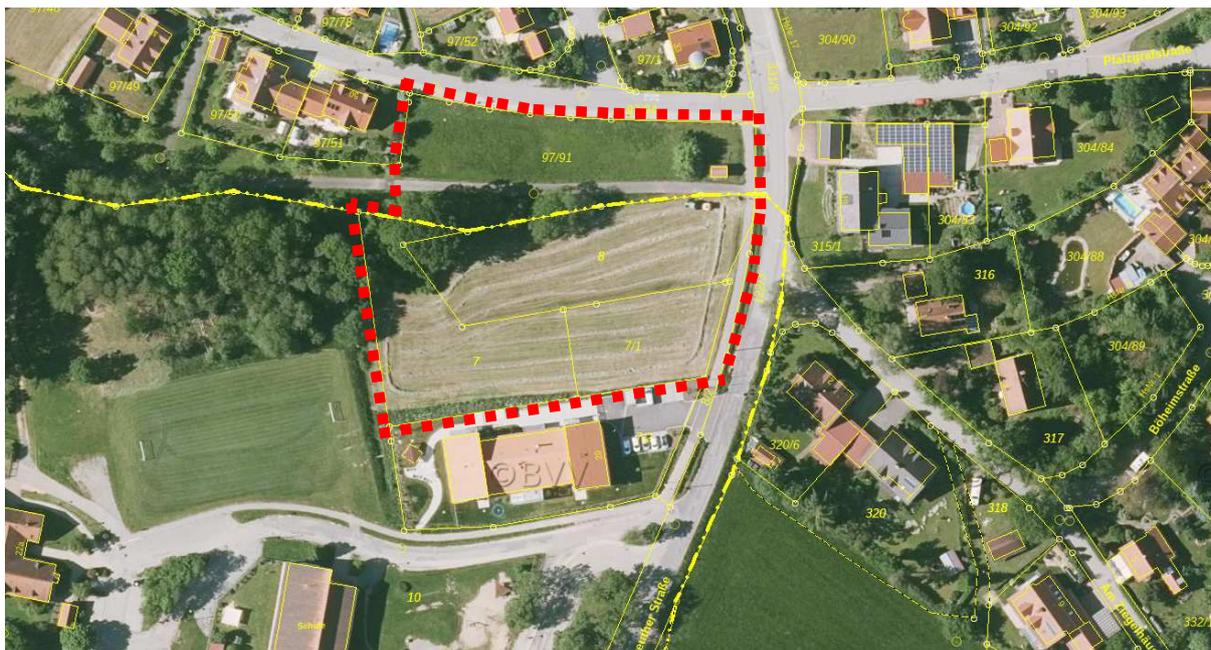
Die Änderungs- und Erweiterungsflächen sind von Nordosten und Osten nach Westen geneigt. Hin zum südlich angrenzenden Wohnhaus befindet sich eine Böschung.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²
(Wohn)Bauflächen	4.748,39
Öffentliche Verkehrsflächen	793,86
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg, Öffentlicher Parkplatz, Privater Parkplatz	1.275,85
Versorgungsflächen	69,63
Öffentliche, gliedernde Grünflächen	837,49
Gesamtfläche	7.725,22
<i>davon:</i>	
<i>Änderungsbereich</i>	<i>2.554,77</i>
<i>Erweiterungsbereich</i>	<i>5.170,45</i>



TK 50 mit Lage der Änderungs- und Erweiterungsflächen (rot), o.M.



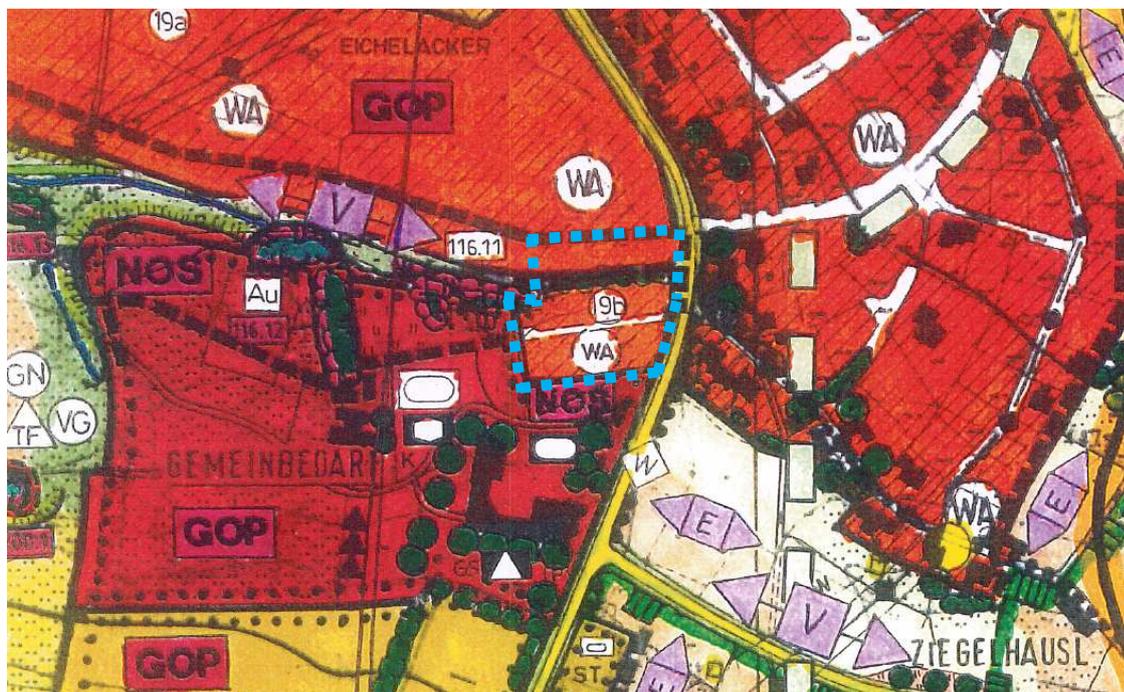
Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches (rot), o.M.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bernhardswald vom 07.09.2000 sind die Änderungs- und Erweiterungsflächen bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie als potentielle Wohnbauflächen (9b) dargestellt.

Im Norden und Osten setzen sich weitere Wohnbauflächen fort.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernhardswald mit Angrenzung der Änderungs- und Erweiterungsflächen (blau), o.M.

Im Süden und Westen grenzen Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Grundschule, Turnhalle, Kindergarten sowie ein Sport-/ Bolzplatz an.

Zwischen dem Baugebiet Eichelacker und den potentiellen Wohnbauflächen 9b, entlang des Rad- und Fußweges, sind Baumgruppen dargestellt.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

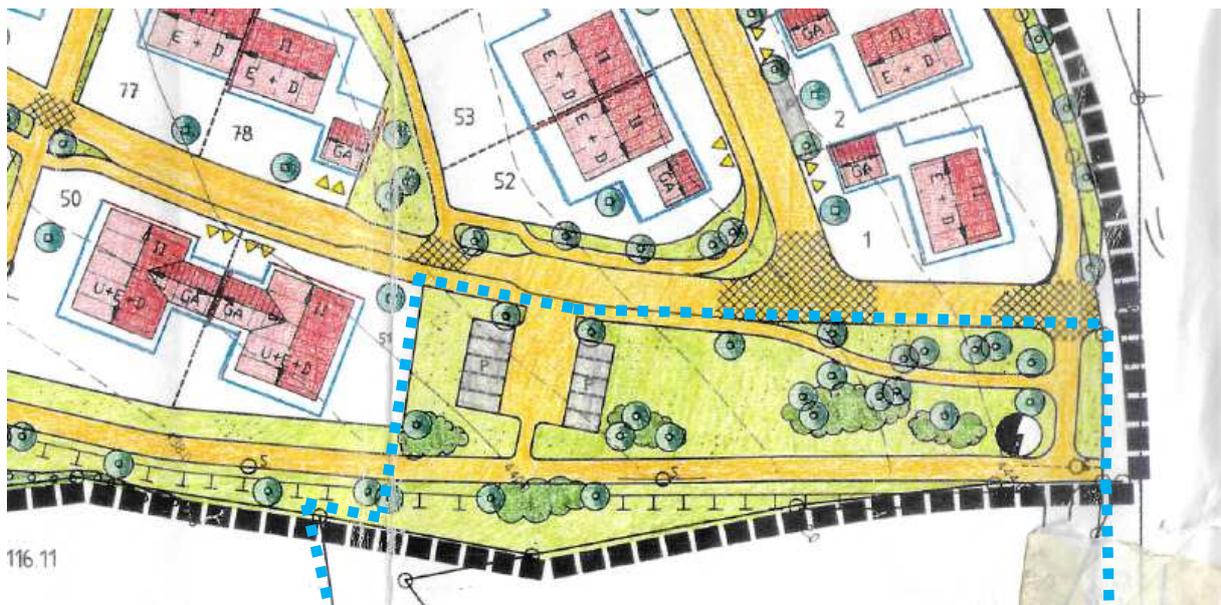
3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der nördliche Teil der Änderungs- und Erweiterungsflächen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichelacker“ vom 16.06.1995, der durch kleinteilige Änderungen bereits zweifach geändert wurde.

Hierin sind die Planungsflächen als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Auf der Grünfläche sind zudem eine Trafo-Station sowie öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Die Grünfläche südlich des festgesetzten Rad- und Fußweges ist als „Bestand mit Schutz-, Pflege- und Entwicklungsfunktion für die Landschaft“ mit Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nicht.



Auszug B-Plan „Eichelacker“ mit Abgrenzung der Änderungsflächen (blau), o.M.

Der südliche Teil der Änderungs- und Erweiterungsflächen liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gleiches gilt für die westlich angrenzenden Flächen.

Im Osten setzen sich die Wohnbauflächen des Baugebietes „Kamillenhof“ fort, dessen Bebauungsplan am 23.10.1987 Rechtskraft erlangte.

Im Süden schließen sich mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen Flächen nach § 34 BauGB an.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung umfasst

- eine Teilfläche des Bebauungsplans „Eichelacker“ in einem Umfang von 0,26 ha und
- eine Teilfläche im städtebaulichen Außenbereich in einem Umfang von 0,52 ha.

Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt rund 0,8 ha.

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich werden eigenständige Festsetzungen und Hinweise formuliert.

Mit der vorliegenden Planung soll zum einen eine städtebauliche Lücke zur Verwirklichung von verdichtetem Wohnungsbau geschlossen werden. Zum anderen soll eine ehemals festgesetzte Grünfläche zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden.

Die genannten Änderungen entsprechen dem Gebot der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung.

Der gesetzliche Grenzwert von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Somit kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichelacker“ verfolgt werden, sind von der Änderung und Erweiterung nicht berührt, da mit der vorliegenden Planung ebenfalls allgemeine Wohnbauflächen entwickelt werden.

Auch die Nutzung auf einer Teilfläche, die in einem Geschoss eines Gebäudes eine Pflegeeinrichtung vorsieht, berührt die Grundzüge der Planung nicht, da die Hauptnutzung des Gebäudes (2. und 3. Geschoss) dem Wohnen dient. Die soziale, gesundheitliche Einrichtung ist aufgrund der Dimensionierung als untergeordnete Nutzung zu betrachten. Das Kriterium eines Sondergebietes ist somit nicht erfüllt.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Einschränkungen werden auch im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nicht getätigt. Aufgrund der geplanten Größe (ein Geschoss eines Gebäudes) kann der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin erfüllt werden.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Nichtsdestotrotz führt die Gemeinde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch, um die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die 3. Änderung und Erweiterung zu informieren.

4 Inhalte der Änderung und Erweiterung

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Änderung der westlichen Teilfläche der bisher festgesetzten Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Eichelacker“ in eine Wohnbaufläche aufgrund der Nachfrage
- hier Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Flächen sowie Gebäudegestaltung angelehnt an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichelacker“ gemäß dem Gebot des Einfügens
- Änderung der östlichen Teilfläche der bisher festgesetzten Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Eichelacker“ in öffentliche Parkplätze aufgrund der Überplanung der ehemals festgesetzten Parkplätze im westlichen Teil zu Wohnbauzwecken sowie der Notwendigkeit von öffentlichen Stellplätzen zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraumes von parkenden Autos
- Änderung der östlichen Teilfläche der bisher festgesetzten Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Eichelacker“ in private Parkplätze aus Gründen des Stellplatznachweises für die neuen Wohnbauflächen im Süden
- Änderung der östlichen Teilfläche der bisher festgesetzten Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Eichelacker“ in eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität/ Trafo-Station aus Gründen der gesicherten Erschließung und des Schutzes bestehender Anlagen und Leitungen (Bestandsschutz)
- Festsetzung von Rad- und Fußwegen zur langfristigen Sicherung bestehender Verbindungen sowie des Anschlusses für den Rad- und Fußverkehr
- Festsetzung zusätzlicher Wohnbauflächen im südlichen Teil aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie aus Gründen der Nachverdichtung und Innenentwicklung (Schließung einer städtebaulichen Lücke)
- Festsetzungen zur Verdichtung der Bauflächen (u.a. Anzahl Wohneinheiten) und zu abweichenden Abstandsflächen aus Gründen der Nachverdichtung und Innenentwicklung; für eine verdichtete Bauweise ist es notwendig, abweichende Abstandsflächen festzusetzen; insbesondere in Richtung Süden besteht bereits eine hohe Böschung
- Festsetzung von gestalterischen Vorgaben (u.a. EFOK, Wand- und Firsthöhen, Dachneigung) aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes; als Obergrenze für die festgesetzten Firsthöhen wird die bestehende Firsthöhe des südlich angrenzenden Wohnhauses für Menschen mit Autismus herangezogen
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aufgrund der umliegenden Verkehrs- und Sportanlagenemissionen
- Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Geländegestaltung aufgrund der Geländetopografie in Verbindung mit den festgesetzten Firsthöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der neuen Wohnbauflächen mit Festsetzung der Lage in m ü. NHN
- Festsetzung von zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereichen zur Vermeidung von Verkehrsbewegungen auf den Rad- und Fußwegen
- Festsetzung einer öffentlichen, gliedernden Grünfläche aus artenschutzrechtlichen Gründen, zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung des sich nach Westen erstreckenden Grünverbundes

- Festsetzungen zur Erhaltung von Pflanzungen auf privatem Grund aus artenschutzrechtlichen Gründen, zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung des sich nach Westen erstreckenden Grünverbundes
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung unterirdischer Leitungen aus Gründen einer gesicherten Erschließung und des Schutzes bestehender Anlagen und Leitungen

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Der nördliche Teil der Änderungs- und Erweiterungsflächen (Parzelle 1) ist über die bereits bestehende Straße „Am Birkenfeld“ (Anwohnerstraße) erschlossen. Hier besteht ein straßenbegleitender Fußweg.

Der südliche Teil ist über die ebenfalls bereits bestehende Kreuther Straße (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen, zu der parallel ein Rad- und Fußweg verläuft.

Beide Straßen sind ausreichend dimensioniert.

Der südliche Teil ist intern über eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage erschlossen. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der RAST zu beachten. Die Stichstraße weist bis zum Wendehammer ein Gefälle von 4 % auf, im Bereich des Wendehammers wird dieses größer, das gleichzeitig als Zufahrtsbereich zu den geplanten Tiefgaragen im Bereich des Wendehammers dient.

Für den Anschluss an die Kreuther Straße ist eine Überführung des bestehenden, straßenbegleitenden Grabens der Kreuther Straße notwendig.

Vom Wendehammer aus ist eine Rad- und Fußwegeverbindung zum nördlich angrenzenden Rad- und Fußweg vorgesehen.



Blick von der Straße „Am Birkenfeld“ in Richtung Westen, links: bisherige Grünfläche, die in eine Wohnbaufläche geändert werden soll, im Hintergrund Rad- und Fußweg mit angrenzendem Biotop



Blick vom Rad- und Fußweg mit angrenzendem Biotop und Grabenmulde in Richtung Westen, links: Erweiterungsfläche, im Hintergrund Wohnheim für Menschen mit Autismus, Geländekanten und Kindergarten

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Der nördliche Teil der Änderungs- und Erweiterungsflächen kann an die bereits bestehende Versorgungsleitung in der Straße „Am Birkenfeld“ angeschlossen werden. Der Druck ist ausreichend.

Der südliche Teil kann durch eine Verlängerung an die ebenfalls bereits bestehende Versorgungsleitung in der Kreuther Straße angeschlossen werden. Der Druck ist ausreichend.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

In der Kreuther Straße, in der Straße „Am Birkenfeld“ sowie im Ost-West-verlaufenden Rad- und Fußweg besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.

Das Schmutzwasser des südlichen Teils kann über die neue Rad- und Fußwegeverbindung in den bestehenden Mischwasserkanal im Ost-West-verlaufenden Rad- und Fußweg abgeleitet werden.

Für die Änderungs- und Erweiterungsflächen selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Stichstraße anfallende Niederschlagswasser wird hin zum Wendehammer abgeleitet, hier unterirdisch in einer Regenrückhaltung gesammelt und anschließend gedrosselt in den anstehenden Graben in der öffentlichen Grünfläche eingeleitet.

Das auf den privaten Flächen im WA1 und WA2 anfallende Niederschlagswasser ist mittels geeigneter Einrichtungen auf dem privaten Grundstück zu sammeln, zu reinigen und gedrosselt mit einem Notüberlauf ebenfalls in die Regenrückhaltung einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

Das Niederschlagswasser des WA3 wird in den bestehenden, angrenzenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Birkenfeld“ eingeleitet.

Es liegt derzeit kein Baugrundgutachten vor. Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. Vor Baubeginn ist dies gutachterlich zu prüfen.

Das Gelände ist von Nordosten und Osten nach Westen geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Nordosten und Osten zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der Straße „Am Birkenfeld“ sowie der Kreuther Straße und dessen begleitenden Rad- und Fußweg sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

Im nördlichen Teil befindet sich zudem eine Trafo-Station.

5.1.6 Abfallentsorgung

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite.

Ein ausreichender Brandschutz kann aus den bestehenden Trinkwasserleitungen sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Planungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehrsflächen, Parkplätze

Auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der umliegenden Straßen im Umfeld ein.

Bei der Straße „Am Birkenfeld“ handelt es sich um eine Orts-/ Anwohnerstraße, die als T30-Zone beschränkt ist und auf der eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen. Somit ist hiervon keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Bei der Kreuther Straße handelt es sich um eine Gemeindeverbindungsstraße.

Im Nordosten sind zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz mit 12 Parkplätzen und ein privater Parkplatz mit 11 Parkplätzen geplant.

Um die auf den Straßen und den Parkplätzen entstehenden Verkehrsbewegungen und damit verbundenen Emissionen zu ermitteln, erfolgte während des Verfahrens die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage), bei der u.a. eine Verkehrszählung erfolgte.

Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

- die Orientierungswerte der DIN 18005 können in der Straße Am Eichelacker 33 (nördlich der geplanten Parkplätze, außerhalb des Geltungsbereiches) eingehalten werden
- der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann am Tag an allen Baugrenzen eingehalten werden

- der Orientierungswert Tag der DIN 18005 wird an der östlichen Baugrenze der Parzellen 3 und 5 überschritten
- der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 wird an der nördlichen Baugrenze der Parzellen 3 und der südlichen Baugrenze der Parzelle 5 überschritten
- der Immissionsgrenzwert Nacht der 16. BImSchV wird an der östlichen Baugrenze der Parzellen 3 und 5 überschritten

Somit ist es notwendig, passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitungen im Zeitbereich Nacht festzusetzen.

Gemeinbedarfseinrichtungen / Sportanlagen

Im Süden grenzt ein Kindergarten sowie die Grundschule Bernhardswald mit zugehörigen Sportanlagen an. Hierzu gehören ein Sportplatz, ein Basketballplatz sowie eine Sommerstockbahn. Daneben schließt sich unmittelbar im Süden ein Wohnhaus für Menschen mit Autismus an. Im Westen grenzt ein Bolzplatz an.

Die Ermittlung und Bewertung der hier entstehenden Emissionen erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV für Sport- und Freizeitanlagen.

Mit Hilfe von Daten der Gemeinde, der Vereine, der Schule und auf der Grundlage von Berechnungen ist erkennbar, dass die Immissionsrichtwerte am Tag und in der Ruhezeit am Mittag sowohl an Werktagen als auch an Sonntagen eingehalten werden können.

Für die westliche Baugrenze der Parzelle 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Weitere schalltechnische Maßnahmen sind nicht notwendig.

Induzierter Verkehr

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung und Erweiterung sind anhand der zulässigen Bauweise und Wohneinheiten werktags zusätzlich 250 Fahrten zu erwarten, wovon 26 Fahrten in der Nacht stattfinden werden.

Diese Fahrten werden sich voraussichtlich zu 80 % (200 Fahrten/Tag) auf die Kreuther Straße bewegen, zu 16 % (40 Fahrten/Tag) auf die Straße „Am Birkenfeld“ und zu 4 % (10 Fahrten/Tag) auf die Pfalzgrafenstraße.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens von maximal 200 Fahrten/Tag sind weitere Berechnungen nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sowie Bestandsnutzungen sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Die im weiteren Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

5.3 Biotope

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop „Gehölzstrukturen mit Altgrasbeständen zwischen Kaltenherberg und Thonseigen“ (Nr. 6939-0116-011), das sich entlang des bestehenden Ost-West-Rad- und Fußweges erstreckt und von zahlreichen Gehölzen umgeben ist.

Dieses wird wie folgt beschrieben: „Hecken, naturnah (28 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (10 %); Artenreiches Extensivgrünland (2 %)“.

Sind Eingriffe in bestehende Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Im Rahmen der Erschließung des südlichen Teils ist ein kleinflächiger Eingriff in die Biotopfläche durch die Herstellung der Verbindung zwischen Wendehammer und Rad- und Fußweg (für die Ableitung des Schmutzwassers und der Schaffung einer fußläufigen Verbindung) notwendig.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen befinden sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bachtäler im Falkensteiner Vorwald“ (ID DE6939302.01) liegt in ca. 470 m Richtung Osten entfernt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (ID LSG-00558.01) ist in ca. 300 m Richtung Osten und 120 m in Richtung Süden entfernt.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungs- und Erweiterungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

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) aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungs- und Erweiterungsflächen, die bereits erschlossen sind sowie an bereits bebaute und genutzte Siedlungsflächen angrenzen, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung und Erweiterung ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen, öffentliche Einrichtungen sowie Sportanlagen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen Böden aus dem Karbon und der Gruppe Anatexite oder damit verbundene Granitoide der geologischen Einheit Moldanubikum s. str., Homogener Diatexit mit Kalifeldspatgroßkristallen vor.

Laut Digitaler Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen hier „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ vor, zu denen „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ gehört: „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)“.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) vor.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.7 Wasser

Innerhalb der Änderungs- und Erweiterungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Parallel zur östlich gelegenen Kreuther Straße verläuft ein oberirdischer Graben für das auf der Straße und dem Rad- und Fußweg anfallende Niederschlagswasser.

Parallel zum Ost-West- Rad- und Fußweg verläuft ebenfalls ein Graben, der weiter westlich in einen Teich mündet.

Beide Gräben sind jedoch nur temporär mit Niederschlagswasser gefüllt.

5.8 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.9 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungs- und Erweiterungsflächen noch im näheren und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

6 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Eichelacker – 3. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Bernhardswald, Stand: 21.10.2020