

GEMEINDE

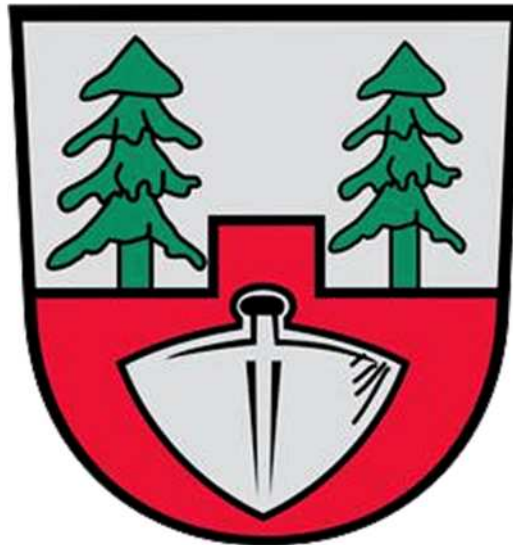
BERNHARDSWALD

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Hauzendorf Süd  
- 1. Änderung“**

**- Begründung -**

Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 28.05.2019

Fassung vom Satzungsbeschluss: 01.10.2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
<b>4</b>	<b>Inhalte der Änderungen und Ergänzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1	Erschließung.....	9
5.1.1	Verkehrerschließung .....	9
5.1.2	Trinkwasserversorgung .....	9
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung .....	9
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	10
5.1.5	Stromversorgung/Telekommunikation .....	11
5.1.6	Abfallentsorgung .....	11
5.1.7	Brandschutz .....	11
5.2	Immissionsschutz .....	11
5.3	Grünordnung .....	12
5.3.1	Anlass der Änderungen.....	12
5.3.2	Anwendung der Eingriffsregelung.....	13
5.4	Biotope .....	14
5.5	Natur- und Landschaftsschutz .....	14
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	14
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	15
5.8	Georisiken .....	15
5.9	Altlasten.....	15
5.10	Denkmalschutz .....	15

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“ ergibt sich aus der zwischenzeitlich geänderten Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet sowie den geänderten Grundstücksverfügbarkeiten.

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurden die Ver- und Entsorgungskanäle gem. der Erschließungsplanung erstellt. Die Erschließungsstraße wurde zunächst als provisorische Schotterstraße hergestellt und sollte erst bei einer annähernd vollständigen Bebauung des Gewerbegebietes realisiert werden.

Während der Grundstücksverkäufe wurde der Bedarf nach Pendlerparkplätzen konkreter. Diese sollen nun im Bereich der Auffahrt auf die Ortsstraße im Norden angelegt werden.

Im Zuge der weiteren Ausführung wurde der Bereich des GE 5 (inmitten der Ringerschließung), wo eine Art Geländekuppe existierte, seitens der Gemeinde abgetragen und abgeflacht. Damit ergeben sich Änderungen in den festgesetzten EFOKs, Wandhöhen sowie Bezugspunkten. Ein Teil der Erdmassen wurde in der nördlichen Grünfläche abgelagert.

Daneben erfolgten Änderungen hinsichtlich der bisher festgesetzten Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken im Norden wurde aufgrund der Topografie in den nördlichen Teil der Grünfläche, den gelände-niedrigsten Punkt, verschoben und flächenmäßig angepasst. Im westlichen Baugebiet entstand der Bedarf nach einem weiteren Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken im Süden entfällt und wird an einer geeigneten, alternativen Stelle südlich des Gewerbegebietes, angrenzend an das Regenrückhaltebecken der B 16, verlagert.

Das auf den privaten Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in einem offenen Graben abzuleiten. Dies gilt es planungsrechtlich mit Leitungsrechten zu sichern.

Die bisherige Trafostation wird durch neue Planungen der Bayernwerk AG an den westlichen Rand der Parzelle 16 verlagert. Außerdem wird im Süden eine Pumpstation für die Schmutzwasserentsorgung notwendig.

Nicht zuletzt entstand Änderungserfordernis aufgrund der nunmehr fehlenden Flächenverfügbarkeit des Flurstücks Nr. 40/10 der Gemarkung Erlbach. Der Grundeigentümer benötigt diese Fläche zu Eigenzwecken (Holzlagerung). Damit ist hier der bislang festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleich mehr möglich und muss an anderer Stelle wertgleich zugeordnet werden. Hierfür ist die Fläche südlich des Wendehammers vorgesehen.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen zeitgemäß überarbeitet und, wenn möglich, vereinfacht werden. Dabei fließen die Erfahrungen der Gemeinde aus den bisherigen Baugenehmigungen ein.

Daraus ergibt sich das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

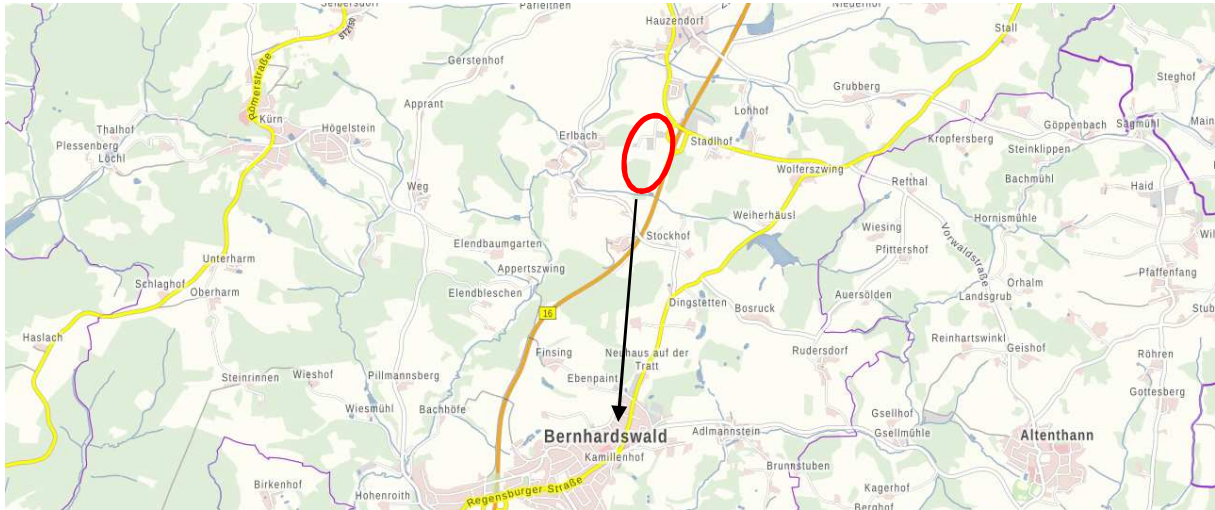
Zweck der Änderung ist die Anpassung der Bauleitplanung an die geänderte Erschließungsplanung sowie die geänderten Grundstücksverfügbarkeiten, um zukünftig attraktive Gewerbeflächen bereitzustellen und eine Abwanderung von Gewerbebetrieben zu vermeiden.

Dabei orientieren sich die getroffenen Festsetzungen an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Änderungsflächen liegen rund 2,7 km nördlich vom Hauptort Bernhardswald entfernt im Ortsteil Erlbach:



Lage der Änderungsflächen (rot) zu Bernhardswald

Die Änderungsflächen sind über die Ortsstraße im Norden mit der Bundesstraße B 16 verbunden.

Intern erschließt eine Ringstraße das Gewerbegebiet, das in Richtung Süden über einen Erschließungsstich endet. Im Westen sowie im Süden verbinden Flurwege weiterhin die angrenzenden, bestehenden Feldwege.

Die Änderungsflächen sind zum Großteil veräußert und zum Teil bereits bebaut.

Im Norden, Westen und Süden schließen sich land- und fortwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten grenzt ein Feldweg sowie die B 16 an. Im weiteren Umfeld befinden sich die Siedlungsflächen von Erlbach und Hauzendorf. Im Nordosten besteht ein Sägewerk.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen (rot)

Das GE 5 im Zentrum des Baugebietes markiert einen topografischen Hochpunkt. Von hier aus fällt das Gelände in alle vier Himmelsrichtungen leicht ab.

Zwischen den Parzellen 16 und 17 besteht eine Trafostation. Die oberirdische Stromfreileitung wurde ab dem Norden des Baugebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verkabelt.

Durch die Änderungsfläche hindurch verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung -Wenzenbacher Gruppe-. Deren Lage ist jedoch nach Aussage des Zweckverbandes nicht konkret bekannt.

Auf den Änderungsflächen befinden sich keine bedeutenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 11,4 ha und gliedert sich wie folgt:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	70.865,82
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsbegleitgrün)	13.060,15
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Flurweg	763,44
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Pendlerparkplätze	314,41
Versorgungsflächen	74,95
Öffentliche Grünflächen	19.952,40
Private Grünflächen	8.542,73
<b>Gesamt</b>	<b>113.573,39</b>

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bernhardswald vom 07.09.2000 ist der Geltungsbereich der Änderung als Gewerbegebiet sowie „beschränkt bebaubares Gewerbegebiet“ (GE/E) dargestellt, das hin zur freien Landschaft einzugrün ist.

An den nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Gewerbegebietes wird eine Erweiterung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vorgeschlagen zur bzw. eine Optimierung der Abgrenzung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes dargestellt.

Im Norden, Westen und Süden setzen sich land- und forstwirtschaftliche Flächen fort.

Im Flächennutzungsplan wird die Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) auf verbindlicher Bauleitplanungsebene empfohlen.

Durch die Gewerbeflächen läuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (Strom). Diese wurde im Zuge der Baugebietsentwicklung verkabelt.

Die vorliegende Änderung entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt als beachtet.



Lage der Änderungsflächen im Flächennutzungsplan Bernhardswald

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“, der am 22.12.2000 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, das in sechs Teilflächen gegliedert ist. Die Flächen unterscheiden sich u.a. in ihren Festsetzungen zur baulichen Dichte (GRZ, GFZ) und sind schalltechnisch kontingentiert. Ein Grünordnungsplan ist integriert.

Mit enthalten ist das Flurstück Nr. 40/10 der Gemarkung Erlbach, das im Zuge dieser Änderung herausgenommen wird.

Nicht mit enthalten ist das südliche Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken Nr. 189 (TF), 189/1 (TF) und 191/2 (TF) der Gemarkung Erlbach, das im Zuge dieser Änderung mit aufgenommen wird.



Bisher wirksamer B-Plan „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“

## 4 Inhalte der Änderungen und Ergänzungen

Im Rahmen dieser Änderung werden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

### Städtebau:

- Anpassung der festgesetzten Höhe der EFOK sowie der Wandhöhe und Bezugspunkte im GE 5 aufgrund der neu hergestellten Geländehöhen zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Änderung von festgesetzten begrünten Flachdächern zur Empfehlung für einen größeren Gestaltungsmöglichraum der Bauwerber
- im GE 3 und 4 Ergänzung von ausnahmsweise zulässigen II Vollgeschossen für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude
- im GE 3 und 4 Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 5,00 auf 7,00 m
- im GE 5 Ergänzung von Walmdächern als zulässige Dachform sowie Erweiterung der zulässigen Dachneigungen für einen größeren Gestaltungsmöglichraum der Bauwerber
- Vergrößerung der max. zulässigen Werbeanlagen von 5 m<sup>2</sup> auf 8 m<sup>2</sup> aufgrund der bisherigen Nachfrage
- kleinteilige Anpassungen der Grundstücksgrenzen und tw. der Baugrenzen aufgrund der Anpassung der Unterlagen an die aktuelle Digitale Flurkarte

### Erschließung:

- Änderung der Erschließungsstraße durch Seitenwechsel von Grünstreifen und Fahrbahn
- Verbreiterung der Fahrbahn um 1,0 m auf 6,50 m durch Verzicht auf Gehweg
- Verbreiterung des Seitenstreifens um 0,25 m auf 3,00 m (Gesamtbreite von 9,50 m bleibt erhalten)
- Vergrößerung der bislang engen Kurvenradien (Begegnungsverkehr)
- Ergänzung von 18 Pendlerparkplätzen (PP) im Norden aufgrund der konkreten Nachfrage
- aufgrund neuer Richtlinien für die Regenwasserbewirtschaftung sind höhere Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser notwendig
  - RRB im Norden vergrößern und um zwei weitere ergänzen aufgrund der aktualisierten Erschließungsplanung
  - kleines Becken im Westen vergrößern
  - Ergänzung zusätzliches RRB im Süden auf den Flurstücken Nr. 189, 189/1 (TF) und 191/2 (TF) der Gemarkung Erlbach
- Streichung der Festsetzungen zur Abwasserentsorgung mittels Dreikammerkläranlage aufgrund der aktualisierten Erschließungsplanung
- Ergänzung einer Pumpstation am südlichen Wendehammer durch Planzeichen aufgrund der aktuellen Erschließungsplanung
- Ergänzung von Leitungsrechten (LR) zur planungsrechtlichen Sicherung des Ableitens von privatem Niederschlags- und Hangwasser in die jeweiligen Regenrückhaltebecken
- Verlagerung des Standortes für die Trafostation vom Norden in den Osten zwischen die Parzellen 16 und 17 aufgrund der aktuellen Erschließungsplanung
- Streichung der Kabeltrasse im Westen und Norden aufgrund der aktuellen Kabelverlegung in die öffentlichen Verkehrsflächen



### Naturschutz:

- Streichung des Flurstücks Nr. 40/10 der Gemarkung Erlbach aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit
- Neuordnung von wertgleichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen südlich des Wendehammers
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an die aktuelle Erschließungsplanung

Durch die genannten Änderungen erfolgt eine Änderung/Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Zusätzlich dazu erfolgt die Anpassung sowie die Ergänzung der bisherigen Textlichen Hinweise und Empfehlungen.

Die Grundzüge der Planung bleiben von der Änderung unberührt.

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

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Erschließung**

#### **5.1.1 Verkehrserschließung**

Die Änderungsflächen sind über die Ortsstraße im Norden mit der Bundesstraße B 16, die östlich der Flächen verläuft, verbunden. Über die B 16 besteht Anschluss an die Stadt Regensburg bzw. Cham. Entsprechende Bauverbots- und Beschränkungszone nach § 9 FStrG sind zu beachten.

Intern erschließt eine Ringstraße das Gewerbegebiet, das in Richtung Süden über einen Erschließungsstich endet. Die Straßen sind 6,50 m breit, der Wendehammer ist im Durchmesser 25 m breit.

Im Westen sowie im Süden verbinden Flurwege weiterhin die angrenzenden, bestehenden Feldwege.

#### **5.1.2 Trinkwasserversorgung**

An die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung - Wenzelbacher Gruppe - kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich in der „Ortsstraße“ im Norden.

Im nordwestlichen Teil besteht eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes. Deren Lage ist jedoch nach Aussage des Zweckverbandes nicht konkret bekannt.

#### **5.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

Angrenzend an die Änderungsflächen besteht ein Mischsystem.

Für die Änderungsflächen wurde ein Trennsystem erstellt.

Alle Bauparzellen sind über einen Anschluss mit dem öffentlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden.

Das Schmutzwasser der Parzellen 10 und 17 – 20 wird aufgrund der topografischen Lage der Parzellen mithilfe der Pumpstation (im Bereich des Wendehammers) zum topografischen

Hochpunkt der Änderungsfläche (südlich der Parzelle 11) gepumpt und ab da im Freispiegel in Richtung Erlbach abgeleitet.

Das Schmutzwasser der anderen Parzellen kann direkt im Freispiegel Richtung Erlbach abgeleitet werden.

#### **5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“ sowie im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Bodengutachten erstellt. Aus diesem ging u.a. hervor, dass auf den Änderungsflächen aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit keine Versickerung möglich ist.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb eines Niederschlagswasserkanals in den öffentlichen Verkehrsflächen in Richtung Süden zum Wendehammer geleitet, wo sich Sedimentationsschächte befinden. Ab hier erfolgt eine Weiterleitung in das südliche Regenrückhaltebecken.

Diese Ableitung erfolgt über einen Niederschlagswasserkanal innerhalb des Feldweges. Die Ableitung ist über eine Grunddienstbarkeit notariell geregelt.

Alle Bauparzellen sind über einen Anschluss mit dem öffentlichen Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden. Dieses wird ebenfalls, der Topografie folgend, in das südliche RRB geleitet.

Private Zisternen sind aufgrund des Anschlusses an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht zwingend erforderlich, können jedoch ergänzend auf den privaten Grundstücken errichtet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Aufgrund der bestehenden Geländetopografie, der Untergrundbodenbeschaffenheit sowie der zu erwartenden Versiegelung ist unter Umständen (bei Starkregenereignissen etc.) mit dem Auftreten von wild abfließendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Das Gelände ist hin zu den Rändern des Geltungsbereiches geneigt, hier befinden sich die gelände-niedrigsten Punkte. Aus diesem Grund sind hier jeweils oberirdische Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen, um die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vor Vernässung zu schützen.

Die Gräben im Westen leiten das Niederschlagswasser der Topografie folgend in das Regenrückhaltebecken beim Feldweg. Ab hier erfolgt ein gedrosselter Notüberlauf in den westlichen Wenzelbach.

Der Graben im Osten leitet zum einen das Niederschlagswasser der Parzellen 14 - 18 der Topografie folgend in das Regenrückhaltebecken im Norden. Der Notüberlauf mündet ebenfalls in den Wenzelbach.

Zum anderen leitet der Graben das Niederschlagswasser der Parzellen 19 und 20 in Richtung Süden ab, wo der Graben im Bereich des Wendehammers verrohrt wird und in die Sedimentationsschächte eingeleitet wird. Ab hier erfolgt dann die Ableitung in das südliche Regenrückhaltebecken mit Notüberlauf in den Wolferszwinger Weihergraben.

### **5.1.5 Stromversorgung/Telekommunikation**

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen der Bayernwerk im Umfeld ist möglich.

Zwischen den Parzellen 16 und 17 besteht eine Trafostation. Dadurch entfällt der bisherige Standort im Norden des Geltungsbereiches.

Die oberirdische Stromfreileitung wurde ab der Ortsstraße im Norden des Baugebietes verkabelt und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Im Westen des Geltungsbereiches tritt die Leitung, wie bisher, wieder per Freileitung an die Oberfläche.

### **5.1.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

Die bestehenden und geplanten Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungverkehr. Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert.

### **5.1.7 Brandschutz**

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden und geplanten Straßen verfügen über eine ausreichende Breite und sind mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar.

Es ist die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

Im Norden des Geltungsbereiches, im südlichen Teil der Grünfläche, ist die Anlage einer Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> vorgesehen.

## **5.2 Immissionsschutz**

Auf die Änderungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden „Ortsstraße“ im Norden sowie der Bundesstraße B 16 im Osten ein. Diese Einwirkungen sind jedoch aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen als nicht erhebliche Beeinträchtigung bzw. als verträglich einzustufen.

Das im Nordosten befindliche Sägewerk ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich ebenfalls als verträglich einzustufen.

Sowohl auf den Änderungsflächen selbst als auch auf den umliegenden Flächen wird der Verkehrslärm durch die geplanten Nutzungen zunehmen. Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und genutzt.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld der Änderungsflächen sind die Bauflächen schalltechnisch kontingiert. Unter Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente kann ein Nutzungskonflikt mit den Wohnnutzungen vermieden werden.

Im Umfeld befinden sich keine immissionsschutzfachlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Im Umfeld der Änderungsflächen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

## 5.3 Grünordnung

### 5.3.1 Anlass der Änderungen

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgten folgende grünordnerische Ziele:

- Einpassen des Baugebietes in die landschaftliche Situation
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der naturschutzfachlichen Wertigkeit, Wohlfahrtswirkung der Grünstrukturen im Baugebiet, ausreichend bemessene Grünzonen
- Begrenzung der Versiegelung und Förderung der Versickerung

Diese Ziele bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen weiterhin erhalten. So bleibt insbesondere die Festsetzung einer nahezu vollständig umlaufenden Eingrünung erhalten. Auch der Flächenanteil der privaten und öffentlichen Grünflächen bleibt, mit Ausnahme kleinerer Anpassungen, nahezu identisch.

Die Änderungen hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen lassen sich wie folgt beschreiben und bewerten:

- Eine bisher als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche ist inzwischen für die Gemeinde nicht mehr verfügbar. Daher entfällt diese aus dem Geltungsbereich und es werden stattdessen weitere Flächen südlich und westlich des Wendehammers zu den Ausgleichsflächen hinzugenommen. Das ursprünglich dort vorgesehene Regenrückhaltebecken wird verlegt.
- Das bisherige Ziel der möglichst vollständigen Versickerung des nicht oder nur schwach belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund der tatsächlich vorliegenden Bodenverhältnisse nicht mehr möglich. Die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Flächen soll daher nicht mehr auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Nun ist vorgesehen, das Oberflächenwasser über den Regenwasserkanal sowie über die an die Grundstücke angrenzenden Gräben in die zu errichtenden Regenrückhaltebecken abzuleiten.
- Die bisher festgesetzten Baumpflanzungen auf den straßenbegleitenden Grünflächen werden reduziert. Dadurch kann den künftigen Bauherren ein ausreichender Spielraum für die Zufahrtmöglichkeit zu ihrem Grundstück gegeben werden.

Trotz der Änderungen bleiben die grünordnerischen Ziele weitgehend erhalten.

### 5.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

#### Entfallen einer Ausgleichsfläche

Mangels Verfügbarkeit entfällt ein Teil der bisherigen Ausgleichsflächen mit einer Größe von 1.490 m<sup>2</sup>. Die geänderte Planung sieht die Fläche eines bisherigen Regenrückhaltebeckens als Ausgleichsfläche vor. Sie hat eine Größe von 810 m<sup>2</sup>, wodurch nun 680 m<sup>2</sup> weniger an Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Gemäß Begründung zum aktuell gültigen Bebauungsplan vom 20.12.2000 wurde der Ausgleichsflächenumfang wie folgt festgelegt:

Ausgangslage:

Versiegelungsgrad: GRZ 0,7 Typ A

Bestand: Ackerflächen, Gebiete mit geringer Bedeutung, Kategorie I

Kompensationsfaktor gemäß der dargelegten Maßnahmen: 0,3

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche 77.210 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf  $77.210 \text{ m}^2 \times 0,3 = 23.163 \text{ m}^2$

Demnach ergab sich ein Kompensationsbedarf von 23.163 m<sup>2</sup>, wobei der Umfang der tatsächlich festgesetzten Ausgleichsflächen bei 24.060 m<sup>2</sup> lag. Mit diesem Überschuss von 1.437 m<sup>2</sup> kann die aktuell geplante Reduzierung um 810 m<sup>2</sup> noch abgedeckt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung der Fläche entsprechen den bisher auf allen Ausgleichsflächen vorgesehenen Maßnahmen. Das bisher geplante oberflächige, technische Bauwerk des Rückhaltebeckens entfällt an dieser Stelle und wird ersetzt durch eine unterirdische Sedimentationsanlage an gleicher Stelle. Da innerhalb der Ausgleichsfläche, dann nur noch zwei Schachtdeckel zum Tragen kommen, die Flächenentwicklung darüber hinaus aber nicht beeinträchtigt wird, ist an dieser Stelle keine Reduzierung des Kompensationsfaktors vorgesehen. Die festgesetzten Pflanzungen liegen außerhalb der unterirdischen Rohre, die extensive Pflege der Wiesenflächen ist uneingeschränkt möglich.

Es besteht somit kein weiterer Bedarf an Kompensationsmaßnahmen.

#### Verlegung eines Regenrückhaltebeckens

Zur Rückhaltung der Oberflächenwassers im gesamten Baugebiet sah die bisherige Planung die Versickerung des Anteils der Baugrundstücke auf den selbigen abzuwickeln. Die nun geänderte Planung sieht vor, das gesamte, anfallende Wasser in drei Regenrückhaltebecken zu leiten, insbesondere des Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll ebenfalls, nach Vorreinigung einer Rückhalteeinrichtung zugeführt werden. Dazu ist die Verlegung des bisher südlich des Wendehammers gelegenen Becks erforderlich.

Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine weitere Teilfläche mit einer Größe von 4.085 m<sup>2</sup> erweitert. Die Fläche liegt am Wolferszwinger Weihergraben, direkt angrenzend an ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken der B 16 und ist derzeit ungenutzt. Durch Sukzession hat sich auf Teilflächen ein Gehölzbestand entwickelt, die weiteren Flächen sind mit Grasbeständen bewachsen.

Die bestehende Vegetation geht durch die Errichtung des Beckens zunächst vollständig verloren, nach Fertigstellung werden sich jedoch wiederum extensiv genutzte Wiesenflächen auf den Böschungen sowie Gehölzbestände in den Randbereichen entwickeln. Das durch die Festsetzungen beschriebene Entwicklungsziel wird einen Lebensraum mit einer vergleichbaren, naturschutzfachlichen Wertigkeit darstellen. Dieser Endzustand wird sich lediglich zeitverzögert einstellen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Grünflächen in der Regel nicht als Eingriffsfläche berücksichtigt. Die Versiegelung durch das Drosselbauwerk sind vernachlässigbar klein und können durch den noch vorhandenen (siehe oben) Überschuss an Kompensationsmaßnahmen abgedeckt werden. Die Baumaßnahme wurde im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung der Erschließung bereits genehmigt.

Daher wird für das neu geplante Regenrückhaltebecken kein zusätzlicher Kompensationsbedarf angesetzt.

#### **5.4 Biotope**

Weder innerhalb noch im nahen Umfeld der Änderungsflächen sind amtlich kartierte Biotopflächen vorhanden.

#### **5.5 Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-00558.01) befindet sich in ca. 1 km südöstlicher Richtung.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Bachtäler im Falkensteiner Vorwald“ (6939-302.01) liegt ca. 2,6 km südöstlich entfernt.

Der Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) liegt rund 3,5 km östlicher Richtung.

Eine negative Beeinträchtigung der jeweils zugehörigen Schutzziele durch die Änderung ist nicht zu erwarten.

Im Westen und Süden grenzen forstwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird ein Abstand der Baugrenzen von 25 m zum Waldrand eingehalten.

#### **5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Acker- und Grünland sowie die bereits teilweise bebauten Änderungsflächen nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen selbst, die ackerbaulich und gewerblich genutzt werden, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal die umliegenden Flächen durch ihre Nutzung hiervon bereits geprägt sind.

## **5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hauzendorf Süd“ sowie im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses liegt bei der Gemeinde vor.

Aus diesem ging u.a. hervor, dass auf den Änderungsflächen aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit keine Versickerung möglich ist.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

## **5.8 Georisiken**

Nach Information des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Änderungsbereich keine Gefahrenhinweisbereiche oder Georisk.Objekte vor.

## **5.9 Altlasten**

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **5.10 Denkmalschutz**

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.