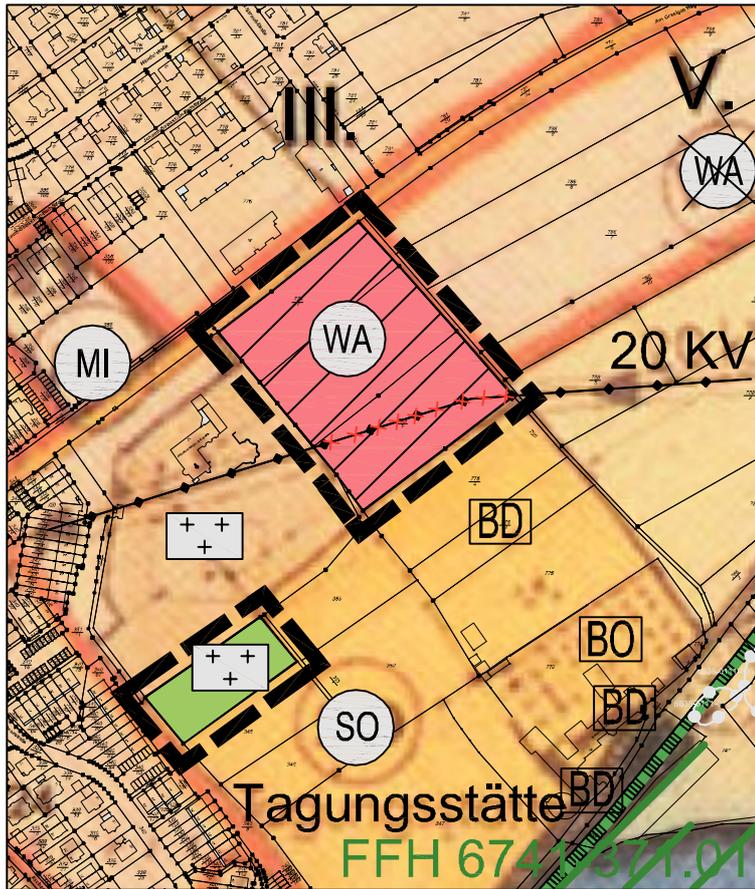


## 7. DECKBLATTÄNDERUNG



## LEGENDE

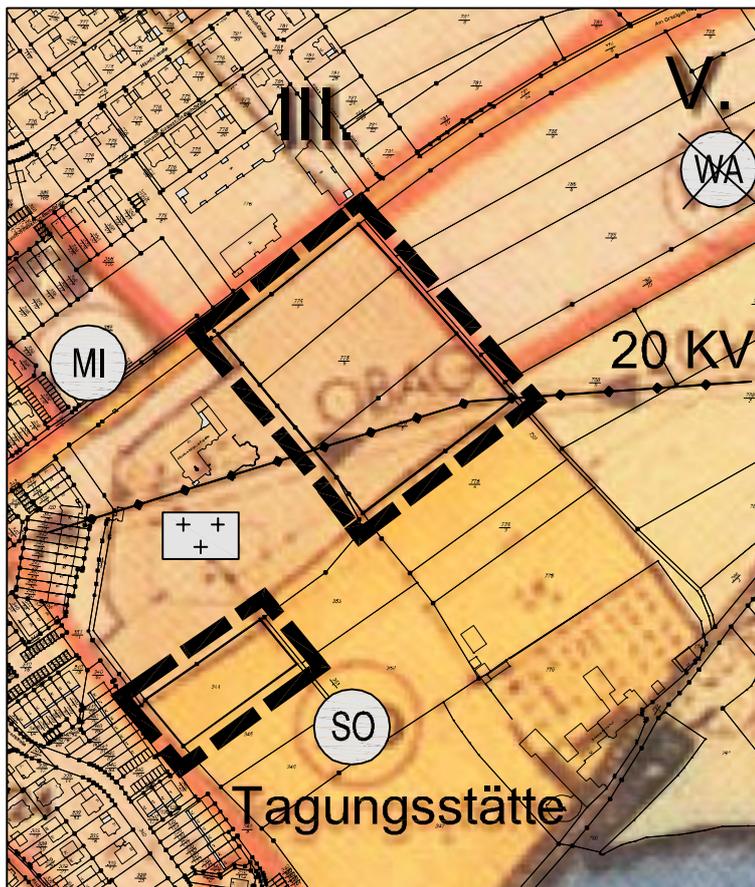
	Räuml. Geltungsbereich der Deckblattänderung
	Allgemeines Wohngebiet
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Friedhof

## Nachrichtliche Übernahmen

	FFH-Gebiet mit Nummer
	Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
	Landschaftsschutzgebiet
	Bodendenkmal
	Baudenkmal
	Oberirdische Hauptversorgungsleitung
	Verlegung Hauptversorgungsleitung

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen

## WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT REGENSTAUF



## 7. DECKBLATTÄNDERUNG

FLURSTÜCKE NR. 344 DER GEMARKUNG REGENSTAUF, 775/5, 775/6 UND 775/7 DER GEMARKUNG DIESENBACH

M 1 : 5.000

FASSUNG: 10.04.2018



PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STÄDTEPLANER SRL



BERGSTRASSE 25  
93181 SINZING  
TEL 0941 4 6 3 7 0 9 - 0  
FAX 0941 4 6 3 7 0 9 - 2 2  
INFO @ B-BARTSCH.DE

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	4
1.3	Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	6
1.4	Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	6
1.5	Ziel und Zweck der Planung, Alternativen .....	8
1.6	Erschließung und technische Infrastruktur.....	10
1.7	Denkmalschutz .....	10
1.8	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung .....	11
<b>2.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES; LANDSCHAFTSPLAN.....</b>	<b>12</b>
2.1	Landschaftsplanung.....	12
2.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	12
2.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	12
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
	2.4.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	12
	2.4.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	13
<b>3.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
3.1	Beschreibung der Planung .....	14
	3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	14
3.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung .....	14
	3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung / Schutzgebiete .....	14
	3.2.2 Landschaftsplan.....	15
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	15
	3.3.1 Schutzgut Mensch .....	15
	3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
	3.3.3 Schutzgut Boden .....	16
	3.3.4 Schutzgut Wasser.....	16
	3.3.5 Schutzgut Klima/Luft.....	17
	3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	17
	3.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
	3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	19
3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	20
	3.4.1 Schutzgut Mensch .....	20
	3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt .....	20
	3.4.3 Schutzgut Boden .....	21
	3.4.4 Schutzgut Wasser.....	21
	3.4.5 Schutzgut Klima/Luft.....	22
	3.4.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	22
	3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
	3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	25
	3.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	25
3.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	25
3.7	Zusätzliche Angaben .....	26
	3.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	26
	3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	26

3.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt....	26
<b>3.8</b>	<b>Weitere Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen auf die Schutzgüter .....</b>	<b>26</b>
<b>3.9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>ANLAGE – FFH-Verträglichkeitsabschätzung.....</b>	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>ANLAGE – Bedarfsdarlegung.....</b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Bedarfsanalyse Wohnbauflächen .....</b>	<b>30</b>
5.1.1	Siedlungsdichte im Gemeindegebiet .....	30
5.1.2	Bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	30
5.1.3	Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt .....	31
5.1.4	Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung .....	32
5.1.6	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale .....	32
<b>5.2</b>	<b>Siedlungsschwerpunkt Hauptort .....</b>	<b>33</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauleitplanerisch gesicherte Wohnbauflächenpotentiale .....</b>	<b>33</b>
<b>5.4</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>34</b>

# 1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

## 1.1 Anlass der Planung

Der Markt Regenstauf beabsichtigt, an geeigneter Stelle des Hauptortes Regenstauf gezielt ein spezielles Wohnquartier mit Ausrichtung auf die sozialräumliche Integration zu entwickeln, kostengünstigen Wohnraum für spezielle, benachteiligte Nutzergruppen zu schaffen und dabei auch baurechtlich dauerhaft den bereits genehmigten Bau einer Flüchtlingsunterkunft als Gemeinschaftsanlage (Anlage für soziale Zwecke) abzusichern.

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

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 durch den kirchlichen Grundstückseigentümer bereits vor und wurde in intensiver Diskussion mit dem Marktrat und den Betroffenen Anliegern modifiziert und optimiert.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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

Regenstauf liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Regensburg.

*„Es ist anzustreben, den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.“* (All Ziele und Grundsätze, 3.1.1. (G), Regionalplan Regensburg, Mai 2011,)

Nach regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen 3.1.2 ist *„anzustreben, Gemeinden in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Regensburg wie folgt zu entwickeln und zu ordnen:*

- *Eine Stärkung der Eigenständigkeit gegenüber der Kernstadt durch den Ausbau der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen in den zentralen Orten ist anzustreben, in den Nahbereichen Laaber (nördlicher Teil), Mintraching und Regenstauf (westlicher Teil) vor allem auch durch den Ausbau der gewerblichen Wirtschaft.“* [...]

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (01.09.2017) ist der Markt Regenstauf als zentraler Ort, mit Stufe Mittelzentrum eingestuft.

*„Zentralen Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“* (LEP, 2 Raumstruktur, 2.1.1). Das Mittelzentrum, neben Grund- und Oberzentren, soll mit zentralörtlichen Einrichtungen die Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. (LEP, 2 Raumstruktur, 2.1.2). Grundsätzlich sollen die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regi-

onalen Planungsverbände darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden. (LEP, 2 Raumstruktur, 2.1.7).

Grundsatz 2.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): *Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

Grundsatz 2.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): *Mittel - und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“ [...]*

Ziel 2.1.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): *Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.*

Ziel 2.1.4 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): *Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

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.

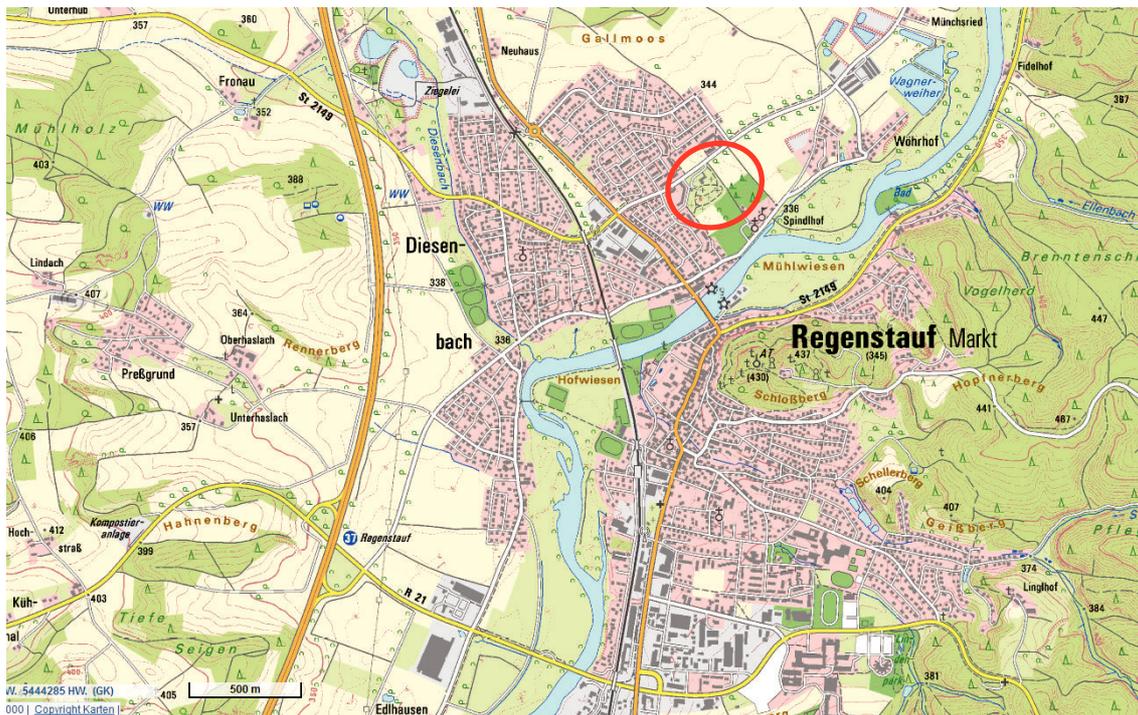
Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Anbindung der Beethovenstraße an die RVV-Linie 41 gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen und dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die landesplanerischen Ziele zur Siedlungsentwicklung können beachtet werden.

Die Standortalternativen sind unter Punkt 1.5 dargestellt. Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen entsprechend der städtebaulichen Ziele und der Darlegungen nicht.

### 1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Hauptortes Regenstau:



TK 25 mit Lage des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Flächen sind bisher unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich umfasst knapp 2 ha.

Geschützte Flächen nach Art. 16 Abs. 1 oder Art. 23 BayNatSchG oder weitere Schutzgebiete bestehen nicht.

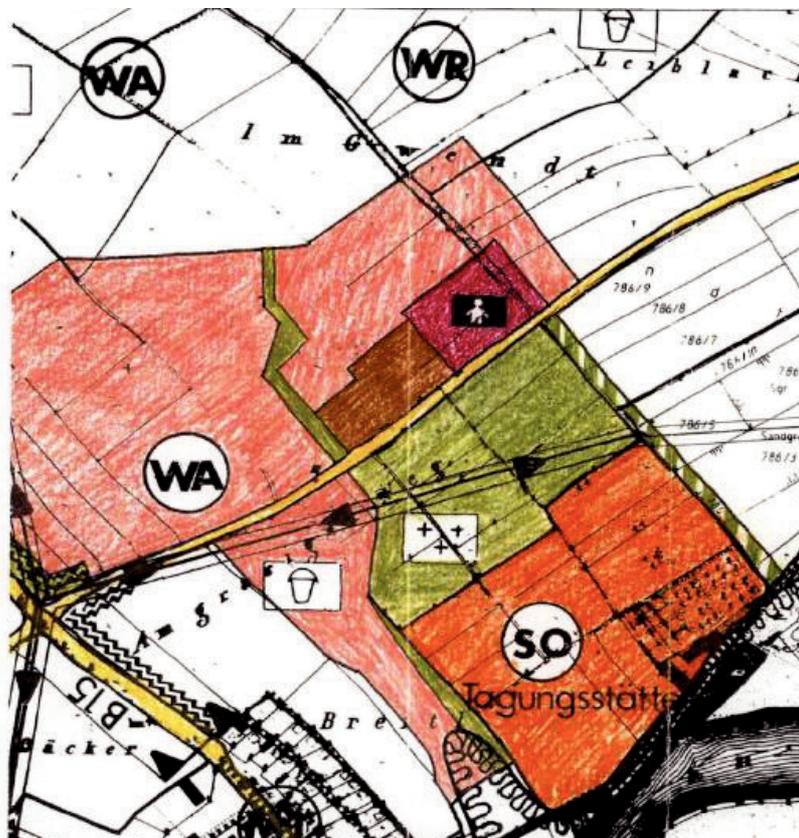
### 1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1983 erfolgte entlang des Grasigen Wegs im Anschluss an den bestehenden Friedhof die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Für den bestehenden Friedhof wurde im östlichen Anschluss eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

Im Jahr 1999 erfolgte in einer Änderung die Rücknahme des allgemeinen Wohngebietes, um ein städtebaulich und landschaftlich unangemessenes Zusammenwachsen zwischen Währhof und Regenstau zu vermeiden, zum Tausch einer städtebaulich sinnvoller zu erschließenden WA-Fläche im Bereich Währhof.



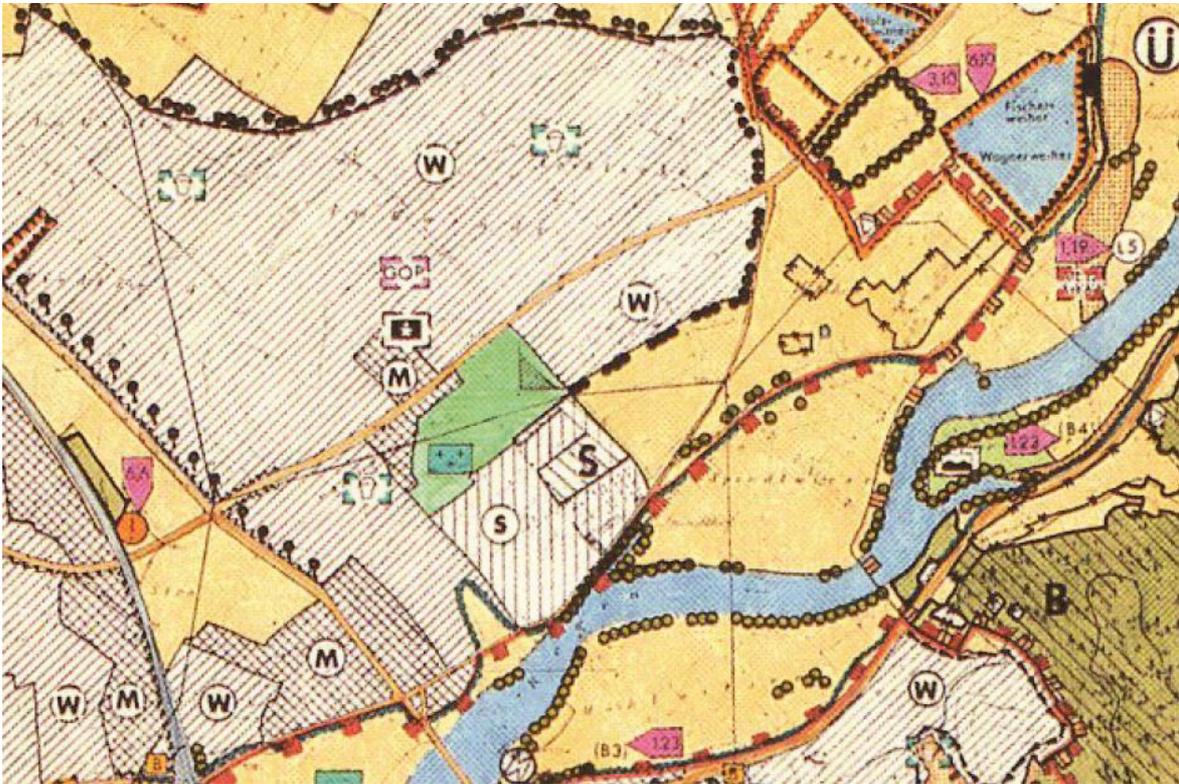
Flächennutzungsplan, genehmigt Dezember 1982



2. Änderung im Jahr 1999

Im südlichen Anschluss besteht das Sondergebiet Tagungsstätte. Westlich an das Planungsgebiet grenzt der bestehende Friedhof an.

Der Landschaftsplan enthält im Änderungsbereich keine weiteren, planungsrelevanten Aussagen:



Auszug Landschaftsplan

## 1.5 Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

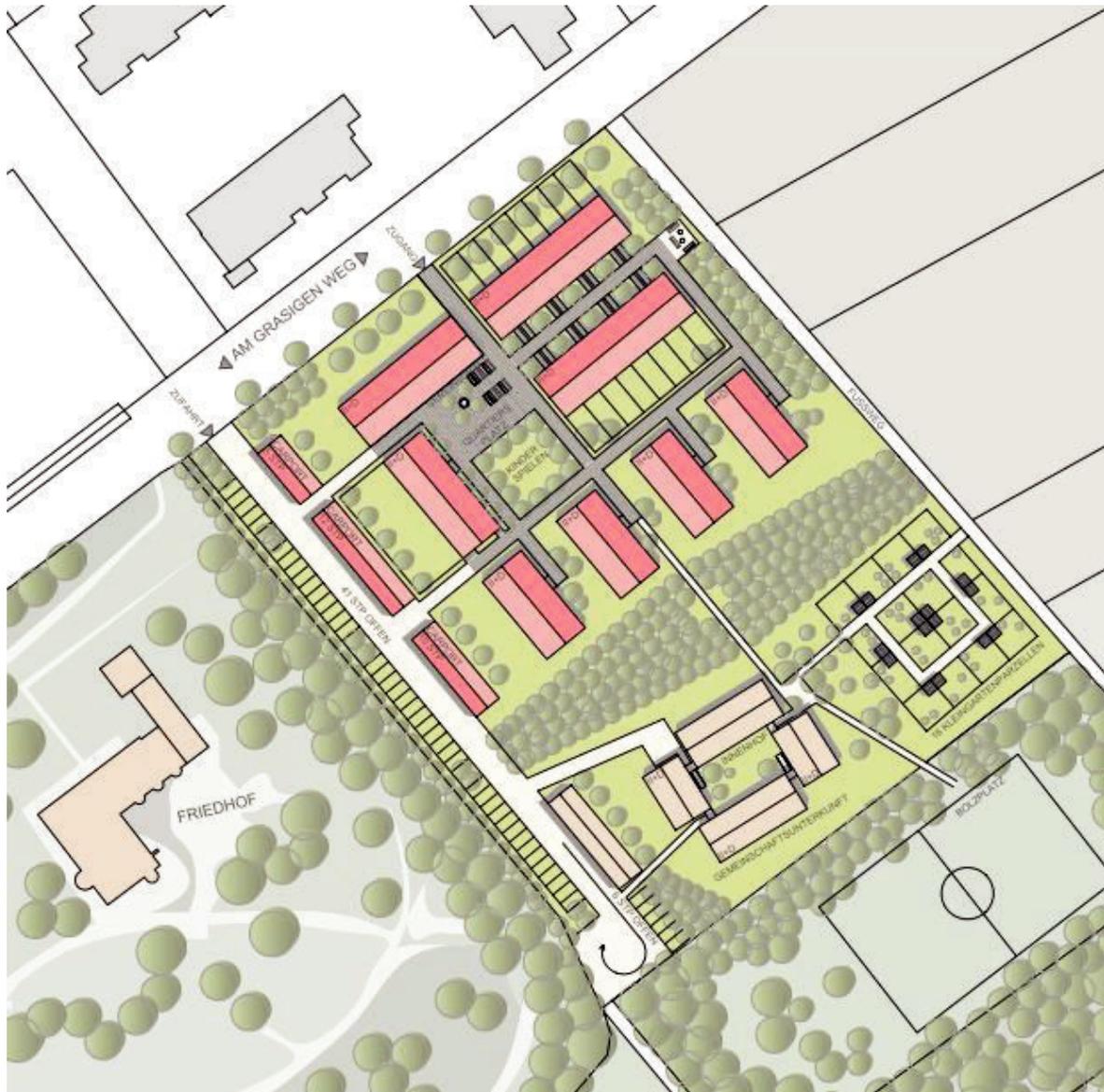
Ziel der Planung ist es, ein allgemeines Wohngebiet im Bereich der bisherigen Friedhofserweiterungsfläche darzustellen. Die Gesamtfläche für die Friedhofserweiterung ist aufgrund des geänderten Bestattungsverhaltens (zunehmend flächensparende Urnenbestattung) im dargestellten Umfang nicht mehr erforderlich. Für die Friedhofserweiterung wird in der vorliegenden Planung eine Ergänzungsfläche im südwestlichen Anschluss des bestehenden Friedhofs dargestellt.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sowie die ergänzende Nutzung für soziale Zwecke (vorgesehen und zwischenzeitlich genehmigt als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge).

Die Gemeinschaftsunterkunft wäre baurechtlich auch ohne Bebauungsplan aufgrund der erleichterten Unterbringung für Flüchtlinge nach Änderung des Baugesetzbuches durch die Bundesregierung befristet zulässig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hält es der Markt Regenstauf für erforderlich, Anlagen für soziale Zwecke sowie die ergänzende Wohnnutzung baurechtlich durch die kommunale, vorbereitende Bauleitplanung langfristig abzusichern.

Es liegt ein städtebauliches Konzept vor, das im Bebauungsplan des Parallelverfahrens planlich umgesetzt werden soll.

Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Kindergarten befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle in kurzer Entfernung erreichbar.



Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Blasch, Regensburg

Zur vorliegenden Planung bestehen keine zielführenden Planungsalternativen. Bisher anderweitig bebaute oder genutzte Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

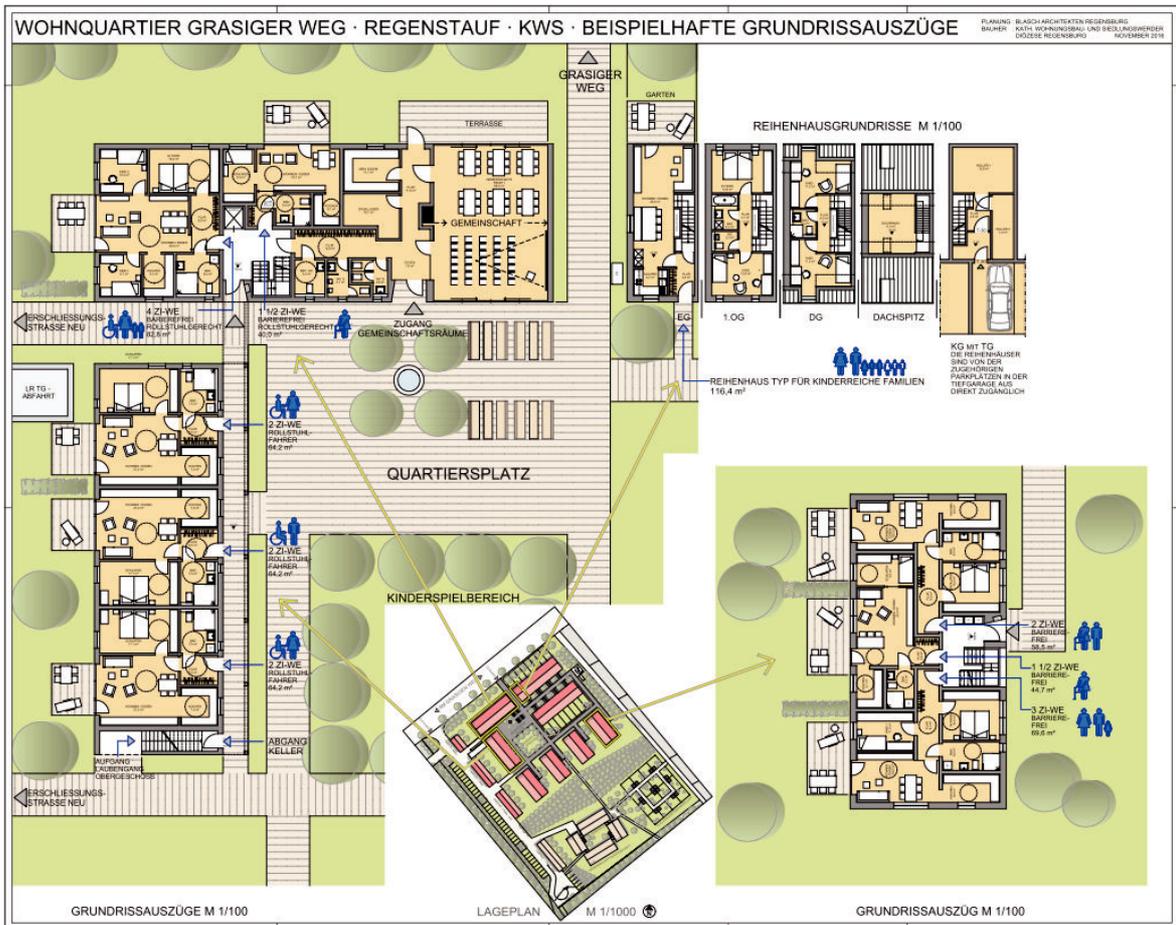
Aktuell ist im Bereich der Marktgemeinde kaum ein entsprechend geeignetes, bebaubares Grundstück verfügbar. Innenentwicklungsflächen stehen für die vorgesehene Nutzung nicht zur Verfügung. Der Markt Regenstauf hat zwischenzeitlich auch ein Bauflächenkataster erstellt und für die unbebauten, erschlossenen Grundstücke die Grundstückseigentümer hinsichtlich der Verfügbarkeit der Grundstücke für die bauliche Nutzung befragt.

Im Ortskern und in den größeren Ortsteilen bestehen ca. 348 Grundstücke, auf denen nach Einschätzung des Bauamts gebaut werden könnte.

Im Ergebnis der Befragung waren nur 11 Grundstückseigentümer bereit zu verkaufen bzw. beabsichtigten, in nächster Zeit zu bebauen.

Bislang galt eine Prognose des Statistischen Landesamtes für Regenstauf, das für die Marktgemeinde im Jahr 2029 eine Bevölkerungszahl von 15.500 vorhersagte. Tatsächlich liegt die Einwohnerzahl bereits über 16.000. Für das Jahr 2034 sagt das Statistische Landesamt seit April 2016 für Regenstauf 18.100 Einwohner voraus. Bei einer derzeitigen Einwohnerdichte von ca. 35 Einwohnern pro Hektar Wohnbauflächen wäre alleine durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg ein Bedarf von knapp 60 ha Wohnbauflächen erforder-

derlich. Durch die Haushaltsstrukturveränderung könnte darüber hinaus ein weiterer Wohnbauflächenbedarf entstehen.



Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung von Gebäudegrundrissen, Architekturbüro Blasch, Regensburg

Aufgrund dieser Zahlen ist erkennbar, dass innerhalb der Marktgemeinde eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen derzeit kaum möglich ist. Aus diesem Grund hält es die Marktgemeinde für dringend erforderlich, für benachteiligte Bevölkerungsgruppen an geeigneter und kurzfristig verfügbarer Stelle am Grasigen Weg kurzfristig Wohnbauflächen zu entwickeln.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden die Flächen des bestehenden Sportplatzes sowie eine alternative Fläche im Südosten des Friedhofes diskutiert. Aufgrund der schwierigen Erschließung wurde von diesen Flächen jedoch abgesehen.

Die Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unumgänglich.

## 1.6 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Baugebiets ist über einen Anschluss an die Ortstraße „Am Grasigen Weg“ möglich. Von hier aus können die Versorgungsleitungen erweitert werden.

Zur Schmutzwasserbeseitigung ist ein Anschluss an den bestehenden Kanal in der Spindlhofstraße möglich. Zur Regenwasserbeseitigung ist eine weitgehende Versickerung vor Ort durch die bekannten Untergrundverhältnisse sowie durch Verdunstung möglich.

## 1.7 Denkmalschutz

Angaben über Boden- und oder Baudenkmäler konnten gemäß der Sachdatenbank BayernViewer Plus nur an den Geltungsbereich südlich anschließend festgestellt werden. Even-

tuell 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.

### **1.8 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung**

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

## 2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES; LANDSCHAFTSPLAN

### 2.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan beinhaltet im Änderungsbereich keine konkreten Zielaussagen. Die Einbindung der Planungsfläche in das Landschaftsbild ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan am zukünftigen Siedlungsrand möglich.

### 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 der vorbereitenden Bauleitplanung 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

Für die bereits genehmigte Gemeinschaftsunterkunft wurde eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 BNatSchG festgelegt.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird folgender Ausgleichsflächenumfang zu erwarten sein:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Allgemeines Wohngebiet	1,2 ha	0,3	0,36 ha
Friedhofserweiterung	0,4 ha	0,25	0,10 ha
<b>Gesamt</b>			<b>0,46 ha</b>

Eingriffsfläche 1,6 ha x 0,3 (Kompensationsfaktor) = **0,48 ha** Ausgleichsflächen.

Ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen des allgemeinen Wohngebietes soll innerhalb des Änderungsbereiches durch Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Als externe Ausgleichsfläche ist das Flurstück 145 (TF), der Gemarkung Ramspau, Gemeinde Regenstau vorgesehen.

### 3. ANLAGE - UMWELTBERICHT

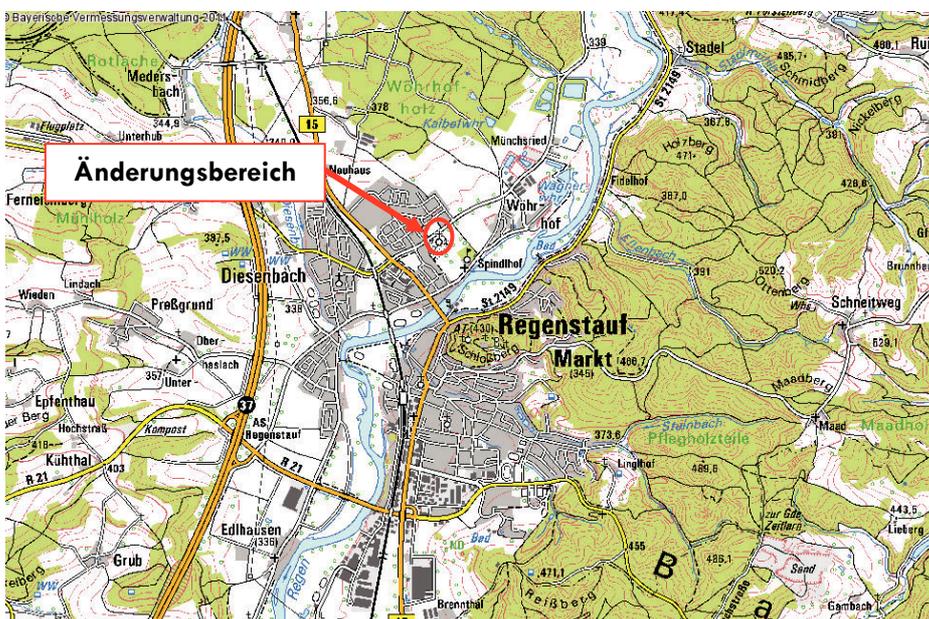
Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

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 Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer Friedhofserweiterungsfläche im Planungsgebiet. Das allgemeine Wohngebiet soll als spezielles Wohnquartier mit Ausrichtung auf die sozialräumliche Integration in Zusammenarbeit der Marktgemeinde Regenstau mit einem kirchlichen Wohnungsbauträger entwickelt werden und beinhaltet eine bereits genehmigte Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge.



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

#### 3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

##### 3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung / Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt nördlich des Hauptortes Regenstau in der Gemarkung Diesebach 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, Regentaläue 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.

Siehe auch Kapitel 1.2.



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.

In ca. 290 m (Luftlinie) Entfernung verläuft der Regen, in diesem Bereich, in einem relativ engen, grünlandgenutzten 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 ist nicht vorgesehen.

### **3.3.3 Schutzgut Boden**

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

Angaben über Altlasten oder Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

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.<sup>1</sup>

Angaben über Altlasten oder Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

### **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 Planungsflächen 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.

---

<sup>1</sup> Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009



aus IÜG: Informationsdienst Überschwemmunggefährdete 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. NN) unter GOK eingemessen werden. Es handelt sich um einen mittleren Grundwasserflurabstand. Hauptgrundwasserleiter sind die kiesigen Sande.<sup>2</sup>

„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.“<sup>3</sup>

### 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. Eine Vorbelastung der Luft durch Gewerbebetriebe ist nicht bekannt. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die angrenzende Straße.

### 3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsfläche befindet sich an östlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Regenstauf. Die Planfläche fällt leicht in südöstliche Richtung zum Tal des Regen ab. Aufgrund der ackerbauartigen Nutzung sind keine besonderen Landschaftselemente auf der Fläche vorhanden. Süd-

<sup>2</sup> ifb Eigenschenk GmbH, Geotechnischer Bericht, 28.07.2016, S. 11f

<sup>3</sup> ifb Eigenschenk GmbH, Geotechnischer Bericht, 28.07.2016, S. 11f

lich 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.

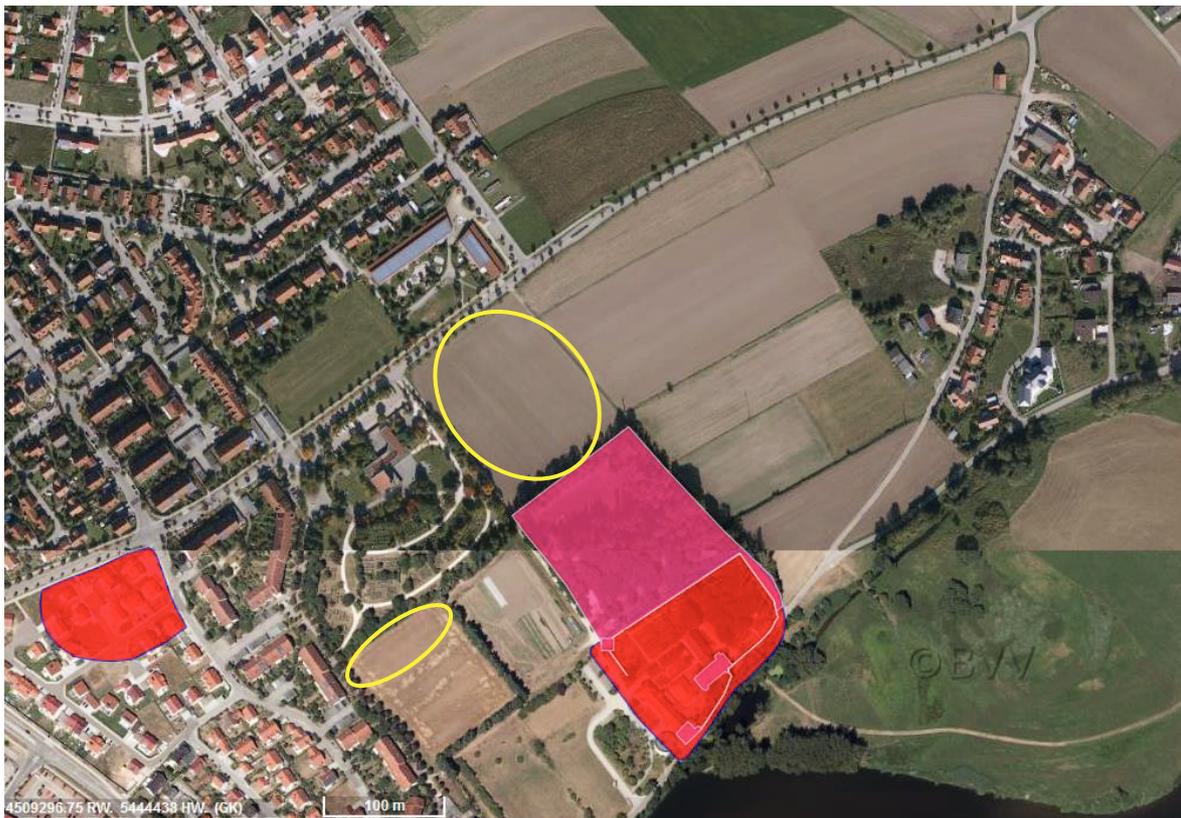
Die freie Fläche bietet dennoch durch die angrenzenden Siedlungseinheiten und Gehölzstrukturen eine gute Sicht auf den Schloßberg und die bewaldeten Hügelketten des Falkensteiner Vorwaldes im Südosten. Richtung Osten ist der Blick frei nach Wöhrhof.

### 3.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Sachdatenbank des BayernAtlasPlus befinden 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.



Lage der Änderungsflächen 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 Eingangsbe-

reich 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 der 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 der 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.

Einen 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 die nach Vorentwurf zur Bauleitplanung 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.

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 von Regenstauf 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.

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.

Öffentliche 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 Ersatzhabitate (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 aus-

reichend 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 Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist. Somit können präventiv zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung der Habitate 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 von Randeingrünung minimiert werden.

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.

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 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.

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.

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.

#### **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.

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 Auswirkungen auf die Ästhetik des Ortes zu erwarten. Eine Eingrünung ist zur angemessenen Gestaltung im Baugebiet festgesetzt und sichert die Belange des Ortsbildes 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.

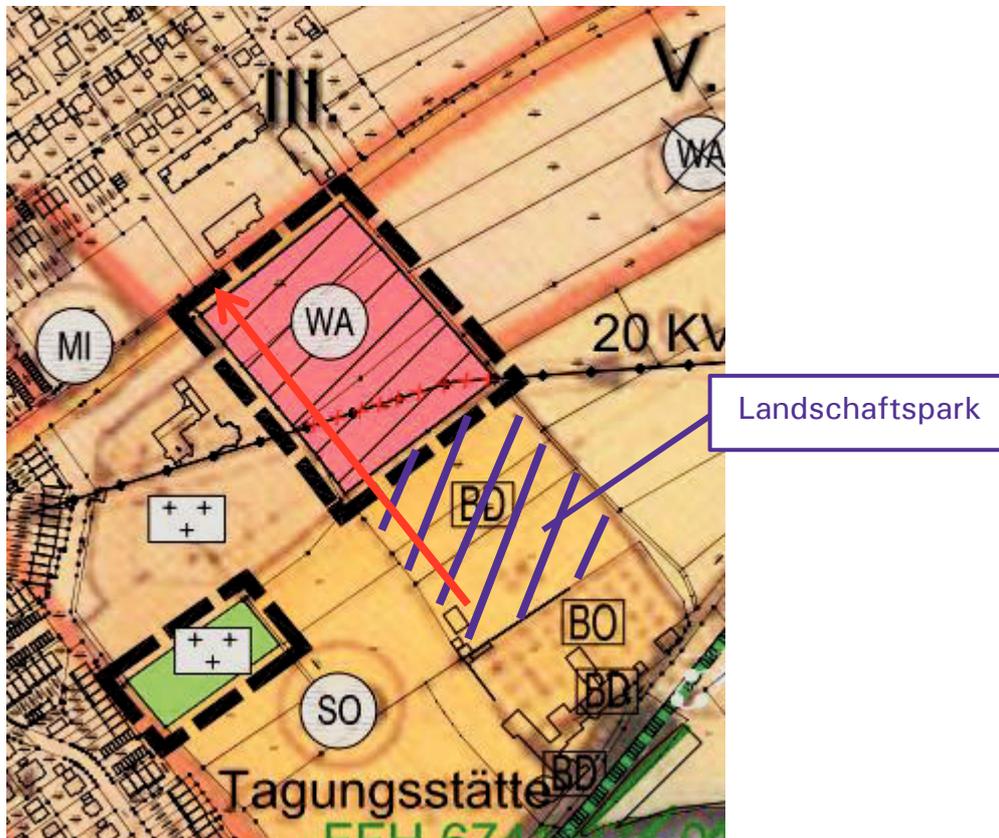
#### **Landschaftspark:**

Generell ist anzumerken, dass die Aussicht in die umliegende Landschaft in allen Blickrichtungen West, Nord und Ost bereits 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 geben 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** (Ausschnitt 7. Deckblattänderung, eigene Darstellung)

**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 denkmalrechtli-

chen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 S. 2, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere 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 Denkmalwürdigkeit 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 Baudenkmalere 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 - BayVBI 2014, 502 = juris Rn. 32; U. v. 18.7.2013 - 22 B 12.1741 - BayVBI 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 - BayVBI 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 - BayVBI 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).

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

#### **3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene möglich:

- 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

Durch die fehlenden Standortalternativen und die nicht vorhandenen Konversionsflächen ist die Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar.

#### **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.

### **3.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das Fehlen von Konversionsflächen oder bisher baulich genutzten Umwidmungsflächen erfordert die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Änderungsbereich. Die Marktgemeinde verfügt über ein aktuelles Baulückenkataster sowie eine Umfrage zu nahezu 350 bestehenden, unbebauten Baulücken.

Durch die äußerst geringe Bereitschaft (im Rahmen dieser Umfrage), bestehende Baulücken zu verkaufen oder zu bebauen wird deutlich, dass innerhalb der Marktgemeinde eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen derzeit kaum möglich ist. Aus diesem Grund hält es die Marktgemeinde für dringend erforderlich, für benachteiligte Bevölkerungsgruppen an geeigneter und kurzfristig verfügbarer Stelle am Grasigen Weg kurzfristig Wohnbauflächen zu entwickeln. Alternativen hierzu bestehen somit nicht.

Mit Beginn der städtebaulichen Planung wurde ein alternativer Standort südlich des bestehenden Friedhofs diskutiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser wäre als erheblicher einzustufen. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter wären in etwa in gleichem Maße zu erwarten. Aus diesem Grund wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandsituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe blieben aus, die Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung blieben wie bisher bestehen.

### **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 wurde ein geotechnischer Bericht von ifb Eigenschenk GmbH, 28.07.2016 erstellt und dem Umweltbericht des Bebauungsplanes im Parallelverfahren beigelegt.

#### **3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine Angaben zu Altlasten und Kampfmittelreste liegen nicht vor.

#### **3.7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

### **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**

Inhalt und Ziel der 7. Deckblattänderung ist die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer Friedhofserweiterungsfläche. Das allgemeine Wohngebiet, welches in der bisherigen Friedhofserweiterungsfläche liegt, soll als spezielles Wohnquartier mit Ausrichtung auf die sozialräumliche Integration in Zusammenarbeit der Marktgemeinde Regenstauf mit einem kirchlichen Wohnungsbau-träger entwickelt werden und beinhaltet eine bereits genehmigte Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge.

Die eigentliche große Friedhofserweiterung ist aufgrund des geänderten Bestattungsverhaltens (zunehmend flächensparende Urnenbestattung) im dargestellten Umfang nicht mehr erforderlich. Sie wird verlagert und es erfolgt eine Ergänzungsfläche im südwestlichen Anschluss des bestehenden Friedhofs.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst knapp 2 ha.

Die Änderungsflächen werden als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Haupteinschließung erfolgt über den nördlich verlaufenden „Grasigen Weg“. Südlich grenzen das Schloss Spindlhof mit angrenzendem Landschaftspark, der örtliche Friedhof und Ackerflächen an.

Es bestehen keine zielführenden Planungsalternativen für die genannten Planungen. Bisher anderweitig bebaute oder genutzte Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Auf das allgemeine Wohngebiet 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. Auf die Friedhofserweiterungsfläche südwestlich des bestehenden Friedhofes wirkt zeitweise die landwirtschaftliche Nutzung ein.

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 der vorbereitenden Bauleitplanung keine artenschutzrechtlich unüberwindbaren Hürden erkennbar sind.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung der Planungen 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 nicht vor. Direkte Einflüsse durch das Freilegen von Grundwasser beim Rammen oder Bohren von Fundamenten ist nicht auszuschließen. 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 bei ordnungsgemäßer Entsorgung des Abwassers nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima und das Schutzgut Luft sind nicht zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich durch die neue Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich das allgemeine Wohngebiet im direkten Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Auf nachfolgender Bauleitplanebene können durch grünordnerische Festsetzungen (z.B. Mindest- und Ortsrandeingrünung) Auswirkungen gemindert werden.

Eine Beeinträchtigung des Bau- und Bodendenkmals des Schlosses Spindlhofes mit angrenzenden 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.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich der Baumaßnahmen wird intern und extern (an an-derer 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	Glaucopsyche nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1059	Glaucopsyche 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.

## 5. ANLAGE – Bedarfsdarlegung

### 5.1 Bedarfsanalyse Wohnbauflächen

Bei der Bedarfsermittlung für erforderliche Wohnbauflächen sind im Wesentlichen folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

#### 5.1.1 Siedlungsdichte im Gemeindegebiet

Die Marktgemeinde Regenstauf liegt im ländlichen Raum. Neben dem verdichteten Siedlungsbereich des Hauptortes Regenstauf mit Diesenbach besteht eine Reihe von ländlichen Ortsteilen.

Bei der Ermittlung der zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte im Gemeindegebiet als Grundlage für die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose sind somit sowohl die bestehende Siedlungsdichte am Hauptort wie auch die Siedlungsdichte in den ländlichen Ortsteilen zu berücksichtigen.

Für Regenstauf erscheint eine zukünftige, durchschnittliche Siedlungsdichte entsprechend der vorliegenden Nachfragen und der Auswertung zuletzt realisierter Wohnbauflächen von ca. 35 EW/ha angemessen.

#### 5.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist gemäß den vorliegenden Zahlen (siehe nachfolgende Abbildung) beständig gestiegen.

Jahr	Einwohner
2009	15.030
2014	15.772
2015	15.831
2017*	16.151

Daten aus der Statistik Kommunal 2010 bis 2016, 2017 gemäß Einwohnermeldeamt Regenstauf

\*nach Angabe der Marktverwaltung zum Stand 30.6.17

Das Bevölkerungswachstum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2015 betrug 801 Einwohner auf den Zeitraum von 6 Jahren. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 0,9 % pro Jahr.

Auf dem Prognosezeitraum von 15 Jahren entspräche eine lineare Weiterentwicklung einem Zuwachs von ca. 13,5 %, somit einem Zuwachs von ca. 2.180 Einwohnern auf dann 18.331 EW im Jahr 2032.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von gut **60 ha**.

### 5.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt

Laut Bevölkerungsvorausberechnung ist für Regenstauf bis zum Jahr 2034 ein gleichmäßiges Bevölkerungswachstum auf insgesamt 18.100 Einwohner anzunehmen. Demnach wird die Bevölkerung um ca. 1.949 Einwohner in 17 Jahren ansteigen:

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	15 772	2 645	10 140	2 987
2015	16 000	2 600	10 200	3 100
2016	16 200	2 600	10 300	3 200
2017	16 400	2 700	10 400	3 300
2018	16 500	2 700	10 400	3 400
2019	16 700	2 700	10 500	3 500
2020	16 800	2 700	10 500	3 600
2021	17 000	2 800	10 500	3 700
2022	17 100	2 800	10 500	3 800
2023	17 200	2 800	10 500	3 900
2024	17 300	2 900	10 500	4 000
2025	17 500	2 900	10 500	4 100
2026	17 600	2 900	10 400	4 200
2027	17 600	3 000	10 400	4 300
2028	17 700	3 000	10 300	4 400
2029	17 800	3 000	10 300	4 600
2030	17 900	3 000	10 200	4 700
2031	17 900	3 000	10 200	4 800
2032	18 000	3 000	10 200	4 900
2033	18 100	3 000	10 100	5 000
2034	18 100	3 000	10 100	5 100

Daten aus Demographiespiegel Bayern, Regenstauf vom April 2016

Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von ca. 115 Einwohnern. Auf den Planungszeitraum von 15 Jahren entspräche dies einem Zuwachs von ca. 1.725 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 - 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **50 ha**.

Die amtliche statistische Prognose liegt etwas unter der linearen Fortführung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung.

**Die Spanne des berechneten Wohnbauflächenbedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung liegt zwischen 50 und 60 ha.**

Diese Vorausberechnung berücksichtigt jedoch nicht die Haushaltsstrukturveränderungen und die damit verbundenen, steigenden Wohnraumsprüche.

### 5.1.4 Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraums wird mit einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein.

#### Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
2009	15.030	6.799	2,211 EW/WE
2011	15.233	6.958	2,189 EW/WE
2014	15.772	7.353	2,144 EW/WE
2015	15.831	7.416	2,134 EW/WE

Tabelle Belegungsdichte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2016, eigene Berechnungen)

Im Zeitraum von 6 Jahren hat sich die Belegungsdichte um 0,077 Einwohner pro Wohneinheit reduziert.

Bei einer linearen Weiterentwicklung ergebe sich im Planungszeitraum von 15 Jahren eine Reduzierung um 0,193 Einwohner pro Wohneinheit auf dann ca. 1,941 Einwohner pro Wohneinheit. Dies erscheint nicht unplausibel, da in der Stadt Regensburg bereits im Jahr 2015 eine durchschnittliche Belegungsdichte von 1,646 EW/WE festzustellen ist.

Auf der Basis von ca. 7.416 Wohneinheiten ergibt sich ein Einwohnergleichwert von  $7.416 \times 0,193 = \text{ca. } 1.431 \text{ EW}$ .

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig 35 EW/ha ergibt sich rechnerisch **ca. 40 ha Wohnbauflächenbedarf**.

### 5.1.5 Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>50 – 60 ha</b>
<b>Haushaltsstrukturveränderung</b>	<b>40 ha</b>
<b>Gesamt</b>	<b>90 – 100 ha</b>

### 5.1.6 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

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

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“ (§ 1a Abs. 2 BauGB).

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“ (3.2 (B), LEP 2013). „Um einer steigenden Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden“ (3.1 (B), LEP 2013).

Für das Gemeindegebiet Regenstauf existiert ein aktuelles Baulückenkataster. Nennenswerte Konversionsflächen sind nach aktuellem Stand nicht vorhanden.

Nach dem Baulückenkataster waren 2017 insgesamt ca. 28 ha Wohnbauflächenpotentiale unbebaut. Eine Umfrage unter den Eigentümern ergab im Jahr 2016, dass nur 6 % der Grundstücke dem freien Markt sofort zur Verfügung stehen. Eine mittelfristige Bebauung sahen bei der Umfrage ca. 23 % der Befragten vor. Insgesamt kann somit im Planungszeitraum von einem aktivierbaren Wohnbauflächenpotential von ca. 30 % aus 28 ha = **gut 8 ha** ausgegangen werden.

Stellt man nun den berechneten Bauflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

**Bauflächenbedarf:**

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>50 – 60 ha</b>
<b>Haushaltsstrukturveränderung</b>	<b>40 ha</b>
<b><u>Bauflächenpotential</u></b>	<b><u>ca. – 8 ha</u></b>
<b>Gesamt</b>	<b>82 - 92 ha</b>

**Für Neuausweisungen verbleibt demnach in den kommenden 15 Jahren ein Bedarf von ca. 80 - 90 ha Wohnbauflächen im gesamten Marktgemeindegebiet.**

## **5.2 Siedlungsschwerpunkt Hauptort**

Der Einwohneranteil am Siedlungsschwerpunkt Regenstauf und Diesenbach beträgt ca. 72 %. Somit wäre an diesem Siedlungsschwerpunkt ein Bedarf von entsprechend **60 – 66 ha Wohnbauflächenentwicklungen** zukünftig anzusetzen. Aufgrund der naturräumlichen und topographischen Rahmenbedingungen ist es kaum möglich, in diesem Umfang an den Ortsteilen Regenstauf und Diesenbach Wohnbauflächen zu entwickeln.

## **5.3 Bauleitplanerisch gesicherte Wohnbauflächenpotentiale**

Der wirksame Flächennutzungsplan umfasst am Hauptort Regenstauf noch nicht realisierte Wohnbauflächenpotentiale vor allem im nördlichen Ortsteil im Bereich des sogenannten Grasigen Wegs.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Potenziale für eine Weiterentwicklung Richtung Nordosten bis Nordwesten umfassen gut 30 ha.

Im Bereich Schiller-/Goethestraße besteht in einem wirksamen Bebauungsplan ein Potenzial von ca. 1,5 ha Wohnbauflächen.

Im Bereich Diesenbach bestehen keine wesentlichen Wohnbauflächenpotentiale in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Insgesamt ergibt sich ein Potenzial von knapp 35 ha Wohnbauflächen.

## 5.4 Zusammenfassung

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung beinhalteten Wohnbauflächenpotentiale umfassen nur gut die Hälfte des ermittelten Bedarfs für den Siedlungsschwerpunkt Regenstauf – Diesenbach. Eine Wohnbauflächenerweiterung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

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

Nachdem es sich bei der vorliegenden Deckblattänderung um eine spezielle städtebauliche Entwicklung auf Veranlassung einer konkreten Anfrage handelt, kommen die in der Begründung genannten Standortalternativen nicht in Frage.

Ein gezielt berechneter Bedarf für spezielle Wohnquartiere mit Ausrichtung auf die sozial-räumliche 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 Änderungsgebiets.

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 werden soll.

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen Wohnbauflächenpotentiale kommen aufgrund der kurzfristig fehlenden Verfügbarkeit für die angestrebte städtebauliche Entwicklung nicht infrage. Die wenigen, vorhandenen Potenziale sind aufgrund der aktuellen Bedarfsprognose für die langfristige Entwicklung der erforderlichen Wohnbauflächen ohne Beschränkung der Nutzungsgruppe dringend erforderlich.

Die Erforderlichkeit zur kurzfristigen Schaffung kostengünstigen Wohnraums ist hinreichend bekannt.