

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 12.07.2023**

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

**Baugebiet „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 .....	9
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	10
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte .....	10
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise .....	10
5.4	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.5	Bauliche Nutzung - Gebäudeformen .....	11
5.6	Höhe baulicher Anlagen .....	11
5.7	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
5.8	Verkehrstechnische Erschließung .....	12
5.9	Ver- und Entsorgung .....	12
5.10	Denkmalschutz .....	14
5.11	Brandschutz .....	14
5.12	Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen .....	14
5.13	Begründung zur Grünordnungsplanung .....	15
6.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	16

## **1. Planungsrechtliche Situation**

Der Gemeinderat Bernhardswald hat in seiner Sitzung vom 12.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seeacker“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „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 = 9.237 m<sup>2</sup>

GRZ = 0,35

Grundfläche = 9.237 m<sup>2</sup> x 0,35 = 3.233 m<sup>2</sup>

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

Die auszuweisenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 23.02.1999 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 9.237 m<sup>2</sup> 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 den Flurnummern 249, 249/15, 249/14 (Verschmelzung mit der Fl.-Nr. 249/15), 249/13, 249/11, 249/17, 249/18, 249/19, 249/20 (Verschmelzung mit der Fl.-Nr. 249/19), 60/5 (Verschmelzung mit der 249/19), 249/21, 249/22, 249/24, 249/16, 249/12, 247/1, 249/10, 249/9 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 9 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*

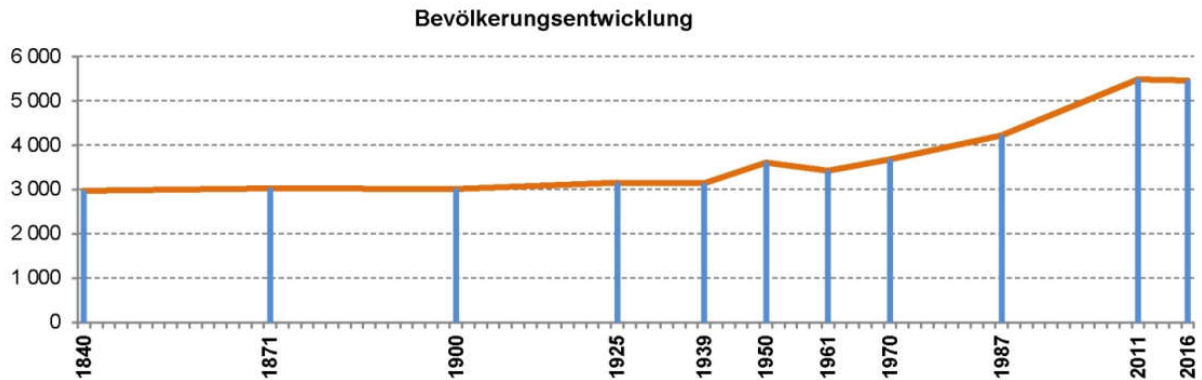
Im Zuge der Baugebietsausweisung „Bayerwaldstraße“ wurde der Wohnbaulandbedarf nachgewiesen. Es wurde ein Wohnbaulandbedarf von 20,0 ha ermittelt.

In Abzug wurden von der ermittelten Menge das Baugebiet „Pettenreuth-Plitinger 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 „Am Seeacker“ werden davon ca. 0,7 ha in Anspruch genommen.

*Berechnung Bedarfsnachweis – Auszug aus dem Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“:*

*„Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung der Gemeinde Bernhardswald so ist von 1961 mit 3.425 EW bis 2007 mit 5.652 EW ein stetiger Zuwachs gegeben (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017). Entsprechend der Statistik erfolgte in den Folgejahren bis 2016 ein leichter Rückgang auf 5.459 Einwohner im Jahr 2016. Dies mag in erster Linie dem Umstand geschuldet sein, indem in diesem Zeitraum relativ wenig Bauland ausgewiesen wurde.*



*Grafik 1: Auszug aus Statistik kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik  
 Dennoch ist eine stetige Entwicklung gegeben, die allerdings an einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft leidet, deren Auswirkungen es entgegenzutreten gilt.*

**Datenblatt Gemeinde Bernhardswald**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 493	929	3 535	1 029
2015	5 500	900	3 500	1 100
2016	5 500	900	3 500	1 100
2017	5 500	900	3 500	1 100
2018	5 600	900	3 500	1 100
2019	5 600	900	3 500	1 200
2020	5 600	900	3 500	1 200
2021	5 600	900	3 400	1 300
2022	5 600	900	3 400	1 300
2023	5 600	900	3 400	1 300
2024	5 600	900	3 300	1 400
2025	5 600	900	3 300	1 400
2026	5 600	900	3 200	1 500
2027	5 600	900	3 200	1 500
2028	5 600	900	3 200	1 500
2029	5 600	900	3 100	1 600
2030	5 600	900	3 100	1 600
2031	5 600	900	3 100	1 600
2032	5 600	900	3 100	1 700
2033	5 600	900	3 000	1 700
2034	5 600	900	3 000	1 800

\* Die Werte der Jahre 2015 bis 2034 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Grafik 2: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Bernhardswald bis 2034, Bayerisches Landesamt für Statistik**

Entsprechend des Demographie-Spiegels für die Gemeinde Bernhardswald zeigt sich, dass ein steigender Bedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegeben ist. Unberücksichtigt ist hierbei noch, dass sich auch die Wohngewohnheiten ändern und sich aufgrund der geringer werdenden Zahl der Personen je Wohneinheit die Menge der erforderlichen Wohneinheiten vergrößert.

Entsprechend den Prognosen des Statistischen Bundesamtes verringert sich im Bundesgebiet die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitraum 2015 bis 2025 von 2,0 auf 1,95 Personen.

**Vorausberechnung Haushalte in Deutschland**

Entwicklung der Zahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035 (Trendvariante) Deutschland<sup>1</sup>

Jahr	Insgesamt <sup>2</sup>	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen				Durchschnittliche Haushaltsgröße
			2	3	4	5 und mehr	
			1 000				
2015	40 774	16 875	13 956	4 940	3 679	1 323	2,00
2020	42 202	17 621	14 683	4 957	3 659	1 283	1,97
2025	42 646	17 998	15 134	4 759	3 540	1 215	1,95
2030	42 936	18 422	15 377	4 555	3 428	1 154	1,93
2035	43 170	18 985	15 413	4 377	3 308	1 087	1,90

Grafik 3: Auszug aus „Vorausberechnung Haushalte in Deutschland“ des Statistischen Bundesamtes (Destatis), 2018

Gem. Angaben der Gemeinde lebten in der Gemeinde Bernhardswald im Jahr 2016 5.496 Einwohner in 2.121 Haushalten. Daraus ergibt sich für Bernhardswald eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rd. 2,6 Personen je Haushalt. Diese liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt, was sich zum einen durch die allgemeinen Wohngewohnheiten im ländlichen Raum und zum anderen durch den Mangel an bezahlbarem Wohnraum begründen dürfte. Unter Berücksichtigung der regionalen Lebensgewohnheiten kann eine künftige Haushaltsgröße von rd. 2,3 Personen je Haushalt zu erwarten sein. Dies ergibt eine Prognose von rd.  $2.121 / 2,3 * 2,6 = 2.398$  Haushalten und daher einen Anstieg um rd. 277 Haushalte bzw. Parzellen.

Der Demographie-Spiegel weist für die Gemeinde Bernhardswald für den Zeitraum von 2016

bis 2020 einen Anstieg von 5.500 auf 5.600 Einwohner aus. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Personen je Parzelle ergibt sich ein Bedarf von  $100 : 2,3 = 43$  Parzellen.

Demzufolge ist für die Gemeinde Bernhardswald in den nächsten Jahren ein Bedarf von insgesamt ca. 277 Parzellen aufgrund der veränderten Haushaltsgrößen und 43 Parzellen aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums erforderlich. Umgerechnet auf eine erforderliche Baulandfläche ergibt dies:

ca. 320 Parzellen x 500 m <sup>2</sup> /Parzelle	= 160.000 m <sup>2</sup>
ca. 25 % Straßen und Grünflächen	= 40.000 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 200.000 m <sup>2</sup> bzw. ca. 20,0 ha.

Bestehende Baulücken werden von der Gemeinde Bernhardswald zyklisch abgefragt. Im Gemeindegebiet Bernhardswald gibt es zwar noch freie Bauplätze, zur Veräußerung stehen derzeit keine zur Verfügung. Die Gemeinde Bernhardswald hat mit Schreiben vom 30.10.2017 mehr als 100 Grundstückseigentümer bezüglich der Verkaufsbereitschaft angeschrieben. Nur ein Eigentümer hat eine positive Verkaufsbereitschaft bekundet. Die anderen Eigentümer haben entweder gar nicht geantwortet oder mitgeteilt, dass die Grundstücke für den Eigengebrauch zurückgehalten werden.

Die Gemeinde tritt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt. Die vorhandenen Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, für die anderen gibt es keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für junge Familien besteht ein Bedarf an einer Versorgung mit angemessenem erschwinglichem Bauland. Die nachhaltige Deckung dieses Bedarfs soll der Abwanderung junger Familien und somit der Überalterung der Einwohnerstruktur der Gemeinde Bernhardswald und seiner Ortsteile entgegenwirken.

Größere Grundstücke innerhalb der Ortsbereiche, die sich für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung eignen werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Nennenswerte Leerstände im Gemeindegebiet sind nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

Für die Gemeinde Bernhardswald ist daher mittelfristig von einem Bedarf an rd. 20 ha Bauland auszugehen.

Hiervon werden durch den Bebauungsplan „Pettenreuth-Plittinger Straße“ entsprechend der ausgewiesenen Flächenbilanz rd. 2,6 ha abgedeckt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ werden rd. 1,9 ha abgedeckt. Aufgrund des prognostizierten Bedarfs an



*rd. 20,0 ha ergibt sich nach wie vor eine erhebliche Fehlmenge, die derzeit nicht befriedigt werden kann.“*

#### **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 – Tschachen. 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 Neubauflächen 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:	0,9237 ha
Verkehrsfläche:	0,0756 ha
Anzahl der Bauparzellen:	9
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>0,7060 ha</b>

### **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 Geschosßflächenzahlen 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 Bauweise**

Im Baugebiet soll die offene Bauweise festgesetzt werden, so sind die Grenzabstände lt. BayBO an allen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Damit fügt sich die Bebauung in die nähere Umgebung ein und es bleiben auf dem Grundstück entsprechende Flächenanteile frei zur gärtnerischen Nutzung. Dem Gebietscharakter entsprechend sollen nur Einzelhausbebauungen zulässig sein.

### **5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Hauptgebäude wird jeweils ein Baufenster pro Parzelle vorgesehen. Somit bleibt der Abstand zur freien Landschaft, sowie zu der Nachbarbebauung gewahrt. Für die Garagen werden separate Baufenster festgesetzt. Durch die Festlegung einer FOK für die Garagen soll somit der Bereich eingegrenzt werden, in dem die Garagen angeordnet werden können.

Die Garagen fügen sich höhenmäßig somit in die Umgebung, sowie an die Verkehrsflächen ein.

### **5.5 Bauliche Nutzung - Gebäudeformen**

Die zulässigen Gebäudeformen sollen sich an den Wohngebietsflächen in Bernhardswald orientieren. Zusätzlich sollen moderne Bauformen ermöglicht werden. Die Unterteilung erfolgt hier in zwei Teilgebiete. Zur eindeutigen Erkennbarkeit erfolgt die Trennung über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Zur freien Landschaft sollen nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig sein. Somit wird der ländliche Charakter zur freien Landschaft gewahrt. Im inneren Bereich sollen zusätzlich auch Pult- und Zeltdächer zulässig sein.

### **5.6 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Aufgrund der Hanglage sollen im Teilgebiet 1 drei Vollgeschosse zulässig sein. Somit kann das Gelände für die Bebauung entsprechend ausgenutzt werden und der Anschluss relativ eben an das Urgelände erfolgen. Die Wandhöhen und Firsthöhen werden entsprechend dem Bautyp festgesetzt. Im Teilgebiet 2 sind zur Orientierung am Bestand zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhen und Firsthöhen werden auch hier entsprechend dem Bautyp festgesetzt.

Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (E FOK) wird für jede Parzelle einzeln als Höhenbezug über Normalnull festgesetzt. Somit ist die Höhenlage der einzelnen Gebäude genau geregelt und definiert. Als Bezugspunkt wird die E FOK bzw. U FOK (Fertigfußbodenoberkante Untergeschoss) herangezogen. Die Eingänge, Fenster und Terrassen orientieren sich an die Fertigfußbodenhöhe und zeichnen sich dadurch nach außen ab, wo hingegen die Rohfußbodenhöhe später nicht mehr sichtbar und ohne Zerstörung kontrollierbar ist.

Abweichend für die Regelung des Art. 6 Abs. 7 BayBO soll als maßgebliche Wandhöhe der Bezugspunkt ab E FOK Ga (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss Garage) 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 Fahrhobenoberkante 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 natürlichem Gelände über 3,0 m notwendig. Garagen 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 dem Gelände bzw. zum Nachbargrundstück angeordnet werden. Die Wandhöhe für die Garagen werden tal- und bergseitig festgesetzt, um hier einen eindeutigen Bezug zu schaffen.

## **5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund des bestehenden hängigen Geländes werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Das Maß wird auf max. 1,50 m festgelegt. Das Maß orientiert sich am vorhandenen Gelände und an den entsprechend festgesetzten Fertigfußbodenoberkanten. Eine Nutzung der Gärten als relativ ebene Fläche und die Errichtung von Terrassen wird somit ermöglicht. Stützmauern werden dementsprechend auch auf ein Maß von max. 1,50 m festgesetzt. Zum Schutz der Nachbarn und zur freien Landschaft werden Abstände der Stützmauern festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Ausnahme gilt, falls Eigentümer gemeinsamer Grenzen im gleichen Maße auf- oder abgraben.

## **5.8 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. RAST 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.

## **5.9 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. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde gestellt. Die Tektur zur wasserrechtlichen Erlaubnis wurde mit Datum vom 06.02.2023 genehmigt, wurde jedoch beklagt.

Derzeit ist die Beseitigung des Niederschlagswassers über Anschluss an den Mischwasserkanal gesichert. Nach Abschluss des Wasserrechtlichen Verfahrens ist ein Umschließen der Entwässerungsanlagen vorgesehen und es wird dadurch das Trennsystem wirksam.

#### 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.

## **5.10 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.

## **5.11 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 m<sup>3</sup> 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.

## **5.12 Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen**

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

### **5.13 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

## 6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz, die Erschließungsanlage im Besitz der Gemeinde Bernhardswald. Eine zügige Bebauung ist durch privatrechtliche Verträge gewährleistet.

Sollten durch Einwände und der daraus resultierenden Änderungen, Änderungen an der Erschließungsanlage notwendig sein, ist dies zeitnah durch die Gemeinde umsetzbar.

**Aufgestellt: Bernhardswald,**

Fassung vom 12.07.2023

**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 12.07.2023 beschlossen.

Bernhardswald, .....

**GEMEINDE BERNHARDSWALD**

---

Florian Obermeier

1. Bürgermeister