

GEMEINDE

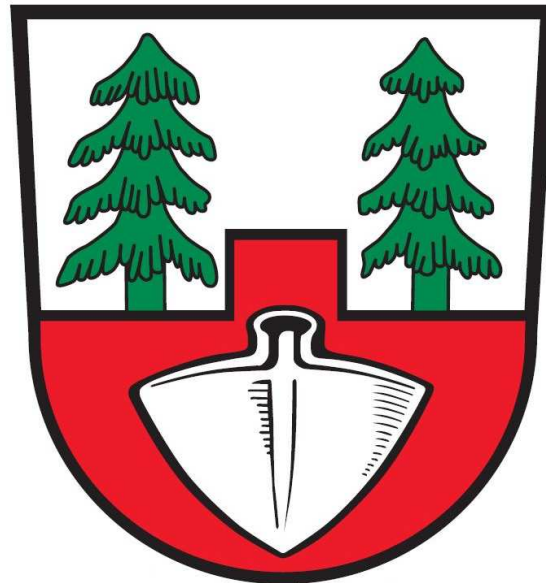
BERNHARDSWALD

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Eichelacker – 3. Änderung und Erweiterung“

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 24.06.2020

Entwurfsfassung: 10.03.2021

2. Entwurfsfassung: 19.01.2022

Satzungsfassung: _____.____._____

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung | 3 |
| 2 | Bedarfsbegründung | 3 |
| 3 | Geografische Lage, Topografie | 5 |
| 4 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 7 |
| 4.1 | Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot | 7 |
| 4.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 4.3 | Verfahrenswahl | 8 |
| 5 | Inhalte der Änderung und Erweiterung | 9 |
| 6 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 10 |
| 6.1 | Erschließung | 10 |
| 6.1.1 | Verkehrerschließung | 10 |
| 6.1.2 | Trinkwasserversorgung | 12 |
| 6.1.3 | Schmutzwasserentsorgung | 12 |
| 6.1.4 | Niederschlagswasserentsorgung | 12 |
| 6.1.5 | Stromversorgung / Telekommunikation | 12 |
| 6.1.6 | Abfallentsorgung | 13 |
| 6.1.7 | Brandschutz | 13 |
| 6.2 | Immissionsschutz | 13 |
| 6.3 | Biotop | 15 |
| 6.4 | Natur- und Landschaftsschutz | 15 |
| 6.5 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) | 15 |
| 6.6 | Baugrund und Bodenverhältnisse | 16 |
| 6.7 | Wasser | 16 |
| 6.8 | Altlasten | 17 |
| 6.9 | Denkmalschutz | 17 |
| 7 | Anlage | 18 |

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.

Für den Erweiterungsbereich werden eigenständige Festsetzungen und Hinweise formuliert.

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. Hier orientieren sich die gestalterischen Festsetzungen am Ursprungsbebauungsplan.

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.

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 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben der Statistik kommunal 2019 (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. März 2020) schwankte die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bernhardswald stetig. Annähernd jährlich wechselte sich ein Zuwachs mit einem Jahr des Rückgangs ab (s. nachfolgende Abb.).

Am 31.12.2019 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde 5.419 Einwohner. Der letzte aktuelle, amtliche Meldestand vom 31.12.2020 zählte 5.733 Einwohner.

Gemäß Demographie-Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. Juli 2019) soll sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bernhardswald von 2017 bis 2031 von + 2,5 % bis – 2,5 % relativ „stabil“ entwickeln. Somit soll sich die Bevölkerung von 5.465 Einwohnern (2017) auf 5.600 Einwohner (2031) erhöhen.

Die aktuelle Bevölkerungszahl (5.733 EW am 31.12.2020) zeigt jedoch, dass die prognostizierten Werte bereits heute deutlich überschritten werden.

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | Anzahl | % |
| 2009 | 5 604 | - 27 | - 0,5 |
| 2010 | 5 558 | - 46 | - 0,8 |
| 2011 | 5 462 | - 96 | - 1,7 |
| 2012 | 5 507 | 45 | 0,8 |
| 2013 | 5 508 | 1 | 0,0 |
| 2014 | 5 493 | - 15 | - 0,3 |
| 2015 | 5 519 | 26 | 0,5 |
| 2016 | 5 459 | - 60 | - 1,1 |
| 2017 | 5 465 | 6 | 0,1 |
| 2018 | 5 438 | - 27 | - 0,5 |

Auszug Statistik kommunal 2019 für Bernhardswald: Bevölkerungsentwicklung von 2009 – 2018

Somit kann angenommen werden, dass der vom Landesamt prognostizierte Wert von 5.600 Einwohner im Jahr 2031 in der Realität deutlich höher liegen wird.

Innenentwicklungspotentiale / Kommunales Flächenmanagement

Die Gemeinde Bernhardswald führt ein Baulückenkataster in Eigenregie.

Aus diesem geht hervor, dass sich insgesamt 78 Baulücken im Gesamtgemeindegebiet befinden. Davon sind 52 Baulücken am Hauptort Bernhardswald zu finden.

Die gelisteten Baulücken liegen allesamt in Privateigentum. Die Gemeinde hat die Eigentümer bereits mehrfach kontaktiert, jedoch sind diese entweder nicht abgabebereit, äußern kein Bauinteresse, reservieren die Bauplätze für ihre Kinder oder geben an, dass eine Bebauung der Grundstücke zeitnah bevorsteht.

Bezüglich der vorhandenen Leerstände führt die Gemeinde keine Erhebungen. Es ist anzunehmen, dass im Gemeindegebiet eine eher geringe Anzahl an Leerständen existiert.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Nutzung eines vorhandenen Innenentwicklungspotentials für Wohnbauzwecke.

Dem Gebot der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung kann damit entsprochen werden.

Zusammenfassung

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2020 sollen vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, bevor an anderer Stelle (bspw. im Außenbereich) neue Siedlungsflächen entwickelt werden.

Damit soll das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet werden.

Als Maßnahmen der Innenentwicklung definiert der Gesetzgeber die Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht sowohl die Umnutzung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche als auch die Schließung einer städtebaulichen Lücke zu Wohnzwecken vor.

Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und von weiteren Wohnnutzungen umgeben.

Somit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

In den vergangenen 2 – 3 Jahren konnten seitens der Gemeinde insgesamt 279 Anfragen für Wohnbauflächen dokumentiert werden. Für die geplanten Wohnbauparzellen liegen dem Eigentümer bereits Anfragen von Ortsansässigen bzw. Außenstehenden vor.

Auf eine städtebauliche Alternativenprüfung wird aufgrund der vorliegenden Innenentwicklung verzichtet.

3 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 | 4.721,35 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 793,86 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg, Öffentlicher Parkplatz, Privater Parkplatz | 1.275,60 |
| Versorgungsflächen | 69,88 |
| Öffentliche, gliedernde Grünflächen | 864,53 |
| Gesamtfläche | 7.725,22 |

davon:

Änderungsbereich

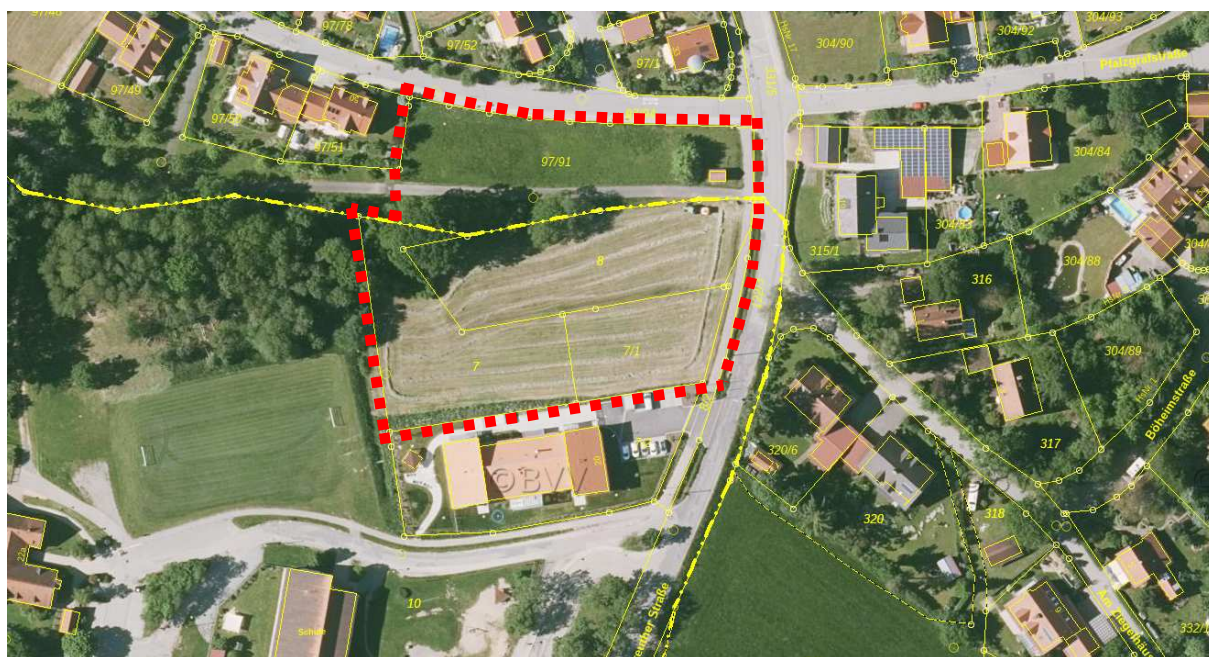
2.554,77

Erweiterungsbereich

5.170,45



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



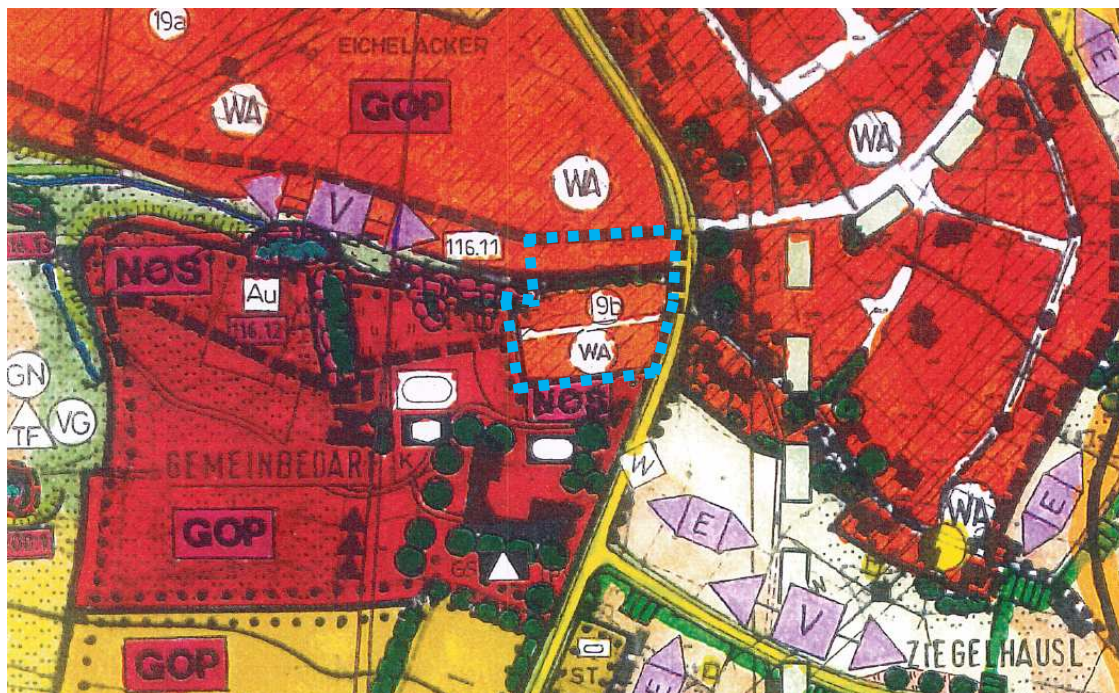
Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches (rot), o.M.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 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.

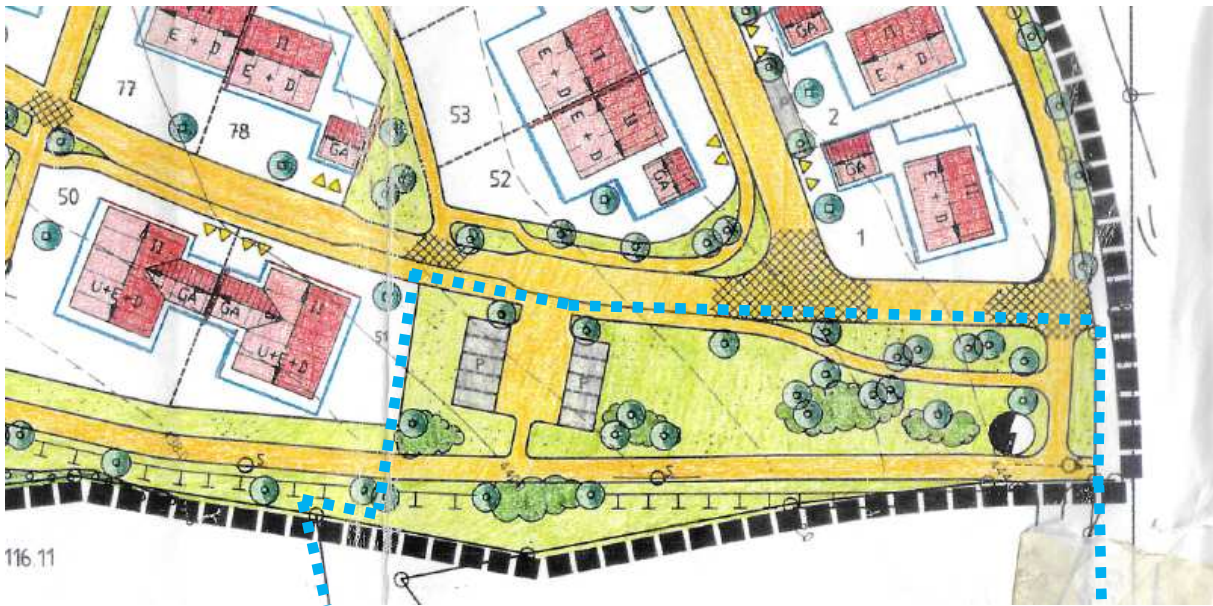
Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der nördliche Teil der Änderungs- und Erweiterungsflächen liegt im Geltungsbereich des Baugebietes „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.



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

Die Festsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nicht.

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.

4.3 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.

5 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, überbaubaren Grundstücksfläche sowie Gebäudegestaltung orientiert an den 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 bestehenden und zu erwartenden 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 umliegenden Rad- und Fußwegen
- Festsetzung von Baumpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie zur Begrünung der Lärmschutzwand aus Gründen der Be- und Durchgrünung der versiegelten Flächen, zur Straßenraumgestaltung, zur Konfliktvermeidung sowie zum Schutz des Ortsbildes
- 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

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 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 06 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

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Der nördliche Teil der Änderungs- und Erweiterungsflächen kann an die bereits bestehende Versorgungsleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd in der Straße „Am Birkenfeld“ angeschlossen werden. Der Druck ist ausreichend.

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

6.1.3 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.

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

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

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Sowohl das auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen des WA1 und WA2 anfallende Niederschlagswasser wird unterirdisch in einem zentralen, öffentlichen Regenrückhaltebecken (> 91 m³) gesammelt und anschließend gedrosselt in den anstehenden Graben in der öffentlichen Grünfläche eingeleitet.

Das Niederschlagswasser des WA3 ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit Notüberlauf in den südlich angrenzenden Bach abzuleiten.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der u.a. hervorging, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist.

Die geplante Ableitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da es sich um die Benutzung eines Gewässers handelt, vgl. §§ 8, 9, 15 WHG.

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.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

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

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafo-Station der Bayernwerk, die mithilfe der Bauleitplanung im Bestand gesichert werden soll.

6.1.6 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.

6.1.7 Brandschutz

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

Durch das vorhandene Trinkwassernetz kann Löschwasser von maximal 48 m³/ Stunde für Brandschutzzwecke vom Zweckverband bereitgestellt werden.

Die Art, Lage und Anzahl der Löschwasserhydranten ist zwischen der Gemeinde/Grundeigentümer und dem Zweckverband abzustimmen.

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

6.2 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 8 Parkplätzen und ein privater Parkplatz mit 12 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.

Aus Gründen der Konfliktvermeidung sowie dem Gebot der Rücksichtnahme wird eine mind. 1,6 m hohe Lärmschutzwand an der Grenze zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der

Parzelle 1 (WA3) festgesetzt. Dies ergibt sich aus den zu erwartenden, störenden Einzelgeräuschen (z.B. Türenschnallen) und in der Dunkelheit mit Aufblendungen.

Zusätzlich dazu erfolgt die Festsetzung einer ebenso hohen Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Birkenfeld“, um die bestehenden, umliegenden Wohnnutzungen des Baugebietes „Eichelacker“ vor den o.g. Verkehrsgeräuschen der neuen Parkplätze zu schützen.

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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

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.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 6 Schürfen in Tiefen bis 3,40 m durchgeführt. Aus den Schürfen ging hervor, dass sich nach einer Oberbodenschicht (0,25 – 0,30 m Tiefe) eine Schicht aus Decklehm und Ton (bis 2,0 – 3,00 m Tiefe) anschließt, an die Sand-Schluff-Gemische angrenzen (bis 3,40 m Tiefe).

Bei zwei Schürfen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Schürfe 5 und 6) wurde ab einer Tiefe von 3,00 m Felsersatz aus feinkiesigem Sand angetroffen, der im Schurf 6 aufgrund von Sickerwasser erdfeucht war.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der feinkörnigen Zusammensetzung und des Gefügezusammenhalts nicht möglich (k_f kleiner als $10^{-7} - 10^{-8}$ m/s).

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.7 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.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, bei deren Schürfen (in Tiefen bis 3,40 m) kein Grundwasser angetroffen wurde. In den Schürfen 3 und 6 kam es jedoch aufgrund erhöhter Feinsandanteile zu geringen Sickerwasserströmungen im Lehm.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der feinkörnigen Zusammensetzung und des Gefügezusammenhalts nicht möglich (k_f kleiner als $10^{-7} - 10^{-8}$ m/s).

6.8 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.

6.9 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.

7 Anlage

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