

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Der Geltungsbereich gliedert sich gemäß Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in

- ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, unterteilt in Teilflächen,
- private Grünflächen
- öffentliche und private Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze und Carports

Die genaue Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA₁ gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind Garagen. Stellplätze (auch überdacht) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA₂ und WA₃ gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen, sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind oberirdische Garagen. Auf die Festsetzung der Ziff. 3.7.4 wird verwiesen.

Stellplätze (auch überdacht) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports sowie in Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden im Allgemeinen Wohngebiet die in den Nutzungsschablonen dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Kein Bauland ist die eigenständige Fläche für Stellplätze westlich der öffentlichen Erschließungsstraße.

Folgende Abweichungen sind hierbei zulässig:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA₂ und WA₃ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Mindestsubstratschichtüberdeckung von 0,60 m aufweisen und dauerhaft begrünt sind, ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

In den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

- WA₁: maximal III
- WA₂, WA₃: minimal II, maximal III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei Nebengebäuden und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Baugrenze: Terrassen und ähnliche untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Terrassen dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 6 m überschreiten.

Baulinie: Entlang der durch die Planzeichnung festgesetzten Baulinie muss gebaut werden.

1.3.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports sowie in Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im WA₂ und WA₃ sowie den privaten Verkehrsflächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports sind Anlagen zur Bewirtschaftung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Oberirdische Garagen sind gem. Festsetzung Ziff. 3.1.1 und 3.1.2 im Geltungsbereich nicht zulässig.

1.3.3 Bauweise im WA₁ und WA₂

Es wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt.

Im WA₁ und WA₂ sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche beträgt das von der bayer. Bauordnung abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H. Entlang der durch die Planzeichnung im WA₁ festgesetzten Baulinie muss gebaut werden.

Im WA₂ ist eine Reduzierung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen bei Giebelseiten der Hauptgebäude bis zu 12,50 m Wandlänge auf 0,25 H zulässig, wenn zwischen den gegenüberliegenden Giebelwänden ein Mindestabstand von 5,0 m verbleibt und öffentliche Belange des Brandschutzes und der gesunden Wohnverhältnisse, insbesondere der Belichtung, nicht entgegenstehen.

1.3.4 Bauweise im WA₃

Es wird eine abweichend-offene (o) Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude (Reihenhäuser) sind mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gesamtlänge von mindestens 24 m und höchstens 37 m zu errichten. Untergeordnete Bauteile nach Festsetzungen 1.3.1 sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche beträgt das von der bayer. Bauordnung abweichend Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H.

Eine Reduzierung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen bei Giebelseiten der Hauptgebäude bis zu 12,50 m Wandlänge auf 0,25 H ist zulässig, wenn zwischen den gegenüberliegenden Giebelwänden ein Mindestabstand von 5,0 m verbleibt und öffentliche Belange des Brandschutzes und der gesunden Wohnverhältnisse, insbesondere der Belichtung, nicht entgegenstehen.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 BauNVO Gebäude sind, sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den anzupflanzenden Teilbereichen nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eines Sichtdreiecks dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für hochstämmige Laubbäume, Masten und andere nicht sichtbehindernde Elemente.

Im WA₁ sind Kinder-Spielplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im WA₂ und WA₃ sind Kinder-Spielplätze gemäß Artikel 7 und Art 81 BayBO außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Wohnhof und Flächen für Spiel nicht zulässig.

1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Im Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (auch als Nebengebäude) zulässig.

1.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrassen etc.).

1.5.2 Private Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Wohnweg“ und „Wohnhof mit Flächen für Spiel“ sind zur öffentlichen Mitbenutzung festgesetzt.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenseiten sind zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen mindestens Schallschutzfenster Klasse 3 nach VDI 2719 erforderlich. Ist eine natürliche Be- und Entlüftung von Schlaf- und Ruheräumen ausschließlich zur gekennzeichneten, lärmzugewandten Fassadenseite möglich, werden lärmgedämmte Belüftungseinrichtungen erforderlich.

1.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

1.8.1 Höhe der Gebäude

Die zulässigen Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

Nebengebäude sind mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude, die als Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die maximale Wandhöhe (WH_(max.)) wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Carports beträgt die max. zulässige Wandhöhe 3,0 m.

1.8.2 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Im **WA₃** sind Dächer aneinander gebauter Teilgebäude nur mit gleicher Neigung und mit gleichen Materialien zulässig.

Nebengebäude und Carports können in abweichender Dachneigung zum Hauptbaukörper, und in den abweichenden Dachformen begrüntes Flachdach und Pultdach ausgeführt werden.

Bei geneigten Dächern sind Dachauf- oder Querbauten unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung der Hauptgebäude nur nicht engobierte Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel

oder Betonstein zulässig. Ebenso sind Blecheindeckungen in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Diese sind auf allen Dachflächen im Geltungsbereich zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Wartung und/oder Reparatur sowie ein sog. Repowering sind zulässig. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,25 m überragen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a und bb BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien und Oberflächen sind nicht zulässig.

1.8.3 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

1.8.4 Stellplätze, Carports, Garagen, Zuwege, Hofflächen

Im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens 1,5 Stellplatz je Wohneinheit erforderlich.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Zulässige Stellplätze können als Carport überdacht werden.

Werden Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausschließlich als Tiefgaragen im WA₂ und WA₃ zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Ziff. 3.3.2 und ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.8.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m Höhe oder Hecken zulässig.

Einfriedungen dürfen straßenseitig und in den Einmündungsbereichen öffentlicher Verkehrsflächen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten.

1.8.6 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangene 700 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen.

1.9.2 Pflanzbindungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern sind Pflanzungen fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es dürfen ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste 1 gepflanzt und unterhalten werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist die Lage von zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäumen festgesetzt. Festgesetzt werden bei Ersatzpflanzungen Alleebäume der Pflanzliste 4. Diese sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

Ausgefallene Bäume sind artgleich und in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

1.9.3 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hunds-Rose und weitere Wild-Rosen
<i>Salix ssp</i>	–	Weide in standortheimischen Sorten
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavalleyi</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gew. Esche
<i>Prunus avium</i>	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stiel-Eiche
<i>Salix ssp</i>	–	Weide in standortheimischen Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 4 - Alleebäume

(Mindestqualität Alleebaum Stammumfang 25/30 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
-------------------------	---	------------------------

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1. Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB, Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von insgesamt 3.328 m² ist in der Begründung des Bebauungsplanes Teil D dargelegt. Die Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für das allgemeine Wohngebiet WA₂ und WA₃.

Im Eingriffsgebiet sind auf 1.533 m² Fläche folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

- Die Flächen sind gegenüber dem natürlich bestehenden Gelände mindestens 30 cm abzugraben, um eine feuchte Versickerungsmulde anzulegen. Die Anwendung von Düngern oder Pflanzenschutzmittel ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Fläche ist als Extensivrasen zu begrünen sowie auf mind. 400 m² mit Gehölzen zu bepflanzen. Es gelten die Pflanzlisten der Ziff. 3.8.3.

- Zulässig sind auch dem Baugebiet dienende Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind nur auf einer Grundfläche von bis zu 10 m² zulässig.
- Bei Rückhaltebecken in Erdbauweise ist nur eine wasserdurchlässige Böschungsbefestigung zulässig.
- Zulässig sind unterirdische Nebenanlagen zur Entwässerung.

Der weitere Bedarf an Ausgleichsflächen von 1.795 m² wird an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1a Satz 3 BauGB verbindlich einer Teilfläche des Flurstückes 145, Gemarkung, Ramspau, Gemeinde Regenstauf zugeordnet. Die anrechenbare Fläche (Umgriff der externen Ausgleichsfläche) beträgt 1.949 m².

Die Ausgleichsflächen befinden sich in Privateigentum und sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landkreis Regensburg, zu sichern.

Auf der externen Ausgleichsfläche sind gem. Ausgleichsflächenplan folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsflächenplan Flur Nr. 145, Gemarkung Ramspau (Teilfläche)



Luftbildausschnitt (aus BayernAtlasPlus) mit Darstellung der digitalen Flurkarte und Aufwertungsmaßnahmen, o.M.



Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



bestehender wasserführender Graben



Wiedervernässung der Fläche durch Verlegung und Aufweitung des bestehenden Grabens



Entwicklung und Pflege eines extensiven Grünlandes durch Sukzession; Mahd 1x jährlich



Mulden anlegen; diese sind so auszuführen, dass keine Fischfallen entstehen.



Bestehender gewässerbegleitender Gehölz- und Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

1.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/Allgemeines

Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Pflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Fremdländische Gehölze

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen, aus dem sich detaillierte Aussagen zur Lage und Gestaltung der Freiflächen, der Zugänge und des Wegenetzes, der Pflanzflächen und der Art der Bepflanzung ableiten lassen.

2. Teil C: Textliche Hinweise

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche bzw. Straßenoberkante angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr in Abstimmung mit dem „Wasserzweckverband im Regental“ für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Ein Baugrundgutachten liegt bei der Marktverwaltung vor:

GEOTECHNISCHER BERICHT des IFB Eigenschenk, Projekt Nr. 2016-1868 vom 28.7.16

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über das Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes im Regental entsorgt. Bei Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzelle angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmennutzung sind dem Landratsamt Regensburg (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, AwSV) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können. Entsprechende Formulare können kostenfrei auf www.landkreis-regensburg.de bezogen werden.

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die immer häufig werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Im vorliegenden Fall werden entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen.

Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich teilweise in einem Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers (statistisch seltener als 1-mal in 100 Jahren) des Flusses Regen liegt. Es sind ggf. konkrete Risikovorsorgen im Rahmen der Baugenehmigung vorzusehen.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen möglichst frühzeitig abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens

durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Auf die dem Grasigen Weg gegenüberliegende Kinderbetreuungseinrichtung wird verwiesen. Bei der Baumaßnahme sind ausreichend Vorkehrungen zum Einhalten der Lärmwerte nach

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – Vom 19. August 1970 (Beil. zum BAnz. Nr. 160) notwendig.

Abfallentsorgung

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Stichstraßen/Sackgassen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von über 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff- Fraktionen muss gem. § 14 ff Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).

Das vorliegende Plangebiet kann durch Entsorgungsfahrzeuge über die Haupteinfahrstraße angefahren werden, da an deren Ende eine ausreichend dimensionierte Wendefläche vorhanden ist. Die einzelnen Wohnwege sind nicht befahrbar, Behältnisse und abzuholender Abfälle sind zur Haupteinfahrstraße vorzubringen.

Verwendete Grundlagen, Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Regenstein zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom 17.08.2011 sowie dem digitalen Geländemodell durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand 17.17.2011) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des Marktes und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Bebauungsplan

“Grasiger Weg IV“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung vom 10.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1	Planungserfordernis, Bedarf und planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.2	Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	5
1.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets	7
1.5	Städtebauliche Konzeption, bauliche Gestaltung und Art der Nutzung	8
1.6	Städtebauliche Alternativen	11
1.7	Maß der baulichen Nutzung.....	11
1.8	Bauweise	11
1.9	Immissionsschutz.....	12
1.10	Erschließung und technische Infrastruktur.....	12
1.11	Denkmalschutz	14
1.12	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	14
2.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES; GRÜNORDNUNG	15
2.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	15
2.2	Artenschutzrechtliche Belange	15
2.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
2.4.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	15
2.4.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	16
2.4.3	Interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
3.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	19
3.1	Beschreibung der Planung	19
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
3.1.2	Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes.....	19
3.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	20
3.2.1	Landesplanung / Regionalplanung / Schutzgebiete	20
3.2.2	Landschaftsplan.....	20
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	21
3.3.1	Schutzgut Mensch	21
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
3.3.3	Schutzgut Boden	21
3.3.4	Schutzgut Wasser.....	22
3.3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	23
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	23
3.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
3.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	25
3.4.1	Schutzgut Mensch	25
3.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	26
3.4.3	Schutzgut Boden	27
3.4.4	Schutzgut Wasser.....	27
3.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	28
3.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	28
3.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	31

3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	31
3.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	32
3.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	32
3.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	32
3.7	Zusätzliche Angaben	32
3.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	32
3.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	32
3.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt....	32
3.8	Weitere Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen auf die Schutzgüter	33
3.9	Zusammenfassung	33
4.	ANLAGE – FFH-Verträglichkeitsabschätzung.....	35

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Planungserfordernis, Bedarf und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Wohnungspakt Bayern der bayerischen Staatsregierung vom Oktober 2015 erfordert eine Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit in allen Landesteilen, um für alle Bürger Bayerns eine angemessene Wohnraumversorgung sicherzustellen. Angesichts des ohnehin großen Wohnungsbedarfs in Bayern und des anhaltenden Zustroms an Flüchtlingen sind deutlich mehr preisgünstige Wohnungen erforderlich.

Der Wohnungspakt Bayern setzt mit seinem Maßnahmenbündel aus staatlichem Wohnungsbau, der Förderung des kommunalen Wohnungsbaus mit sozial verträglichen Mieten sowie mit Anreizen und Erleichterungen für die Wohnungswirtschaft an. Er ist als eine Allianz der Staatsregierung mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Kirchen, der Wohnungswirtschaft und weiteren Verantwortlichen für den Wohnungsbau geplant. Laut Aussage der Landrätin Schweiger sollen 1.500 Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten im Landkreis geschaffen werden.

Die Förderung der Integration von Zuwanderern ist eine zentrale Herausforderung der kommunalen Integrationspolitik. Realität und auch Normalität in vielen Städten ist eine sozialräumliche Ausdifferenzierung der Wohnbevölkerung - eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheiten - nach Herkunft, Ethnie, sozialer Lage und Lebensstil. Es ist jedoch dann nicht von einer problematischen Siedlungsentwicklung zu sprechen, wenn die Wohnraumwahl ohne Zwang erfolgt und Personen ähnlichen Lebensstils und ähnlicher sozialer Herkunft, wie Künstler, Studenten, junge Familien oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen in einem Wohngebiet in großer Zahl als Mieter oder Eigentümer wohnen. Im Rahmen der freien Marktwirtschaft ist die Wohnortwahl weniger von der Herkunft der Einwohner als vielmehr von der sozialen Lage hinsichtlich Arbeitslosigkeit und sozialer Armut abhängig und entsteht letztlich auch durch soziale Wanderungen (Meidung und Wegzug „Besserverdienender“).

Insofern ist es bei der Ortsentwicklung in den Randgemeinden des Oberzentrums Regensburg weder zielführend noch erfolgversprechend, eine kommunal gesteuerte Siedlungsentwicklung zur Auflösung dieser Ausdifferenzierungen zu betreiben. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass immer weniger Personen, insbesondere Zuwanderer, über den Arbeitsmarkt integriert sind. Quartier, Wohnung und Wohnumfeld gewinnen damit für den Erfolg von Integrationsprozessen und für ein relativ konfliktfreies Zusammenleben an Bedeutung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der jungen Familien, der alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen.

Der Markt Regenstau beabsichtigt, unter Berücksichtigung dieser Herausforderungen an geeigneter Stelle des Hauptortes Regenstau gezielt ein neues Wohnquartier mit Ausrichtung auf die sozialräumliche Integration zu entwickeln.

Der Markt Regenstau stellt sich dieser Aufgabe in Zusammenarbeit mit einem kirchlichen Wohnungsbauträger auf einem dafür bereitstehenden Grundstück zwischen der kirchlichen Einrichtung des Spindlhofes und der bestehenden Quartiere am Grasigen Weg.

Andere, besser geeignete Möglichkeiten innerhalb des Hauptortes bestehen nicht oder stehen kurzfristig nicht für eine derartige Entwicklung zur Verfügung.

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Regenstau mit guter Anbindung an die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Die Anpassung an die genannten städtebaulichen Ziele erfordert eine geringfügige Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form einer Deckblattänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Parallelverfahren.

Die geänderten Rahmenbedingungen machen die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich, da die derzeit bestehenden Wohnbaulandpotenziale für die genannte, spezielle städtebauliche Entwicklung nicht geeignet sind und dem gestiegenen Wohnraumbedarf grundsätzlich durch die Neuausweisung von entsprechenden Flächen entgegengetreten werden muss.

Ein städtebauliches Konzept liegt bereits vor und wurde in intensiver Diskussion mit dem Marktrat und den Betroffenen Anliegern modifiziert und optimiert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zeigt in der Bedarfsprognose, dass die bestehenden, bauleitplanerisch gesicherten Wohnbauflächenpotenziale für die gesamte Wohnbauflächenentwicklung nicht ausreichen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan beinhalteten Wohnbauflächenpotenziale umfassen nur gut die Hälfte des ermittelten Bedarfs für den Siedlungsschwerpunkt Regenstauf – Diesenbach.

Der Markt Regenstauf hat sich auch mit bestehenden Baulücken, Verfügbarkeit von Grundstücken sowie Erschließungsmöglichkeiten evtl. verfügbarer Grundstücke befasst.

Nachdem es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung vorhabenveranlasst um eine spezielle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage einer konkreten Anfrage handelt, kommen die in der Begründung zum Flächennutzungsplan genannten Standortalternativen nicht in Frage.

Ein gezielt berechneter Bedarf für spezielle Wohnquartiere mit Ausrichtung auf die sozialräumliche Integration mit kostengünstigen Wohnraum für spezielle, benachteiligte Nutzergruppen kann nach den üblichen statistischen Daten (Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeindedaten) nicht regeneriert werden. Wie bei anderen Bauleitplanungen mit speziellen Nutzungszwecken erfolgt die Ausweisung entsprechend dem derzeitigen lokalen Bedarf.

Das allgemeine Wohngebiet im Planungsbereich dient vorwiegend der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sowie der ergänzenden Nutzung für soziale Zwecke (vorgesehen und zwischenzeitlich genehmigt als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbegehrende) innerhalb einer Teilfläche des Planungsgebietes.

Hierzu liegt ein städtebauliches Konzept vor, das im Bebauungsplan im Parallelaufstellungsverfahren konsequent insbesondere durch die Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO und durch die planlichen Festsetzungen umgesetzt wird.

Die Erforderlichkeit zur kurzfristigen Schaffung kostengünstigen Wohnraums ist derzeit hinreichend bekannt.

1.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Regenstauf ist Mittelzentrum an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg. Der Markt erfüllt Mittelpunkt-funktion, Naherholungsfunktion und Funktionen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft.

Die Standortalternativen sind in der 7. Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen entsprechend der städtebaulichen Ziele und der Darlegungen nicht.

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

Ziel 3.2 LEP: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur langfristig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Grundsatz 3.3 LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das vorgesehene Baugebiet knüpft unmittelbar an eine bestehende Siedlungsfläche an.

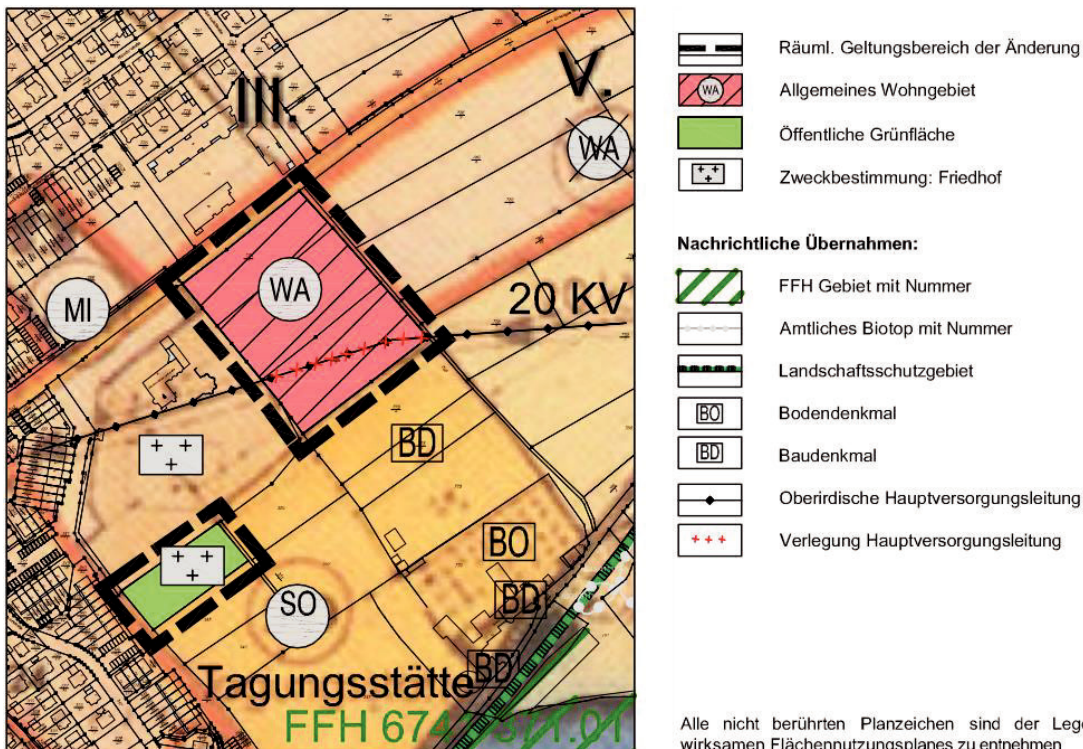
Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Anbindung der Beethovenstraße an die RVV-Linie 41 gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Die landesplanerischen Ziele zur Siedlungsentwicklung können beachtet werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 30.09.1983 ist der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Nordöstlich schließen Wohnbauflächenpotentiale an. Im südlichen Anschluss besteht das Sondergebiet Tagungsstätte. Westlich an das Planungsgebiet grenzt der bestehende Friedhof an. Die 7. Deckblattänderung im Parallelverfahren sieht im Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet vor. Für die Friedhofserweiterung erfolgt die Darstellung einer kleineren Erweiterungsfläche im südlichen Anschluss des bestehenden Friedhofs.

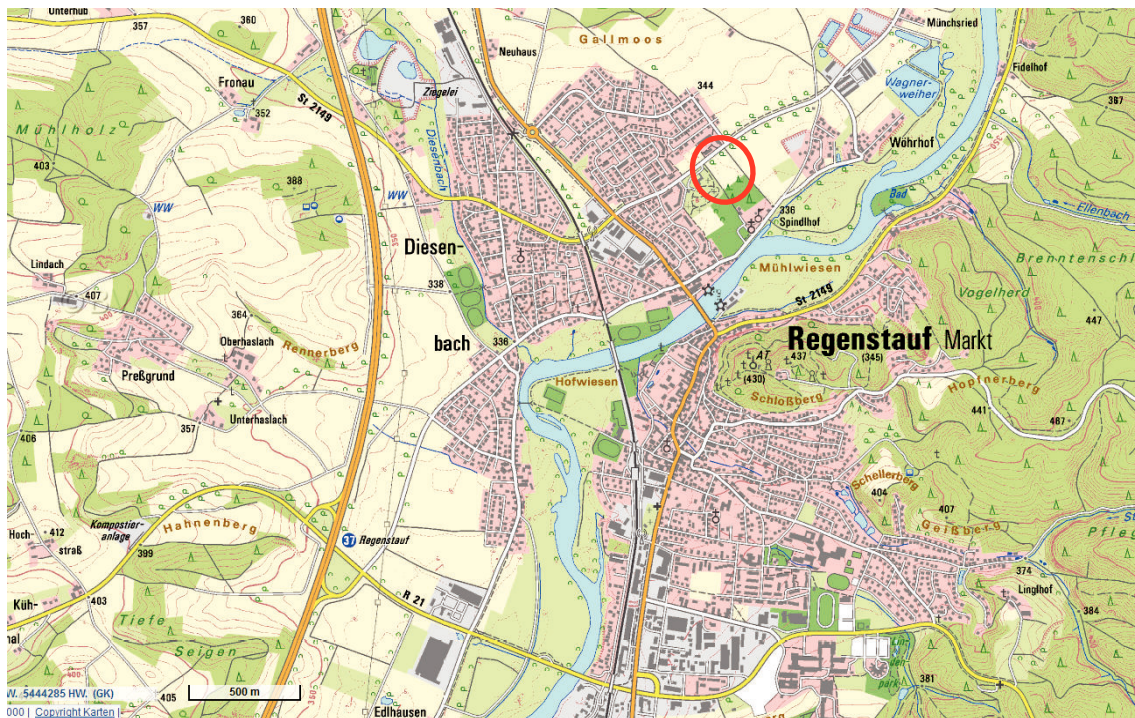
Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB ist durch das Parallelverfahren erfüllt.



Auszug der 7. Deckblattänderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Markt Regenstein mit Lage des Geltungsbereiches – Fassung vom 10.04.2018 (eigene Darstellung)

1.4 Lage und Dimension und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Hauptortes Regenstein:

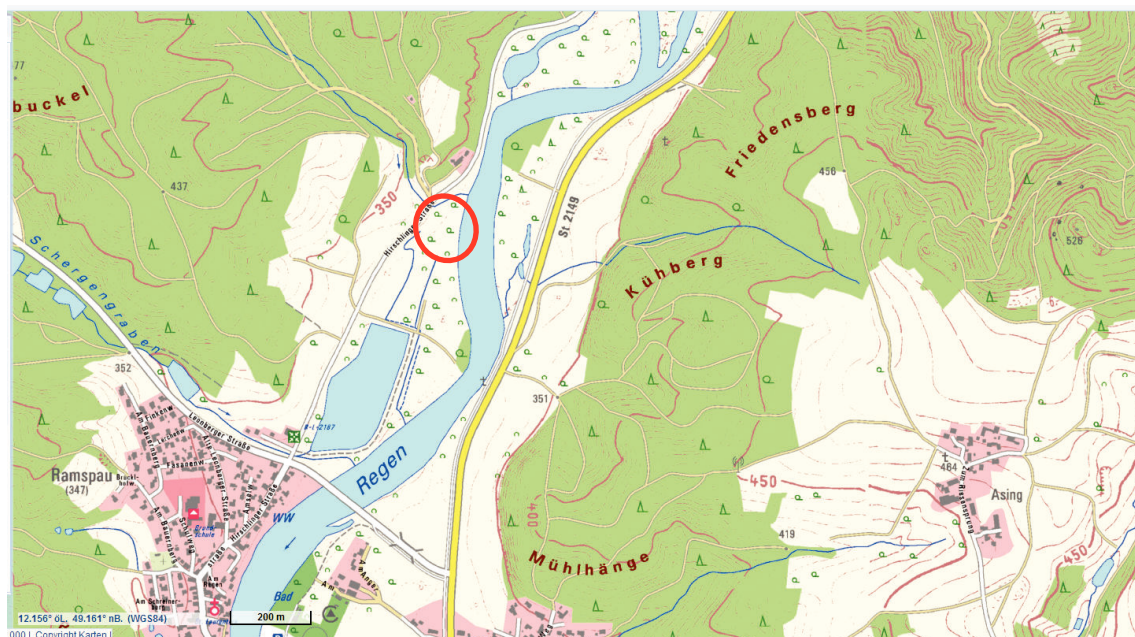


TK 25 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Fläche ist bisher unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 775/5, 775/6, 775/7, 775/8 (TF) der Gemarkung Diesenbach und 353 (TF) der Gemarkung Regenstein.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2 ha inklusive der externen Ausgleichsfläche. Flurstücks-Nr. 145 Gemarkung Ramspau



TK 25 mit Lage der externen Ausgleichsfläche (Quelle: BayernAtlasPlus)

Geschützte Flächen nach Art. 16 Abs. 1 oder Art. 23 BayNatSchG bestehen im Eingriffsgebiet nicht.

1.5 Städtebauliche Konzeption, bauliche Gestaltung und Art der Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sowie der ergänzenden Nutzung für soziale Zwecke (vorgesehen und zwischenzeitlich genehmigt als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbegehrende) innerhalb der Teilfläche wie WA 1.

Hierzu liegt ein städtebauliches Konzept vor, das im vorliegenden Bebauungsplan konsequent insbesondere durch die Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO und durch die planlichen Festsetzungen umgesetzt werden soll.

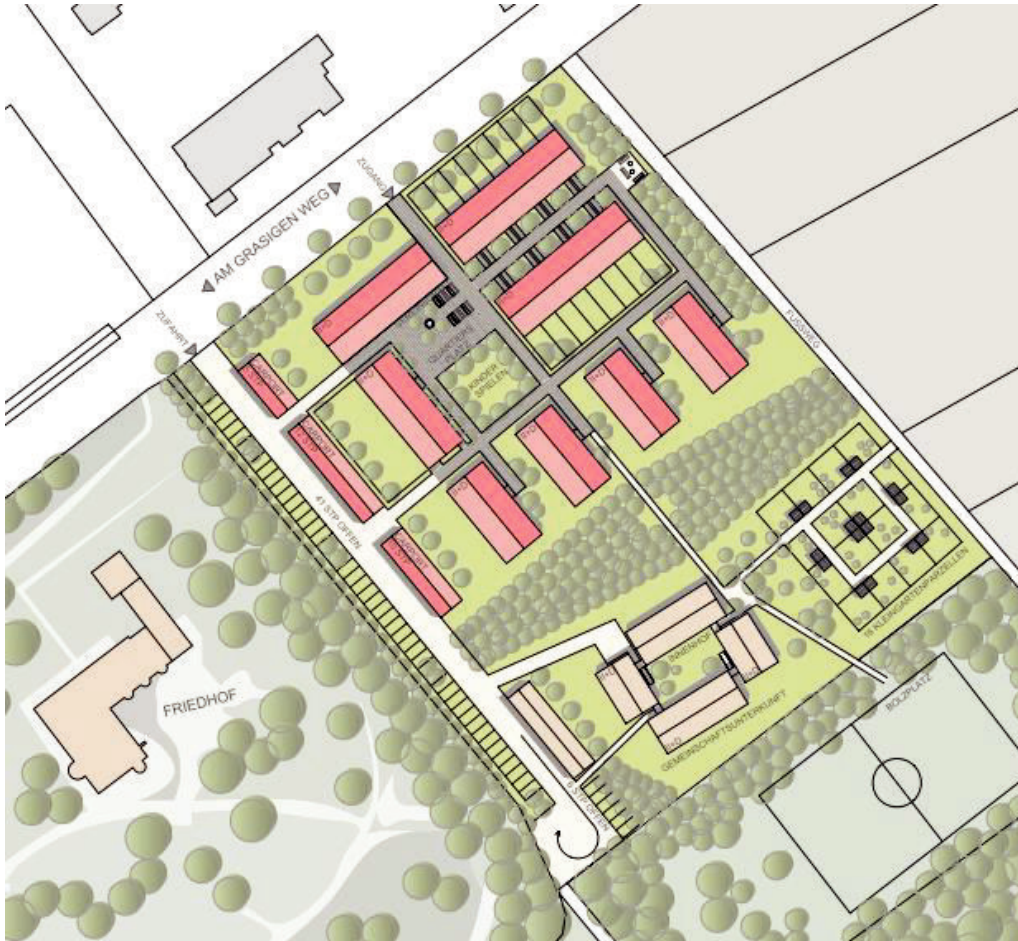
Es erfolgt auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um dem angestrebten Zweck ausreichend Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Die Einschränkung hinsichtlich der Räume für freie Berufe nach § 1 Abs. 9 BauNVO im WA 2 und WA 3 musste erfolgen, um das städtebauliche Konzept der Erschließung mit Wohnwegen und Wohnhöfen und einer damit verbundenen Konzentration der nachzuweisenden Stellplätze der zentralen Erschließung konsequent umzusetzen. Somit sind aus städtebaulichen Gründen Nutzungen mit Besucher- oder Mitarbeiterverkehr innerhalb der Wohnhöfe nicht zielführend.

Die mit dem Bebauungsplan angesprochene Zielgruppe an Nutzern verfügt in der Regel nicht über ein überdurchschnittliches Einkommen und somit auch nicht über eine größere Zahl von privaten Kraftfahrzeugen. Die Orientierung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit erfolgte somit an der bayerischen Stellplatzverordnung. Um eine flächensparende Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr zu erreichen, erfolgte im städtebaulichen Konzept eine Konzentration der Stellplätze entlang der öffentlichen Erschließungsstraße. Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die 3 Teilflächen des Wohngebiets als weitgehend autofreie Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Damit verbunden sind zielgerichtete Regelungen zum Ausschluss von Garagen und zur Lage der zulässigen Stellplätze und Carports.

Zur gesicherten Bildung der Wohnhöfe ist im WA 1 die Festsetzung von Baulinien aufgrund der Größe des Grundstücks erforderlich. Innerhalb der Teilflächen WA2 und WA3 erfolgt die Hofbildung durch klar definierte Baufenster für die zulässigen Gebäude und die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen und Wohnhöfe.

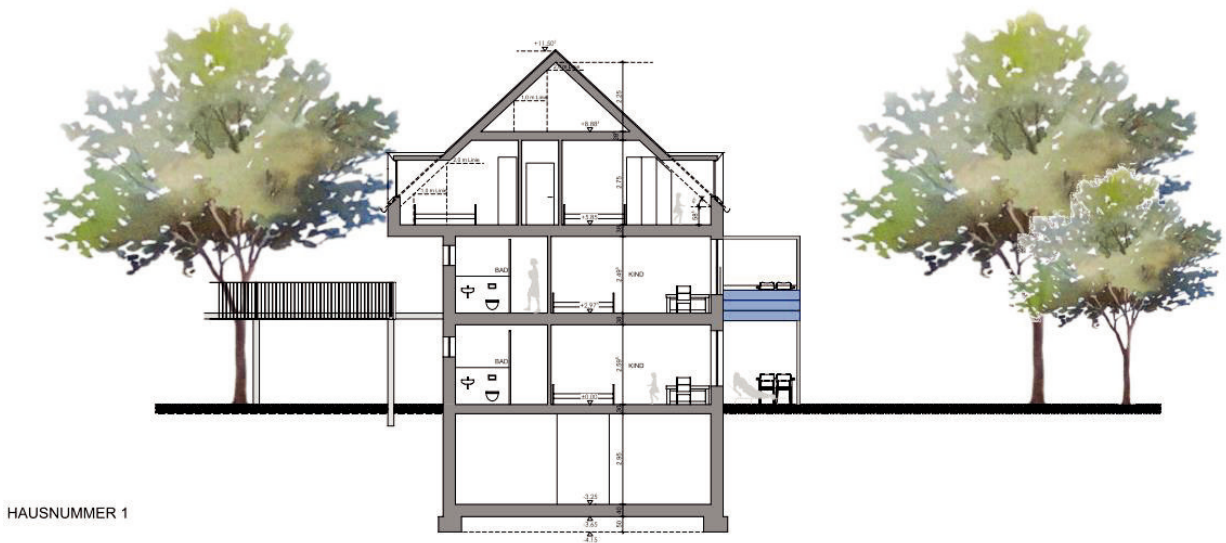
Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sind insbesondere im WA 2 und WA 3 erforderlich, um eine städtebaulich schlüssige Entwicklung des Wohnhofkonzeptes zu gewährleisten.



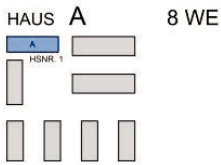
Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Blasch, Regensburg, o.M.



Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung von Gebäudegrundrissen, Architekturbüro Blasch, Regensburg, o.M.



HAUSNUMMER 1

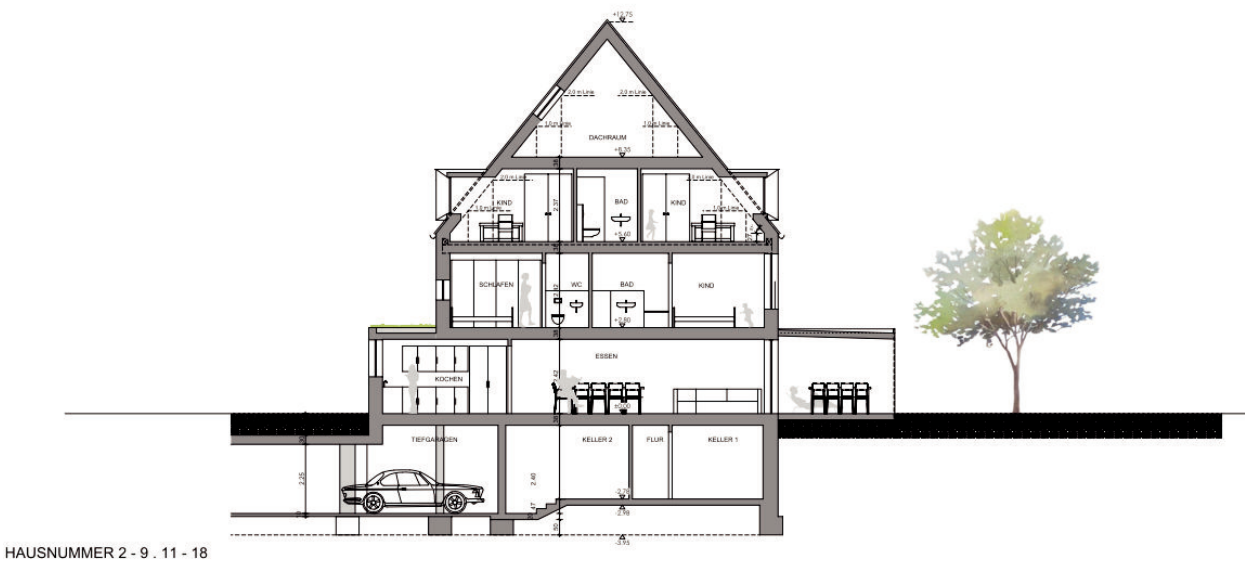


KWS REGENSBURG
 WOHNQUARTIER >GRASIGER WEG<
 REGENSTAUF

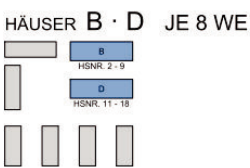
HAUS A
 SCHNITT A - A

ENTWURFSTAND FEBRUAR 2018
 BLASCH ARCHITECTEN REGENSBURG

Schnitt Haus A, Architekturbüro Blasch, Regensburg, o.M.



HAUSNUMMER 2 - 9 . 11 - 18



KWS REGENSBURG
 WOHNQUARTIER >GRASIGER WEG<
 REGENSTAUF

HÄUSER B · D
 SCHNITT A - A

ENTWURFSTAND FEBRUAR 2018
 BLASCH ARCHITECTEN REGENSBURG

Schnitt Haus B-D, Architekturbüro Blasch, Regensburg, o.M.

1.6 Städtebauliche Alternativen

Innerhalb des WA1 ist eine Anlage für soziale Zwecke zur Flüchtlingsunterbringung bereits genehmigt.

Im Bereich des WA2 und WA3 bestanden nicht wesentlich abweichende Vorschläge des städtebaulichen Entwurfs. Insbesondere wurde im Vorfeld eine dichtere Bebauung mit einer größeren Anzahl an möglichen Wohneinheiten diskutiert.

Die Begründung sowie die Alternativprüfung zur Standortentscheidung sind im Flächennutzungsplanverfahren beinhaltet.

1.7 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche im WA1 und WA2 orientiert sich an den Obergrenzen und den Überschreitungsregelungen der BauNVO.

Im WA3 sind geringere Grundflächenzahlen aufgrund des städtebaulichen Konzepts möglich, da großzügige Freiflächen und Gartenanlagen für die Nutzung durch die Bewohner vorgesehen sind.

Die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist erforderlich, um die städtebaulich beabsichtigte Anordnung von PKW-Stellplätzen auch in Tiefgaragen zu ermöglichen, um damit die Qualität der oberirdischen Freiflächen zu erhöhen. Die natürlichen Funktionen des Bodens können durch die festgesetzte Mindestüberdeckung gesichert werden.

Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an die Umgebungsbebauung.

Darüber hinaus ist aufgrund der im engen Rahmen festgesetzten Baufenster nur die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für die maximal zulässigen 3-geschossigen Gebäude sowie eine Regelung der zulässigen Wandhöhen bei Nebenanlagen nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung erforderlich. Als unterer Bezugspunkt wird dabei die hergestellte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Für die einzelnen Baufenster wurden maximal zulässige EFOK mit dem Höhenniveau des Bestandsgeländes sowie dem Vorwurf der Erschließungsplanung abgestimmt, um eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung des gesamten Baugebiets sicherzustellen.

1.8 Bauweise

Bauweise

Im WA1 und WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA3 ist nach Vorgabe des Marktrates auch eine abweichend offene Bauweise in Form von Hausgruppen (Reihenhausbebauung) festgesetzt. Um eine angemessene städtebauliche Integration des neuen Baugebiets in die Umgebung sicherzustellen, wurden maximale Gebäudelängen im WA3 festgesetzt.

Die abweichende Regelung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände ist erforderlich, um den kompakte, flächensparenden städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen. Mit der Regelung von 0,5 H als erforderliche Abstandstiefe innerhalb des Plangebiets WA 1 und WA 2 können die Belange gesunder Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung noch erreicht werden. Abweichende Regelungen zum ausreichenden Brandschutz sind auf den Giebelseiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB zusätzlich erforderlich. Die Reduzierung der Abstandsflächen erfolgte auch unter Berücksichtigung des planerischen Grundsatzes des Flächensparens nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien mit den Regelungen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bestimmt, um die Umsetzung des vorliegenden, städtebaulichen Entwurfs durch die Festsetzungen sicherzustellen.

1.9 Immissionsschutz

in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan befindet nordwestlich des Geltungsbereiches an der Zufahrt zum Friedhof eine Alarmsirene. Die Geräusche der Sirene fallen nicht unter Anlagenlärm gemäß BImSchG. Durch die zu erwartenden Schalldruckpegel werden innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes keine gesundheitsgefährdenden Werte erreicht. Im Rahmen der Abwägung war jedoch zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), § 1 Abs. 6 Nummer 7c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit) dazu führen, dass für eine ausreichende Konfliktbewältigung entsprechende Festsetzungen erforderlich sind. Im Rahmen der Verfolgung legitimer städtebauliche Zielsetzungen und unter Zugrundelegung entsprechender städtebauliche Gründe kann die Gemeinde mit der Bauleitplanung auch einen weitergehenden Schutz gegen Immissionen anstreben, als er sich aus dem BImSchG ergibt.

Die Marktgemeinde Regenstau hält für erforderlich, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von solchen Einwirkungen für diejenigen Fassadenseiten festzusetzen, die in einem Radius von 45 m einen direkten Blickbezug zu genannten Sirene aufweisen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg, erfolgte für Fassaden mit schutzwürdigen Räumen in einem Sichtradius von 45 m um die bestehende Sirene die Festsetzung zum Einbau von Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719.

1.10 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche am Westrand des Baugebietes mit ausreichender Wendemöglichkeit am Ende der Straße. Um eine direkte Zu- und Ausfahrt an anderer Stelle auf den Grasigen Weg auszuschließen, erfolgt die Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Hauptverkehrsstraße. Dieses Verbot gilt jedoch nicht für den Rettungsverkehr.

Die nachweispflichtigen Stellplätze können sowohl entlang der Erschließungstichstraße sowie innerhalb einer Tiefgarage im WA2 und WA3 angeordnet werden.

An der Einmündung in den Grasigen Weg ist eine Anpassung der bisherigen Zufahrt zum Friedhofsparkplatz und der Bewirtschaftungszufahrt des Friedhofs erforderlich.

Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude erfolgt über private, verkehrsberuhigte Wohnwege, die für eine öffentliche Rettung und die Feuerwehr ausreichend dimensioniert ausgebildet werden können. Zur Verbindung der einzelnen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes sind Fußwege vorgesehen, die zur öffentlichen Mitbenutzung festgesetzt wurden, um eine ausreichende fußläufige Verbindung zwischen den bestehenden Bauquartieren im Umfeld und dem geplanten Gebiet sicherzustellen.

Stellplätze, Carports und Tiefgarage

Für das Gebiet WA1 wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für eine Anlage für soziale Zwecke (Flüchtlingsunterkunft) erteilt. Für die Gebiete WA2 und WA3 beabsichtigt der Grundstückseigentümer, überwiegend Wohnungen zu errichten, die die Voraussetzungen des kommunalen Wohnungsbaus mit sozial verträglichen Mieten erfüllen. Die Festset-

zung zu den erforderlichen Stellplätzen erfolgte unter Berücksichtigung dieser Genehmigung bzw. Planungsabsichten.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports sowie zur Tiefgarage erfolgten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Hierbei soll der motorisierte Verkehr am westlichen Teil des Baugebietes sowie unterirdisch im WA2 und WA3 konzentriert werden, um im Bereich der Wohngebäude verkehrsberuhigte und vom motorisierten Individualverkehr weitgehend freigehaltene Bereiche zu schaffen.

Der Ausschluss von oberirdischen Garagen dient auch der flächensparenden Erschließung des Baugebiets. Durch die Festsetzung, dass lediglich Stellplätze, Carports und Tiefgaragen zulässig sind, kann auf den befestigten Bereich von Stauräumen vor den Garagen verzichtet werden. Die vorgesehene, öffentliche Erschließungsstraße dient lediglich dem Baugebiet selbst, so dass diese Festsetzungen auch funktionsfähig sein werden.

Wasserver- und Entsorgung, Brandschutz, Strom, Telekommunikation

Die Wasserversorgung wird über bestehende Leitungen im Grasigen Weg sichergestellt.

Zur Schmutzwasserbeseitigung ist eine zentrale Ableitung des Baugebiets mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Spindlhofstraße südlich des Plangebietes vorgesehen.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers kann auf dem Baugrundstück durch Versickerung erfolgen. Hierzu wurde im Rahmen eines Bodengutachtens eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds festgestellt. Der Vorentwurf der Erschließungsplanung sieht zwischen den Gebieten WA1 und WA2 eine ausreichend große Fläche für eine flache Sickermulde in Erdbauweise vor. Die Vorreinigung kann über belebte Bodenschichten oder über andere technische Maßnahmen erfolgen. Die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Regental sieht die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung vor.

Nach den fachlichen Zielen der Wasserwirtschaft ist ein "naturnaher" Umgang mit Regenwasser anzustreben, um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die fachlichen Ziele der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind:

- Förderung der Verdunstung
- Erhöhung der Versickerung
- Verringerung des Oberflächenabflusses

Mit der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Wassermenge, die oberirdisch abfließen und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) gilt grundsätzlich als Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Dazu sind entsprechende Antragsunterlagen vom Bauherrn bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) vorzulegen.

Alternativ bestünde auch die Möglichkeit einer gedrosselten Ableitung zu einer genehmigten Einleitungsstelle in die Vorflut Regen über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal.

Die weiteren Sparten können über die vorhandenen Anschlüsse im Grasigen Weg sowie die öffentliche Erschließungsstraße im Baugebiet verlegt werden.

In der weiteren Erschließungsplanung erfolgt bezüglich des ausreichenden Brandschutzes eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Wasserversorgung.

Die Marktgemeinde beabsichtigt, mit dem Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag zu erstellen.

1.11 Denkmalschutz

Angaben über Boden- und oder Baudenkmäler konnten gemäß der Sachdatenbank BayernViewer Plus nur an den Geltungsbereich südlich anschließend festgestellt werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht.

Das Baudenkmal Schloss Spindlhof befindet sich weiter südlich des Geltungsbereiches. Durch die dazwischen liegende, großzügig mit Bäumen bewachsene Grünfläche des Grundeigentümers können nachteilige Auswirkungen auf dieses Baudenkmal nicht festgestellt werden.

1.12 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Marktgemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen sowie Erschließungsvertrag abschließen.

Die externe, naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches der Satzung. Sofern die Fläche nicht in das Eigentum der Marktgemeinde übergeht, erfolgt die notwendige dingliche Sicherung entsprechend den Festsetzungen.

2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES; GRÜNORDNUNG

2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu das geplante Vorhaben in das Ortsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu fördern. In den textlichen Festsetzungen sind flexible Begrünungsmaßnahmen aufgenommen ohne einem Freiflächengestaltungsplan vorzugreifen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen über die getroffene Festsetzungen hinaus sind zur Einbindung in das städtebauliche Umfeld nicht zielführend und somit auch nicht notwendig.

2.2 Artenschutzrechtliche Belange

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen.

Eine Ortsbegehung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von feldgebunden, geschützten Arten.

Unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

2.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung nach Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich. Auf den Umweltbericht in der Anlage wird verwiesen.

2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.4.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche, keine amtl. kartierten Biotope, anthropogen geprägt; (umgebenden Gehölz- und Parkflächen)	gering (mittel-hoch)
Boden	landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, Feinsande bis kiesige Sande	gering
Wasser	kein Oberflächengewässer, mittlerer Grundwasserflurabstand, kein Überschwemmungsgebiet und wassersensibler Bereich, mittlere bis hohe Empfindlichkeit für Grundwasser aufgrund Feinsande und kiesige Sande, Einfluss durch Fließgewässer Regen	mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, geringe Vorbelastung durch Gemeindeverbindungsstraße, freie Lage mit Luftaustausch, nur leichte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage und ausgeprägte Hanglänge, leichte Fernwirkung Richtung Osten, landwirtschaftlich geprägt, nur geringe Vorbelastung durch technische Einrichtungen	gering-mittel
Zusammengefasst:		gering

Ergebnis: Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereichs wird als Acker genutzt und weist eine insgesamt geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungs-/Nutzungsgrades (Typ B, Feld I) wird der Kompensationsfaktor bei 0,30 angesetzt.

2.4.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die festgelegten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, die bereits versiegelte Ortsverbindungsstraße „Am Grasigen Weg“ sowie das Verkehrsbegleitgrün werden nicht als Eingriffsflächen angerechnet. Sie sind bereits versiegelt oder sie erhalten gegenüber der bisherigen Ackerfläche durch Bepflanzung und Ansaat eine Aufwertung bzw. dienen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Für die Gemeinschaftsunterkunft im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs (Flurstück 775/5, Allgemeines Wohngebiet WA1) liegt bereits eine Baugenehmigung vor, in dem die naturschutzfachliche Eingriffsregelung über eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 BNatSchG abgegolten wurde. In der Baugenehmigung ist die Haupterschließungsstraße zur Unterkunft nicht dargelegt. Sie wird deshalb noch ergänzend über die Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung im vorliegenden Bebauungsplan abgehandelt. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird die notwendige verkehrsmäßige Erschließung über die Berechnung mit abgedeckt.¹

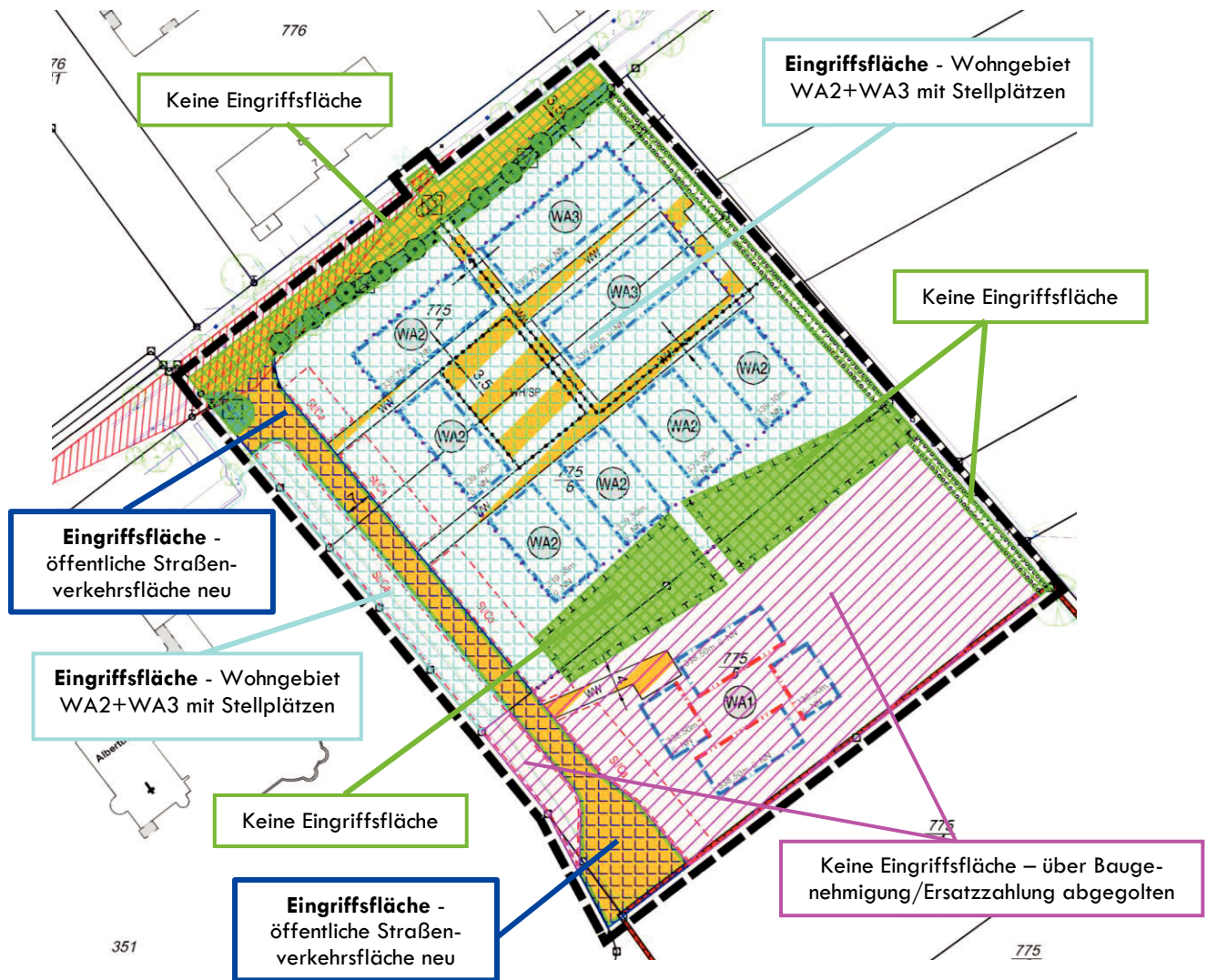
¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Januar 2003, S. 13

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3 mit Flächen für Stellplätze	9.637 m ²	0,3*	2.891 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (neu)	1.456 m ²	0,3*	437 m ²
Gesamt	11.058 m²		3.328 m²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ von 0,4, Eingriff als Typ B I mit geringer Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad eingestuft, da GRZ im WA2 und WA3 nur geringfügig überschritten wird (Typ B GRZ ≤ 0,35) und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich sind (Flächen für Anpflanzung, interne Ausgleichsfläche, Ortsrandeingrünung)

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs ergibt:

Eingriffsfläche 1,10 ha x 0,3 (Kompensationsfaktor) = **0,33 ha** Ausgleichsflächen.



Darstellung der „Eingriffsflächen“ und „Nicht-Eingriffsflächen“, Ausschnitt Bebauungsplanentwurf vom 11.07.2017 (eigene Darstellung)

2.4.3 Interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG muss der Verursacher des Eingriffes unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen bzw. ersetzen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Intern:

Ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches für das allgemeine Wohngebiet WA2 und WA3 mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann intern auf 1.533 m² umgesetzt werden. Die Flächen sind zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier wird eine feuchte Versickerungsmulde angelegt und mit Extensivrasen begrünt und mit entsprechenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Zulässig in diesen Flächen sind Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Siehe hierzu auch Festsetzungen (TEIL B) Kapitel 3.8.4.

Extern:

Die noch zu leistende Kompensation beträgt, nach Abzug der internen Ausgleichsfläche, 1.795 m² (3.328 m² - 1.533 m² = 1.795 m²) und wird auf folgenden externen Flurstück umgesetzt: Flur Nr. 145 (TF), Gemarkung Ramspau, Markt Regenstein.

Auf einer Teilfläche ist die Wiedervernässung des Grünlandes durch Aufweitung und Verlegung eines Grabens sowie Anlage von Mulden im Uferbereich des Regens festgesetzt.

3. ANLAGE - UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet.

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt und Ziel ist die Errichtung eines neuen Wohnquartiers mit Ausrichtung auf die sozial-räumliche Integration in Zusammenarbeit der Marktgemeinde Regenstein mit einem kirchlichen Wohnungsbauträger.

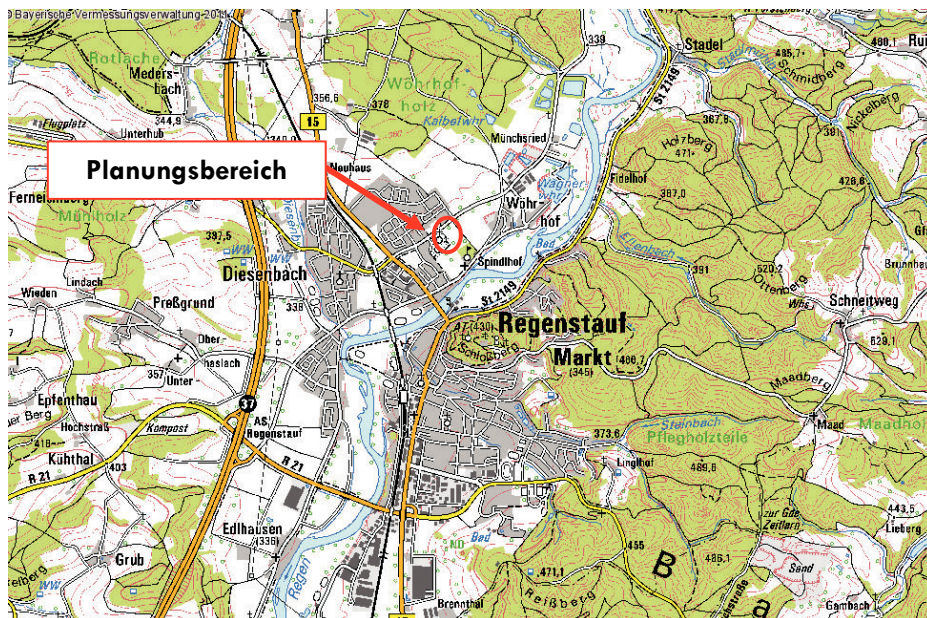
Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Die Größe Geltungsbereiches beträgt 1,85 ha für die Eingriffsfläche.

3.1.2 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht in dem allgemeinen Wohngebiet im Norden ein Wohnquartier mit 8 Gebäuden vor. Hier sollen auch Wohnhöfe entstehen. Im südlichen Anschluss, durch eine Grünfläche getrennt, entsteht eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbegehrende (zwischenzeitlich genehmigt). Das Wohngebiet und die Gemeinschaftsunterkunft werden über den nördlichen angrenzenden Grasigen Weg erschlossen. Eine neue Erschließungsstraße mit begleitenden Stellplätzen wird am westlichen Plangebietsrand umgesetzt.

Das Wohngebiet wird auf Nord und Ostseite eingegrünt. Die maximale Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet liegt bei 0,3 und 0,4.



Übersichtslageplan TK 100 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Bayern Viewer), o. M.

3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung / Schutzgebiete

Der Markt Regenstauf liegt nördlich in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Regensburg. Regenstauf soll in Bezug auf Infrastruktur, Versorgung, Gewerbe und Wohnen (weiter-)entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des Hauptortes Regenstauf im Ortsteil Diesenbach zwischen Friedhof, Grasigen Weg und dem Spindlhof im Süden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG. In etwa 290 m Entfernung liegt am Regen das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung- Nr. 6741-371.01“. Unter Anhang 4 liegt eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bei.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet im Regental und Falkensteiner Vorwald wird von der Planung nicht berührt.



Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Kontext von Schutzgebieten; braune Schraffur = FFH-Gebiet; grüne Schraffur = Landschaftsschutzgebiet (Quelle: Bayern Viewer)

3.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan vom 01.09.1986 liegt für das Gemeindegebiet vor.

Für das Baugebiet sind keine Maßnahmen oder Ziele formuliert.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Die 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sieht im Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet vor.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die Ortsverbindungsstraße „Am Grasigen Weg“ mit Allee, eine Wohnbausiedlung mit Kinderbetreuungseinrichtung im Norden, im Westen der örtliche Friedhof mit parkähnlicher Freifläche sowie im Süden eine Tagungsstätte „Spindlhof“ mit angelegter Gartenanlage und Parkbereich (aus dem 19 Jhd.) mit ausgeprägten Baumbestand.

Verkehrslärm besteht durch die vorhandenen Ortsstraßen.

Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend besteht eine Alarmsirene.

Die Fläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Messwerte über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder über elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Flächen des Planungsbereiches werden als Acker genutzt und sind im Osten sowie im Westen durch einen geschotterten Feldweg zugänglich. Angrenzend bestehen der Friedhof, weitere Ackerflächen, eine Ortsverbindungsstraße mit begleitender Allee. Im Süden grenzt das Grundstück des Schlosses „Spindlhof“ an, hier liegen private Grünflächen und ein waldartig ausgeprägter Parkbereich.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Durch die intensive Nutzung sind ein natürlicher Charakter und damit die Lebensraumqualität weitgehend verloren gegangen. Amtlich kartierte Biotope liegen somit nicht vor.

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der eingeschränkten Lebensräume im Geltungsbereich selbst nicht zu erwarten. Es wird derzeit von einem durchschnittlichen Artenspektrum des Siedlungsbereiches ausgegangen. Es liegt keine überdurchschnittliche biologische Vielfalt vor.

In ca. 290 m (Luftlinie) Entfernung verläuft der Regen, in diesem Bereich, in einem relativ engen, als Grünland genutzten Tal. Der wasserbegleitende Gehölzbestand (aus Schwarz-Erlen und Weiden) ist nicht durchgehend und weist z.T. große Lücken auf. Unterhalb des Spindlhofes liegt auch ein Wehr zur Wasserkraftnutzung.

Eine gesonderte Artenerhebung durch einen Biologen erfolgte nicht.

3.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs (gegenwärtig Acker).

Das Baugebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit Regental. Die Talböden bestehen überwiegend aus sandig-lehmigen alluvialen Sedimenten. (ABSP Regensburg, Stand März 1999).

Für das Baugebiet liegt eine Baugrunduntersuchung von ifb Eigenschenk GmbH² vor. Folgende Informationen hat das Gutachten ergeben: Es stehen Feinsande bis in Tiefen von mind. 1,1 m, maximal bis 2,1 m mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit an. Es handelt sich meist um Feinsande mit schwachen organischen Beimengungen und hellbrauner Farbe. Darunter

² ifb Eigenschenk GmbH, Geotechnischer Bericht, 28.07.2016

folgen kiesige Sande mit großer Wasserdurchlässigkeit (meist schwach kiesig bis kiesige Sande und teilweise stark kiesige Sande oder stark sandigen Kies).³

Angaben über Altlasten oder Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Während der Bodenuntersuchung wurden keine festgestellt.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Bayern Atlas Plus liegen Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 42 vor. Die Böden sind nach Zustandsstufe 4 durch eine humushaltige, etwa 10-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einer deutlichen Absetzung zum verdichteten rohen Untergrund gekennzeichnet.⁴

3.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Regen in ca. 290 m südlicher Entfernung. Der Regen ist deutlich in seinem natürlichen Verlauf durch angrenzende Infrastruktur und Siedlungsbereiche eingeschränkt. Auf Höhe der Eichmühle befindet sich ein schräg zur Fließrichtung angelegtes Wehr. Eine energiewirtschaftliche Nutzung findet durch zwei Wasserturbinen statt.

Die Planungsf lächen liegen außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und wasser-sensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete). Jedoch liegt die Planfläche teilweise in einem Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwassers (statistisch seltener als 1-mal in 100 Jahren) des Flusses Regen.



aus IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, hellblau = Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, blau = Hochwassergefahrenflächen HQ 100

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Durch die Bodenüberdeckung ist von einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen, da die Feinsande und kiesigen Sande kein hohes Rückhaltevermögen aufweisen.

Während der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser angetroffen. In zwei Sondierlöchern konnte der Wasserstand bei 4,75 m (332,58 m ü. NN) und bei 5,10 m (334,01 m ü.

³ ifb Eigenschenk GmbH, Geotechnischer Bericht, 28.07.2016, S. 9f

⁴ Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

NN) unter GOK eingemessen werden. Es handelt sich um einen mittleren Grundwasserflurabstand. Hauptgrundwasserleiter sind die kiesigen Sande.⁵

„Maßgebend für das Gefälle der Grundwasseroberfläche ist die Vorflut. Im vorliegenden Fall ist dies der nahegelegene Regen. Gemäß den beiden eingemessenen Wasserständen liegt ein relativ starkes Gefälle in Richtung Regen vor.“

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wird von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch von der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und der Verdunstung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wird die Schwankung des Grundwasserspiegels auch maßgeblich durch Infiltration aus dem nahegelegenen Gewässer bei Hochwasserereignissen bestimmt.“⁶

3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich besitzt nur geringfügig als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnbausiedlung. Vorbelastung der Luft durch Gewerbebetriebe sind nicht bekannt. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die angrenzenden Straße.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsfläche befindet sich an östlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Diesenbach. Die Planfläche fällt leicht in südöstliche Richtung zum Tal des Regen ab. Aufgrund der ackerbauartigen Nutzung sind keine besonderen Landschaftselemente auf der Fläche vorhanden. Südlich und westlich ist das Plangebiet von flächigen Gehölzflächen eingerahmt, im Norden grenzt eine Baumallee.

Die Umgebung ist allgemein durch Wohnbebauung, Landwirtschaftsflächen und dem Regen geprägt. Es liegen kaum Vorbelastungen vor. Nur am östlichen Rand verläuft über die Ackerflächen eine 20kV-Freistromleitung.

Die freie Fläche bietet dennoch durch die angrenzenden Siedlungseinheiten und Gehölzstrukturen eine gute Sicht auf den Schloßberg und die bewaldeten Hügelketten des Falkensteiner Vorwaldes im Südosten. Richtung Osten ist der Blick frei nach Wöhrhof.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

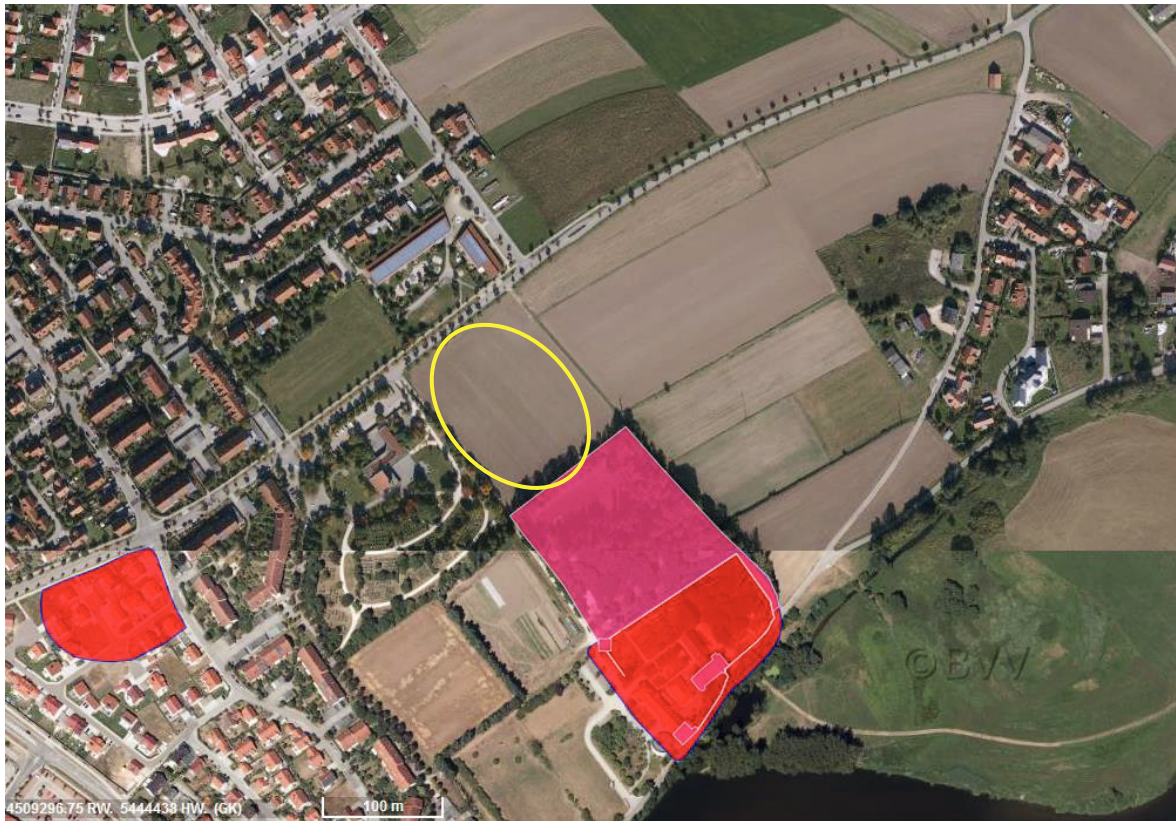
Gemäß Sachdatenbank des BayernAtlasPlus befindet sich im Planungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler. Im direkten südlichen Anschluss befindet sich das Bau- und Bodendenkmal Schloss Spindlhof:

- D-3-75-190-58: Landschloss, Pavillon, Landschaftspark aus dem 19. Jhd.
- D-3-6838-0135 - Untertägige Befunde im Bereich des Schlosses Spindlhof, darunter die Spuren von älteren Bauphasen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht.

⁵ ifb Eigenschenk GmbH, Geotechnischer Bericht, 28.07.2016, S. 11f

⁶ ifb Eigenschenk GmbH, Geotechnischer Bericht, 28.07.2016, S. 11f



Lage der Planungsfläche im Kontext von Bau- und Bodendenkmälern (Quelle: Bayern Viewer)

Landschaftspark:

An den Gebäuden der Bildungsstätte grenzt zunächst der ehemalige Schlossgarten mit Rasenflächen, Obst- und Ziergehölzen sowie Blumenbeeten an. Dieser ist über den großen Parkplatz oder der Terrasse des Speisesaals zugänglich. Südwestlich wird der Garten von einem Salettl mit Gewächshaus begrenzt. Hier verläuft von NW nach NO die einstige Umfassungsmauer. Der Hauptzugang zum Landschaftsgarten befindet sich neben dem Gewächshaus. Hier verläuft auch die Hauptsichtachse des Landschaftsgartens. Im Eingangsbereich befinden sich auf linker Seite sogleich Nebengebäude (Salettl, Garage, größeres Holzhaus), die die Sicht in Richtung Westen der angrenzenden Landwirtschafts- und Grünflächen stark einschränkt. Östlich hingegen öffnet sich dem Betrachter die freie Rasenfläche des Landschaftspark mit seinem alten baumhainartigen Gehölzbestand und der „Bruder Klaus Säule“. Der Hauptblick der Achse ist jedoch angesichts des Wegs begleitenden Baumallee Richtung Norden ausgerichtet. In der Ferne sind Gehölze, eine Rasenfläche (Bolzplatz), ein Maschendrahtzaun sowie die Gebäude der neuen Gemeinschaftsunterkunft und die hinter der Ortsverbindungsstraße „Am Grasigen Weg“ bestehenden Siedlungsflächen (Kindergarten, Wohnbauflächen) erkennbar. Die Blickachse ist bis zum „Grasigen Weg“ nicht durch Gebäude des neu angrenzenden Gemeinschaftsunterkunft versperrt. In der linearen Achse befinden sich neu gepflanzte Grün- und Gehölzflächen. Es ist zu konstatieren, dass bereits vor Bau der Gemeinschaftsunterkunft die Aussicht der Hauptsichtachse an der Grundstücksgrenze (Gehölze und Maschendrahtzaun) bzw. den Siedlungsflächen, mit dem vorgelagerten Verkehrsweg (Am Grasigen Weg) mit begleitender Baumallee, endete. Das typische und charakteristische Merkmal eines Landschaftsgartens – eine optische Einheit mit der umliegenden Landschaft ohne größere Zäune oder Hecke zu erreichen – war bereits vor Beginn der Planungen nicht erfüllt. Auch der bestehende Bolzplatz (große Rasenfläche) am Ende des Grundstückes ist ebenso untypisch für einen Landschaftsgarten. Abgetrennt ist der Bolzplatz vom eigentlichen Landschaftspark durch einen jungen bis mittelalten waldartigen Gehölzbestand, dort endet auch die Baumallee der Hauptachse. Hier verläuft quer zur Hauptachse eine weitere Sichtachse.

Ein freier Blick in die Landschaft Richtung Westen wird durch Gehölze entlang der Grundstücksgrenze bzw. durch die Gehölze des angrenzenden Friedhofs beeinträchtigt. Richtung Osten ist am Ende der querlaufenden Achse (Grundstücksgrenze, Maschendrahtzaun) ein Sichtfenster vorhanden, welches den Blick auf die Siedlung Wöhrhof und den bewaldeten Regentalhängen freigibt. Bei weiterer Betrachtung ist noch eine Stromfreileitung, die über die angrenzende landwirtschaftliche Fläche verläuft, zu erkennen. Entlang der östlichen Parkgrenze bestehen z.T. nur Einzelbäume und niedrige lückige Sträucher, sodass Ein- und Ausblicke Richtung Wöhrhof möglich sind. Beeinträchtigungen durch die nördlich gelegene Gemeinschaftsunterkunft sind auf Ostseite nicht vorliegend. Von der Ostseite des Parks kann man über scheinbar diffus angelegte diagonal verlaufende moosüberwachsene Wege zwischen den baumhainartigen Gehölzbestand spazieren. Als Orientierungspunkt dient die mittig platzierte „Bruder Klaus Säule. Der Blick des Spaziergängers schweift über die Rasenfläche mit den großen Einzelbäumen und der Säule in Richtung Salettl bzw. Baumallee (Hauptzugang). Wie bereits erwähnt ist der Übergang zur Landschaft Richtung Westen durch Nebengebäude und des Gehölzbestandes beeinträchtigt. Zwischen den genannten Beeinträchtigungen und Gehölzen erblickt der Betrachter aber auch hier die Gebäude bzw. die Dachlandschaft der 180 m entfernten Ortschaft.

Einem dem Landschaftsgarten typisch gewollten und inszenierten Ausblick in die Umgebung gibt es auf dieser Seite nicht. Neben dem hier zum Park parallel verlaufenden Feldweg, der Richtung Friedhof führt, scheint auch die gartenbauliche Nutzung des angrenzenden freien Feldes mit z.B. linearer Anpflanzung von jungen Tannen das Betrachtungsfeld des Parkbesuchers abzulenken.

3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhandene Wechselwirkungen sind in den entsprechenden Kapiteln beschrieben.

3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach der nach Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen, bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

3.4.1 Schutzgut Mensch

Es sind optische Veränderungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage entsteht ein neuer Ortsrand durch die neu entstehenden Baukörper.

Da die zukünftige Bebauung im Zusammenhang mit der Siedlungsfläche von Regenstauf/Diesenbach gesehen wird (besonders aus Wöhrhof in Blickrichtung West), also in der Wahrnehmung als dazugehörig empfunden werden, sind keine negativen Landschafts- und Ortsbildveränderungen zu konstatieren. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen am nördlichen und östlichen Planrand sowie die zugelassene Gebäudehöhe von bis zu 7,5 m, welche im Bereich der üblichen Höhe eines Einfamilienhauses liegt, bettet sich das neue Wohngebiet günstig in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Auf das Planungsgebiet wirken nur geringfügig Lärmauswirkungen durch die Ortsverbindungsstraße „Am Grasigen Weg“ ein.

Die unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs bestehende Sirene hat nach den Datenblättern eine Lautstärke von 115 db(A) in 30 m Entfernung. Der Abstand zwischen dem Standort der Sirene und den Baugrenzen des geplanten Baugebiets beträgt min. ca. 40 m.

Der zu erwartende Schalldruckpegel liegt an der nächstgelegenen Baugrenze bei ca. 110 db(A). Die Lärmauswirkungen sind zeitlich auf den Alarmierungsfall in beschränkt. Von Seiten des Landratsamtes Regensburg wird der zu erwartende Schalldruckpegel als nicht gesundheitsgefährdend eingestuft. Dennoch können die durch die Sirene zu erwartenden Aus-

wirkungen durch die Festsetzung von Schallschutzfenstern im Nahbereich der Sirene erheblich minimiert werden.

Weitere Emissionsquellen sind eine 20 kV-Niederspannungsleitung im Osten, eine Sportfläche im Parkbereich des Schlosses Spindlhof und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld.

Die Sportfläche des Schlosses Spindlhof wird nur sporadisch als Bolzplatz von Tagungsgästen genutzt und dürfte nur zu geringen Lärmeinwirkungen führen. Erhebliche Auswirkungen durch die Niederspannungsleitung sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Verschlechterung der Wohnsituation durch die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist nicht zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr entstehen wird.

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Gewerbe- oder Industriegebiet entstehen wird, sondern ein Wohngebiet. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung ist derzeit nicht zu erwarten. Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung. Eine Blendwirkung auf die Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie Wohnbau, Hotel/Tagungsstätte, Kinderbetreuungseinrichtung etc.) zu beachten.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit der Hauptwege erhalten bleibt bzw. nicht gestört werden. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten, da der Planungsraum als Ackerfläche keine wesentliche Erholungsnutzung aufweist.

Öffentlichen Rad- und Wanderwege liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen (verlaufen entlang des Regen).

3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume grundlegend verändert. Es ist ein Verlust bisher landwirtschaftlicher Fläche anzunehmen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch eine siedlungsnahen Landwirtschaft geprägt ist und nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie Biodiversität ist und ausreichend Ersatzhabitats (Acker, Gehölzflächen) im nahen Umkreis vorhanden sind. Ökologische Funktionsbeziehungen wie z.B. Hecken sind nicht betroffen.

Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Reviere einzelner Arten, wie Vogelarten, könnten bei der Realisierung des Baugebietes aufgegeben werden, d.h. Brutplätze/Reviere der z.B. feld- oder gehölzgebundenen Arten oder ein Teil davon, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Störungen (wie heranrückende Bebauung, Lärm, visuelle Effekte) können potentiell verloren gehen. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume (Acker, Wiesen, Hecken, Waldflächen) in großer Zahl, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und Straßen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitats wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist. Somit können präventiv zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung der Habitats

oder Unterbrechungen von Biotopverbindungen vermieden werden, d.h. die Landwirtschaftsflächen um Regenstauf herum bleiben durch die Standortwahl weiterhin zusammenhängend erhalten.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und durch Umsetzung der Randeingrünung im Norden und Osten minimiert werden.

Angrenzende Gehölzstrukturen bleiben als wichtige Biotope erhalten bzw. sind durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten bzw. streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Erhaltungsziele im FFH-Gebiet Regen erfolgte eine gesonderte Verträglichkeitsabschätzung. Unzulässige Auswirkungen sind hier nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

3.4.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen. Durch die Inanspruchnahme der gesamten ehemaligen Ackerfläche geht die landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren und die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) werden weitestgehend zerstört bzw. verändert. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Aufgrund der anstehenden Bodenarten Feinsand und kiesige Sande besteht ein nur geringes Schadstoffrückhaltevermögen und geringes Wasserspeichervermögen.⁷

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Trotz Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Angaben zu möglichen Altlasten und Kampfmittelresten liegen dem Planverfasser nicht vor.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der anstehenden Feinsande und kiesigen Sande ist von einer höheren Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen, da sie kein hohes Rückhaltevermögen aufweisen.

In Bezug auf das Einzugsgebiet des Oberflächengewässers kann von einem geringen Verlust der Einzugsgebietsfläche ausgegangen werden und ist daher vernachlässigbar.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

⁷ Bodeninformationssystem Bayern, Bodenschutz

Positive Auswirkungen haben die Grünflächen und die Aufgabe der Intensivlandwirtschaft. Des Weiteren ist bei der zukünftigen Nutzung von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden, da der Mischwasserkanal im Grasigen Weg aufgrund der hydraulischen Auslastung kein weiteres Niederschlagswasser aufnehmen kann. Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Mit der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Wassermenge, die oberirdisch abfließen und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt. Auch kann so wiederum ein Teil des Wassers dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden.

Auswirkungen auf das Fließgewässer Regen bei den üblich bekannten Überschwemmungen sind nicht zu erwarten, da die Planungsfläche außerhalb des bekannten festgesetzten Überschwemmungsbereichs liegt. Jedoch liegt sie im Randbereich eines Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, welches statistisch seltener als 1- mal in 100 Jahren stattfindet.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zur Art der unversiegelten Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen, Niederschlagswasserversickerung, naturnahen Regenrückhaltung sowie Mindestbegrünung minimiert werden.

Angaben zu ggf. bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Oberflächenwasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Ein geringer Teil des Eingriffsgebiet liegt am äußersten Rand des HQ extrem (Überschwemmungsbereich über das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet hinaus). Die vorhandenen Geländehöhen lassen darauf schließen, dass nur wenige Dezimeter Hochwasser im Extremfall in Teilbereichen des Geländes im jetzigen Zustand stehen können. Die bestehende Erschließungsplanung, die bestehenden Gebäude der Asylbewerberunterkunft sowie die Projektplanung der zukünftigen Wohnhäuser im WA2 und WA3 zeigt, dass die Eingangshöhen und Erdgeschossoberkanten ausreichend über den möglichen Wasserstand eines HQ extrem liegen.

In der Abwägung waren die Belange der Hochwasservorsorge und der Erhalt des Retentionsraums mit einzustellen. Aufgrund der äußerst geringfügigen Betroffenheit am äußersten Rand des HQ extrem kam die Marktgemeinde in der Abwägung zum Ergebnis, dass die Belange des Retentionsraumerhalts vernachlässigbar sind.

3.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen, die umliegende Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die Ortsrandlage als nicht erheblich einzustufen. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin ausreichend Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung vorhanden sind. Eingriffe in Gehölzflächen finden nicht statt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen wie die nördliche und östliche Eingrünung sind als positiv zu bewerten.

Während der Bauphase ist mit Staubentwicklungen zu rechnen.

3.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand am östlichen Ortsrand von Regenstauf entstehen.

Die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten können mittelfristig den Eingriff minimieren. Es entsteht ein neuer Siedlungsrand, der sich im Ortsteil einfügt und die städtebauliche Struktur fortführt.

Aufgrund der Lage im Ort und Topographie sind keine wesentlichen Fernwirkungen und negative Auswirkung auf die Ästhetik des Ortes zu erwarten. Eine Eingrünung ist zur angemessenen Gestaltung im Baugebiet festgesetzt und sichert die Belange des Ortbildes ausreichend.

3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind bei Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da keine im Geltungsbereich vorhanden sind.

Liegen Bodendenkmäler wider Erwarten in einem Teil des Planungsbereichs, hat eine fachgerechte Berücksichtigung der Bodendenkmäler zu erfolgen. Es ist dann nach Bedarf eine rechtzeitige Sondierung in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorzusehen.

Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

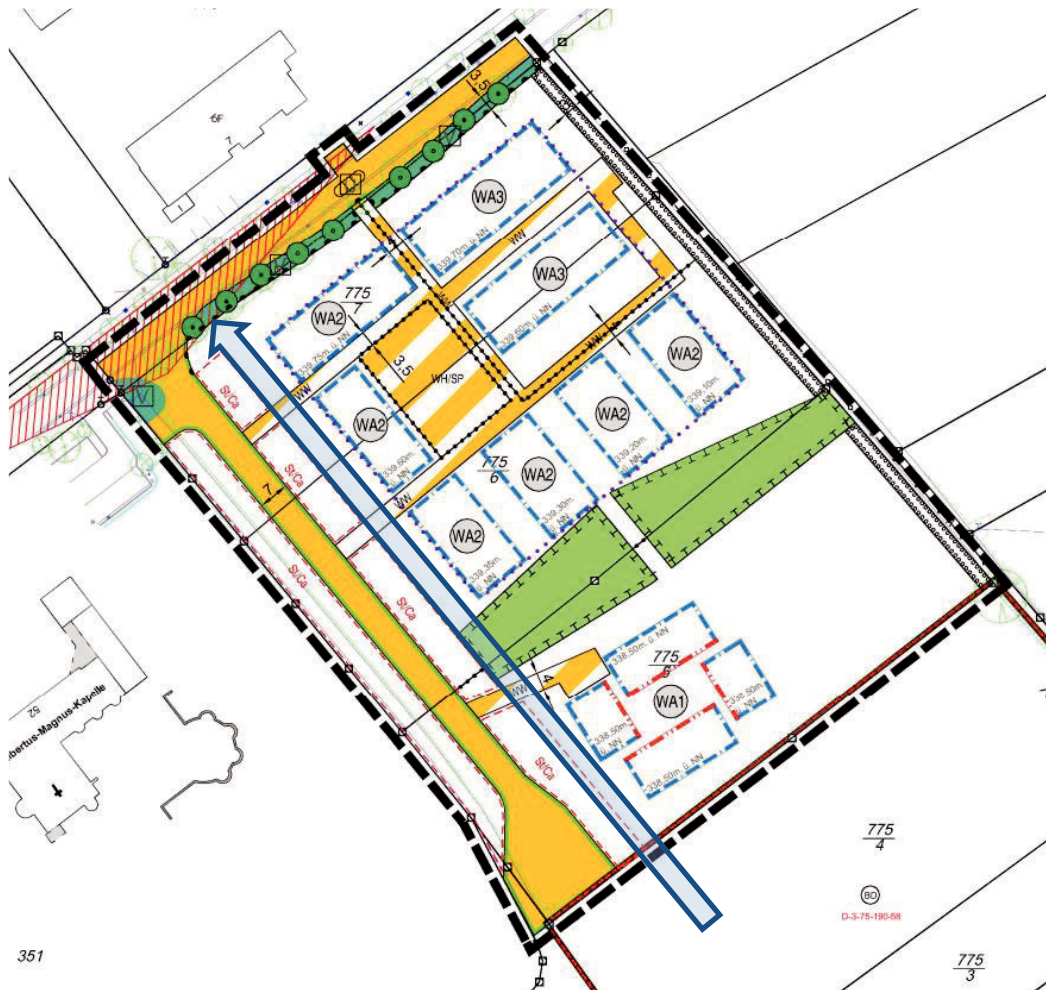
Landschaftspark:

Generell ist anzumerken, dass die Aussicht in die umliegende Landschaft in allen Blickrichtungen West, Nord und Ost bereit beeinträchtigt sind und waren. Aufgrund des recht reichen Gehölzbestandes, auch entlang der Grundstücksgrenzen, ist zu vermuten, dass es im belaubten Zustand kaum Aussichtspunkte auf die umliegende Landschaft frei gegeben wird.

Die umliegenden Siedlungen sind je nach Standpunkt des Besuchers näher oder entfernter zu erblicken. Auch bei den zwei konkreten freigestellten Sichtachsen ist eine dem Landschaftsgarten typische Szenerie mit Ausblick in einem „malerische idealisierten Landschaftsauschnitt“ nicht gegeben. Auch die Einzäunung mit Maschendraht auf Nord- und Ostseite spricht hier dagegen. Typische Elemente (z.B. Grotten, Tempel) um den Horizont zu akzentuieren, malerische Landschaftseindrücke, wie im Hintergrund platzierte Stillgewässer oder Baumgruppen, und eine organische Landschaftsgestaltung fehlen ebenso, was möglicherweise der kleinen Parkgröße geschuldet ist.

Es ist deshalb anzumerken, dass es sich beim vorhandenen Landschaftspark aufgrund der geringen Größe und der fehlenden, typischen Ausstattungsmerkmale sowie der bereits beeinträchtigten Sichtverbindungen zur freien Landschaft nicht um ein Denkmal von **herausragender** Bedeutung handelt. Zudem kann die bestehende, durch den Bolzplatz bereits beeinträchtigte Hauptsichtverbindungsachse Nord-Süd von barriereartig wirkenden baulichen Anlagen durch die vorliegende Planung freigehalten werden.

Erhebliche Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.



Hauptsichtachse Landschaftspark

Hinweis zur Ausführung:

Denkmalschutz braucht Substanz- und Umgebungsschutz. Bei vielen Kulturdenkmälern gehört ein bestimmter Freiraum zum originären Bestand. Auch die Umgebung kann Teil eines aufgelisteten Denkmals sein, insbesondere wenn sie z.B. mit einem Baudenkmal aus Gründen der Denkmalschutzes eine Einheit bildet wie eine Villa mit Park und Einfriedung oder eine Kirche mit Kirchhof (Friedhof) und Friedhofsmauer. Die räumliche Abgrenzung der Umgebung hängt insbesondere von der Art, der Größe und der Lage des Kulturdenkmals sowie von -der Eigenart der Umgebung ab. Daher soll das Denkmal nicht durch Maßnahmen in seiner Umgebung übertönt oder verdrängt werden. In Bayern bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 S. 2, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann. Der Gesetzgeber hat hier den gängigen Begriff "Umgebung" durch das Erfordernis in der Nähe" umschrieben. Nach dem Beschluss des BayVGH v. 27.01.1989 (EzD 2.2.9. Nr. 4) noch vor der "Deregulierung" des Baurechts gab es noch keine Ansätze für einen "denkmalrechtlichen Nachbarschutz", doch hat dies der BayVGH in einem nachfolgenden Beschluss vom 27.03.1992 nicht ganz beibehalten. Der Nahbereich und Bezugsraum von sog. Landmarken oder die Kulturlandschaft prägenden Denkmälern, wie z.B. vorgeschichtliche Befestigungsanlagen, obertägig sichtbare Grabhügelfelder, der Obergermanisch - Raetische Limes, Burg-, Burgstall-, Ruinen-, Schloss-, Kloster-Anlagen oder Kirchen und denkmalwerte Silhouetten von Siedlungen, sind zu schützen und regelmäßig von störenden baulichen Anlagen freizuhalten. Der Umfang des Umgebungsschutzes ist vom Schutzgegenstand abhängig. Eine pauschale Abstandsregelung kann nicht definiert werden.

Als Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang erfordert der Denkmalschutz, dass ein Kulturdenkmal vor Beeinträchtigungen seiner Substanz und seiner Ausstrahlungswirkung in die Umgebung hinein bewahrt wird, wie sie von einem Vorhaben in der Umgebung des Denkmals ausgehen können. Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals, welche die Denkmalswürdigkeit erheblich beeinträchtigen, dürfen nur zugelassen werden, wenn das Vorhaben durch überwiegende Gründe des Gemeinwohls oder durch überwiegende private Interessen gerechtfertigt ist (vgl. BVerwG, U. v. 21.4.2009 - 4 C 3.08). Es kann nach der einschlägigen Rechtsprechung nur anhand der konkreten Einzelfallgestaltung beurteilt werden, ob nicht nur eine „einfache“, sondern eine „erhebliche“ Beeinträchtigung vorliegt, ohne dass sich allein daraus besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten ergäben.

Als **erhebliche Beeinträchtigung** eines Denkmals kann nicht nur eine Situation angesehen werden, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also ein Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Baudenkmal hervorgerufen wird, sondern auch die Tatsache, dass die Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element geschmälert wird. Neue bauliche Anlagen müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmalier anpassen, noch unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem vom Denkmal gesetzten Maßstab messen lassen, dürfen es nicht gleichsam **erdrücken, verdrängen, übertönen** oder **die gebotene Achtung** gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen, so dass die besondere künstlerische, geschichtliche oder städtebauliche Bedeutung des Denkmals durch das Vorhaben nachhaltig geschmälert wird. **Die genannten Merkmale müssen in schwerwiegender Weise gegeben sein**, damit von einer erheblichen Beeinträchtigung gesprochen werden kann (vgl. BayVGH, U. v. 25.6.2013 - 22 B 11.701 - BayVBl 2014, 502 = juris Rn. 32; U. v. 18.7.2013 - 22 B 12.1741 - BayVBl 2014, 23 Rn. 26; OVG SA, U. v. 6.8.2012 - 2 L 6/10 - BRS 79 Nr. 149 Rn. 78 ff.). Dabei ist auch der **Denkmalwert** eines Denkmals zu berücksichtigen. Bei einem **Baudenkmal von herausragender Bedeutung** kann **eher eine erhebliche Beeinträchtigung** angenommen werden (vgl. BayVGH, U. v. 18.7.2013 - 22 B 12.1741 - BayVBl 2014, 23 Rn. 26; B. v. 20.5.2015 - 22 ZB 14.2827 - Rn. 13). Für den Umgebungsschutz ist vor allem die Freihaltung von Bebauung im Umfeld des Denkmals und die Erhaltung von Sichtbeziehungen auf das Kulturdenkmal und seine Umgebung von Bedeutung (vgl. BayVGH, U. v. 8.3.1982 - 14.B - 768/79 - BRS 39, Nr. 81; U. v. 25.6.2013 - 22 B 11.701 - BayVBl 2014, 502 = juris Rn. 38 ff.; B. v. 20.5.2015 - 22 ZB 14.2827 - Rn. 21). (VGH München, Urteil v. 16.06.2015 – 15 B 13.424).

3.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandsituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe blieben aus.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung von Pflanzbindungen und Mindestbegrünung für private Flächen
- Festsetzung einer Randeingrünung (Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern)
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben/-formen
- Festsetzungen zur Versickerung und Verdunstung
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen

- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Ausschluss von Sockelmauern bei den Einfriedungen
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Regenstauf nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1 a, Abs. 2 BauGB / EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Auswirkungen sind besonders auf das bisherige östliche Ortsrandbild, die Versiegelung von Grund und Boden sowie Veränderungen der Lebensraumsituation von Flora und Fauna zu erwarten.

3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Kap. 2.4 dargelegt.

3.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Standortprüfung erfolgt auf Flächennutzungsplanebene sowie den Vorgaben und Zielen des LEP und der Regionalplanung.

Das Baugebiet ist an den vorhandenen Siedlungsbereich angebunden.

Planungsalternativen bestanden hinsichtlich der Baumassen. Durch die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Nachbarschaft wurde eine Reduzierung der Baumassen erreicht, was hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch als positiv festzustellen ist. Weitere Planungsvarianten bestanden nicht.

3.7 Zusätzliche Angaben

3.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Für das Schutzgut Boden lag ein geotechnischer Bericht von ifb Eigenschenk GmbH, 28.07.2016, vor.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgüter auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes und dem genannten Gutachten beschrieben.

3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine. Angaben zu Altlasten und Kampfmittelreste liegen nicht vor.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor.

3.7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Marktgemeinde sowie die Bauaufsichtsbehörde. Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Marktgemeinde und das Landratsamt.

3.8 Weitere Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen auf die Schutzgüter

Im näheren Umfeld ist dem Planverfasser kein weiteres städtebauliches Projekt bekannt. Auf dem Planungsgebiet besteht keine Anlage, die zu einer kumulierenden Wirkung führen würde.

3.9 Zusammenfassung

Der Markt Regenstauf ist im Regionalplan Regensburg als Mittelzentrum an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg eingestuft. Der Markt erfüllt Mittelpunktfunktion, Naherholungsfunktion und Funktionen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft.

Am nördlichen Ortsrand von Regenstauf hat der Markt eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die im Parallelverfahren behandelt wird. Die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes dient der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sowie der ergänzenden Nutzung für soziale Zwecke (vorgesehen und zwischenzeitlich genehmigt als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbegehrende). Andere, besser geeignete Standorte innerhalb des Hauptortes bestehen nicht oder stehen kurzfristig nicht für eine derartige Entwicklung zur Verfügung.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,85 ha.

Die Flächen des Planungsbereiches wurden als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Haupterschließung erfolgt über den nördlich verlaufenden „Grasigen Weg“. Südlich grenzt das Schloss Spindlhof mit angrenzendem Landschaftspark, westlich ein Friedhof und östlich Ackerflächen an.

Es sind öffentliche Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen, Verkehrsbegleitgrün mit Baumpflanzungen oder –erhalt, Baugrenzen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Die festgesetzte Eingrünung bindet den neuen Ortsrand in die Landschaft ein. Um eine flächensparende Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr zu erreichen, erfolgte die Konzentration der Stellplätze entlang der öffentlichen Erschließungsstraße.

Auf das Planungsgebiet wirken nur geringfügig die vorhandenen Emissionsquellen Ortsverbindungsstraße „Am Grasigen Weg“, eine 20 kV-Niederspannungsleitung im Osten, eine Sportfläche im Parkbereich des Schlosses Spindlhof und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein. Eine wesentliche Verschlechterung der Wohnsituation am Ortsrand durch die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist nicht zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr entstehen wird.

Während der Baumaßnahmen ist mit Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten etc., Geruchs- oder Staubentwicklungen zu rechnen. Im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich generell um zeitlich begrenzte Baumaßnahmen handelt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Planungsbereich schließen. Ein natürlicher Charakter liegt durch die ackerbauliche Nutzung nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Schutzgebiete nach BNatSchG liegen somit nicht vor. Es sind typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass auf Ebene des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich unüberwindbaren Hürden erkennbar sind.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung der Wohnquartiere die Bodenbeseitigungen sowie die -versiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Aufgrund der anstehenden Bodenarten Feinsand und kiesige Sande besteht ein nur geringes Schadstoffrückhaltevermögen und geringes Wasserspeichervermögen.

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Direkte Einflüsse durch das Freilegen von Grundwasser beim Rammen oder Bohren von Fundamenten ist nicht auszuschließen. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern. Eine Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Fließgewässer Regen, welcher als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, sind bei den üblich bekannten Überschwemmungen sowie ordnungsgemäßen Entsorgung des Abwassers nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima und das Schutzgut Luft sind durch die Versiegelungen und Überbauungen nicht auszuschließen. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen umliegenden Straßen, die Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen wie die nördliche und östliche Eingrünung sind für das Schutzgut Klima/Luft als positiv zu bewerten.

Im direkten Umfeld wird sich durch die neue Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich im direkten Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgt durch die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Mindest- und Ortsrandeingrünung) eine weitgehende Einbindung in den Gesamtkontext. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Bau- und Bodendenkmals des Schloss Spindlhof mit angrenzendem Landschaftspark wird nicht gesehen, dass es sich beim vorhandenen Landschaftspark aufgrund der geringen Größe und der fehlenden, typischen Ausstattungsmerkmale sowie der bereits beeinträchtigten Sichtverbindungen zur freien Landschaft nicht um ein Denkmal von **herausragender** Bedeutung handelt. Zudem kann die bestehende, durch den Bolzplatz bereits beeinträchtigte Hauptsichtverbindungsachse Nord-Süd von barriereartig wirkenden baulichen Anlagen durch die vorliegende Planung freigehalten werden.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich der Baumaßnahmen wird intern und extern (an anderer Stelle des Eingriffes) erbracht. Es sind hierzu entsprechende Festsetzungen getroffen.

4. ANLAGE – FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Das Vorhaben liegt ca. 200 m westlich eines FFH- Gebietes.

NATURA 2000 Gebiet-Nr. 6741-371.01 Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung

Die FFH-Meldung 2004 des Teilgebietes 01 des Regens von Piending bis zur Donaumündung wurde wegen der europaweiten Bedeutung insbesondere für bestimmte Fischarten vorgenommen.

Lebensraumtypen des FFH-Gebiets:

EU-Code:	LRT-Name:
3130	Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Littorelletea uniflorae
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
3270	Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodium rubri p.p. und des Bidention p.p.
6230*	Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren u. montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba)
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
91E0*	Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

* = prioritär

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1337	Castor fiber	Biber
1355	Lutra lutra	Fischotter
1166	Triturus cristatus	Kammolch
1130	Aspius aspius	Rapfen
1163	Cottus gobio	Groppe, Mühlkoppe
1157	Gymnocephalus schraetser	Schrätzer
1105	Hucho hucho	Huchen
1096	Lampetra planeri	Bachneunauge
1145	Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger
1149	Cobitis taenia	Steinbeißer
1134	Rhodeus sericeus amarus	Bitterling
1114	Rutilus pipus	Frauennerfling
1160	Zingel streber	Streber
1159	Zingel zingel	Zingel
1061	Glaucopteryx nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1059	Glaucopteryx teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1037	Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer
1032	Unio crassus	Bachmuschel

Abschätzung möglicher Auswirkungen

Im Geltungsbereich sind keine der genannten Lebensraumtypen oder Arten vorhanden. Auswirkungen durch die Bauleitplanung und die beabsichtigte Nutzung/städtebauliche Entwicklung auf das Fließgewässer Regen über eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück sind nicht zu konstatieren.

Es ist davon auszugehen, dass der Abstand von ca. 290 m Luftlinie und die einzuhaltenden Regeln und Vorschriften für eine Versickerung (Vorreinigung, Dimensionierung etc.) eingehalten werden. Es erfolgt keine direkte Ableitung in den Fluss Regen.

Zumal das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) grundsätzlich als Gewässerbenutzung gilt und hierfür einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Sofern größere überbaute Flächen an den Vorfluter zukünftig entwässern sollten, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

Das Vorhaben kann nach derzeitigem Stand als für das Schutzgebiet verträglich angesehen werden.

Nach Auswertung der zum Zeitpunkt verfügbaren Unterlagen sind keine anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen.