

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 11.11.2020

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

Baugebiet „Bernhardswald Am Seeacker“

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	7
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Höhe baulicher Anlagen.....	7
5.4	Verkehrstechnische Erschließung.....	8
5.5	Ver- und Entsorgung.....	8
5.6	Denkmalschutz.....	9
5.7	Brandschutz.....	9
5.8	Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen.....	10
5.9	Begründung zur Grünordnungsplanung	10
6.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	11

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Bernhardswald hat in seiner Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bernhardswald Am Seeacker“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bernhardswald Am Seeacker“ wird nach §13b BauGB – Einbeziehen von Außenbereichsflächen im beschleunigten 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 einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Nettoberechnung Grundfläche nach § 13b BauGB:

Nettobaulandfläche = 9.238 m²

GRZ = 0,35

Grundfläche = 9.238 m² x 0,35 = 3.233 m²

Die Grundfläche ist kleiner als die zulässige überbaubare Grundfläche von 10.000 m²

Die auszuweisenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Bernhardswald als Grünfläche dargestellt. Jedoch bildet die Ausweisung des Baugebietes eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, ein separates Verfahren ist nicht notwendig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Bernhardswald liegt in der bewaldeten Mittelgebirgslandschaft des Falkensteiner Vorwaldes am Südwestlichen Rand des Bayerischen Waldes. Die topografisch bewegte Geländestruktur des Ortes bietet einerseits eine reizvolle Umgebung, lässt aber andererseits nur eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten zu. Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich daher weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes allgemeines Wohngebiet ab.

Das 9.238 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Randbereich in Bernhardswald und befindet sich im Anschluss an das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Bayerwaldstraße“. Bei den Flächen handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das Plangebiet befindet sich auf Teilflächen der Flurnummern 247, 249 und 249/5 der Gemarkung Bernhardswald.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden stark ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 6,0 m, was bei der Breite des Baugebietes einem Gefälle von 9,0 % entspricht.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Talmulde begrenzt.
- Im Osten befindet sich das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Bayerwaldstraße“
- Im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung eingeschlossen.
- Im Westen wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Fläche mit anschließender Wohnbebauung eingeschlossen.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten im Süden, Westen und Osten.
- Die Anbindung und somit Weiterführung des Baugebiets „Bayerwaldstraße“
- Die Einbeziehung von Hinterliegergrundstücken in eine funktionelle Verkehrerschließung
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bernhardswald liegt entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Cham – Tschechien. Die Gemeinde Bernhardswald ist als Grundzentrum ausgewiesen. Bernhardswald gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Regensburg. Aufgrund der Nähe zum nur ca. 15 km entfernten Regensburg als Oberzentrum wird durch die prosperierende Wirtschaftsregion Regensburg auch auf Bernhardswald ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt, insbesondere für die Suche nach günstigem und bezahlbarem Bauland.

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 Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Gemeinde Bernhardswald und seiner Ortsteile dar.

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.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 10 Parzellen geschaffen werden. Die Bebauung ist für Einzelhäuser vorgesehen.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Bevölkerungsentwicklung

Im Zuge der Baugebietsausweisung „Bayerwaldstraße“ wurde der Wohnbaulandbedarf nachgewiesen. Es wurde ein Wohnbaulandbedarf von 20,0 ha ermittelt.

In Abzug wurden von der ermittelten Menge das Baugebiet „Pettenreuth-Plittinger Straße“ mit rd. 2,6 ha und das Baugebiet „Bayerwaldstraße“ mit rd. 1,9 ha gebracht. Somit stehen der Gemeinde Bernhardswald noch 15,5 ha für weitere Baugebietsausweisungen zur Verfügung.

Durch das neue Baugebiet „Bernhardswald Am Seeacker“ werden davon ca. 0,7 ha in Anspruch genommen.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg (11) liegt die Gemeinde Bernhardswald in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Regensburg. Zudem liegt die Gemeinde an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Cham – Tschechien. Bernhardswald ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Gemeinde Bernhardswald und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage am Kernort und weniger als 500 m zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in 0,4 – 1,3 km Entfernung vorhanden.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,9238 ha
Verkehrsfläche:	0,0748 ha
Anzahl der Bauparzellen:	10
Netto – Baulandfläche:	0,7069 ha

5.2 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.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Abweichend für die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO soll als mittlere Wandhöhe von Garagen die Wandhöhe über E FOK (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) des betreffenden Gebäudes gelten. Aufgrund des Geländes werden bei den nördlichen Parzellen Stützmauern/Böschungen notwendig, um die Wasserführung der Garagen zur Straße hin anordnen zu können bzw. um die Garagen nicht zu weit unter späterer Fahrbahnoberkante anordnen zu müssen. (Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung jedoch auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss, Niederschlagswasser darf nicht von den privaten Flächen auf öffentlichen Grund geleitet werden.) Somit werden mittlere Wandhöhen ab natürlichen Gelände über 3,0 m notwendig. Stützmauern sind im Baugebiet bis zu 1,50 m zulässig. Ab FOK EG ist eine mittlere Wandhöhe der Garagen von 3,0 m zulässig. Diese sollen ebenfalls an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen, ohne der Erzeugung von Abstandsflächen. Die Höhenlage der Garage ist ebenfalls festgelegt, so wird vermieden, dass diese zu hoch über den Gelände bzw. zum Nachbargrundstück angeordnet werden.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Bayerwaldstraße“. Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Wendehammer. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage. Diese ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAS 06 ausgelegt. Die Straßenbreite wird mit 5,00 m festgelegt. Diese lässt einen Begegnungsverkehr von Pkw-Pkw ohne Probleme zu. Das Begegnen von Lkw zu Pkw ist auch möglich.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd.

Abwasserbeseitigung:

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

In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Im Baugebiet herrschen voraussichtlich bindige Deckschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit vor, die eine Versickerung in den einzelnen Bauparzellen nicht zulassen.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zwar wünschenswert, kann aber aus den vorgenannten Gründen nicht gesichert hergestellt werden. Daher wird eine Ableitung, dem natürlichen Geländegefälle folgend, nach Nordosten in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Becken ist entsprechend der Einleitungsmenge zu bemessen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen und beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die durch das Baugebiet verlaufende oberirdische Stromleitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Bayerwaldstraße“ durch eine Erdverkabelung ersetzt. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann an das Netz der Telekom angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss über Gemeindestraßen an die Bundesstraße B 16.

5.6 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd.

Im Zuge der Trinkwasserversorgung kann eine Menge von bis zu 48 m³ pro Stunde, für mindestens zwei Stunden, entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 bereitgestellt werden. Der Grundschutz ist somit gewährleistet.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in der Erschließungsplanung abgestimmt. Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

5.8 Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchbelastungen zu rechnen.

5.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen (v.a. private Baumpflanzungen) erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines Grünflächenanteils im Baugebiet
- Visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (v.a. bestehende Gehölzbestände im Norden gegenüber der freien Landschaft)

- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

6. 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,

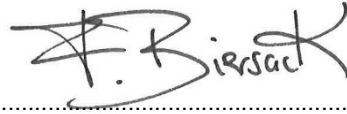
Fassung vom 11.11.2020

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 „Bernhardswald Am Seeacker“ vom in der Fassung vom 11.11.2020 beschlossen.

Bernhardswald,

GEMEINDE BERNHARDSWALD

Florian Obermeier

1. Bürgermeister