GEMEINDE BERNHARDSWALD

LANDKREIS REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„WA Hauzendorf-Nord

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

- Begründung -

Planverfasser:

ALTMANN GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 09.02.2022
Entwurfsfassung: 08.02.2023
Satzungsfassung: 24.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Geografische Lage, Topografie ... 4
3 Bedarfsbegründung ... 5
4 Städtebauliche Konzeption ... 6
5 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 7
5.1 Landes- und Regionalplanung ... 7
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 9
5.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 10
6 Verfahrenswahl ... 10
7 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 12
7.1 Erschließung ... 12
7.1.1 Verkehrserschließung ... 12
7.1.2 Trinkwasserversorgung ... 14
7.1.3 Schmutzwasserentsorgung ... 14
7.1.4 Niederschlagswasserentsorgung ... 14
7.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation ... 15
7.1.6 Abfallentsorgung ... 15
7.1.7 Brandschutz ... 15
7.2 Immissionsschutz ... 15
7.2.1 Verkehr ... 15
7.2.2 Gewerbe ... 16
7.2.3 Landwirtschaft ... 16
7.3 Naherholung ... 17
7.4 Biotope ... 17
7.5 Natur- und Landschaftsschutz ... 17
7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 18
7.7 Baugrund und Bodenverhältnisse ... 18
7.8 Gewässer ... 19
7.9 Hang- und Grundwasser ... 19
7.10 Altlasten ... 20
7.11 Denkmalschutz ... 20
8 Anlage ... 21

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Hauzendorf Nord“ ergibt sich aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Hauzendorf.

Alternative Entwicklungsflächen sind innerhalb von Hauzendorf oder Bernhardswald aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht umsetzbar.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Die Planungsflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gemeinde konnte die Planungsflächen erfolgreich erwerben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern.

Hierbei kann gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an die vorhandenen Siedlungseinheiten und technischen Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Hauzendorf bzw. Bernhardswald gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein. Hin zur angrenzenden Kreisstraße R25 erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe.

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

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Bernhardswald liegt im nordöstlichen Landkreis Regensburg an der Grenze zum Landkreis Cham. Die Stadt Regensburg ist ca. 14 km entfernt, die Stadt Cham ca. 34 km.

Der Ortsteil Hauzendorf liegt rund 4 km nördlich vom Hauptort Bernhardswald entfernt.

Die Planungsflächen befinden sich am nördlichen Ortsrand von Hauzendorf. Die Bundesstraße B 16 ist 540 m in Richtung Südosten entfernt.

Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot) in Hauzendorf, o.M.

Im Norden, Westen sowie im weiteren Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Süden und Südwesten setzen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hauzendorf fort.

Im Osten grenzt die Kreisstraße R25/ Ortsstraße an. Im Südwesten befindet sich eine offen endende Anwohnerstraße („Postweg“).

Östlich der Kreisstraße R25/ Ortsstraße liegt der oberirdisch verlaufende Wenzenbach, der in einem Geländeeinschnitt in Richtung Süden verläuft.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind von Westen (430,9 m ü.NHN) nach Osten (427,1 m ü.NHN) geneigt. Im Westen grenzt, markiert durch das Flurstück Nr. 121/2 der Gemarkung Hauzendorf, eine Geländeböschung/ Ranken an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,9 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet	6.933,89 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.404,07 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg, Flurweg	445,85 m²
Öffentliche Grünflächen	564,97 m²
Gesamt	**9.348,78 m²**

3 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischem Landesamtes für Statistik, abgerufen am 29.11.2022, weist für die Gemeinde Bernhardswald einen Bevölkerungsrückgang auf 5.330 Einwohner im Jahr 2039 auf. Für das Jahr 2021 wurden 5.380 Einwohner vorausberechnet, jedoch weist das Landesamt zum 31.12.2021 5.429 Einwohner als amtliche Einwohnerzahl aus.

Aufgrund der Datenlage zeigt sich, dass die Annahme des Landesamtes für Statistik auf einer falschen Annahme beruht. Tatsächlich ist die Bevölkerungszahl seit 2011 rückläufig. Dies liegt jedoch hauptsächlich am fehlenden Zuzug in die Gemeinde. Dieser fehlende Zuzug ist auf den Mangel an Bauland zurückzuführen.

Die Gemeinde Bernhardswald hat zuletzt 2001 kleinere Baugebiete ausgewiesen, anschließend erfolgte bis 2018 keine neue Baulandausweisung. Der Grund hierfür liegt in der finanziellen Situation der Gemeinde Bernhardswald in diesem Zeitraum.

Die Gemeinde hat Anfang der 2000er die Anbindung der großen Ortsteile an die Kläranlage Bernhardswald verwirklicht. Aufgrund dieser großen finanziellen Belastung war es der Gemeinde nicht möglich, Bauland auszuweisen, obwohl dieses dringend benötigt wurde. Dies führte mangels Wohnraum zur Abwanderung der jungen Bevölkerung und zukünftigen Familiengründern.

Die durch die Baulandausweisung seit 2018 erfolgte Trendwende bestärkt die Gemeinde Bernhardswald in der Annahme, dass die Bevölkerung bis 2030 nicht um ca. 100 Einwohner sinken, sondern um 2,00 % bis 2,50 % steigen wird. Dies bedeutet ein Bevölkerungswachstum von ca. 110 Einwohner.

Veränderung der Haushaltsgröße / Auflockerungsbedarf

Neben dem Bevölkerungswachstum weist die Gemeinde Bernhardswald einen Auflockerungsbedarf nach. Dieser Bedarf begründet sich größtenteils in der Altersstruktur der Gemeinde Bernhardswald, 2/5 der Einwohner sind über 50 Jahre alt und kommen oder sind in der Postfamilienphase. Diese Annahme lässt sich auch aus den Daten des Landesamtes für Statistik belegen.

2011 weist das Landesamt eine amtliche Einwohnerzahl von 5.462 Einwohner aus, diese lebten in 2.334 Wohneinheiten. Dies ergibt eine Haushaltsgröße von 2,34 EW/H. 2020 lebten nach amtlichen Daten nur noch 5.387 Einwohner in der Gemeinde in 2.473 Wohneinheiten. Dies ergibt eine Haushaltsgröße von 2,18 EW/H. Die Gemeinde rechnet mit einer weiteren, wenn auch weniger stark sinkenden Haushaltsgröße bis 2030. Die Gemeinde rechnet mit einer Haushaltsgröße in 2030 von 2,13 EW/H und somit einem Auflockerungsbedarf von 65 WE.

Der Auflockerungsbedarf wurde der Gemeinde Bernhardswald bei einem Termin mit der Regierung der Oberpfalz am 09.März 2022 anerkannt.

Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement

Die Gemeinde Bernhardswald ist neben der Baulandausweisung auf mehreren Wegen bemüht, die Innenentwicklung voranzutreiben. Das gemeindliche Baulückenkataster weist 106 Baulücken im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auf. Zusätzlich weist das Leerstandskataster 33 Leerstände auf.

Die Gemeinde rechnet mit maximal zwei Bauplätzen, welche im Jahr mobilisiert werden können. Da die Erfahrung anderer Gemeinden zeigt, dass die Baulandmobilisierung ein langwieriger und zäher Prozess ist, den die Gemeinde jedoch weiter aktiv verfolgt.

Die Mobilisierung der Baulücken kann also nur einen geringen Teil der akut benötigten Wohnbaufläche decken.

Zusammenfassung

Gemäß Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2020 sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden.

Die Planungsflächen schließen an die vorhandenen Siedlungsflächen von Hauzendorf im Süden und Südwesten an.

Aufgrund der bestehenden Erschließungen, die für eine gesicherte Erschließung der Planungsflächen weder ausreichend sind noch ausgebaut werden können („Postweg“), erfolgt eine direkte Anbindung an die Kreisstraße R25.

An die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft werden. Damit soll das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet werden.

Aufgrund der Lage des Ortsteils Hauzendorf am Wenzenbach und Züchmühlbach sowie der Topografie sind seine Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.

Aufgrund der Lage sowie der Flächenverfügbarkeit entschied sich die Gemeinde, die vorliegenden Planungsflächen für eine Siedlungsflächenerweiterung zu entwickeln.

Potentielle Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden. Diese können den konkret bestehenden Wohnbaulandbedarf ebenfalls nicht decken.

Aufgrund fehlender Standort- und Flächenalternativen ist die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes notwendig.

Die Gemeinde ist sich der „Mehr-„ oder „Folgekosten“ für die zusätzlich notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das vorliegende Baugebiet bewusst.

In den vergangenen 2 – 3 Jahren konnten seitens der Gemeinde insgesamt 279 Anfragen für Wohnbauflächen dokumentiert werden.

4 Städtebauliche Konzeption

Die Bauleitplanung sieht die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Hauzendorf vor.

Die Planungsflächen grenzen an die Kreisstraße R25 an, die derzeit lediglich über einen 1,0 m breiten Gehweg verfügt. Dieser soll im Zuge der Baugebietsentwicklung auf einen 2,50 m breiten Geh- und Radweg erweitert werden.

Die Parzellen sind durch eine Erschließungsstraße mit zwei Anschlüssen an die Kreisstraße erschlossen. Notwendige Wendeflächen können damit vermieden werden.

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des verfügbaren Grundstücks und der notwendigen Erschließung sind insbesondere die Parzellen 1 – 3 schmal geschnitten.

Vorgesehen ist das Baugebiet für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Hierfür sind je Parzelle eigene Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt.

In Richtung des Postweges im Süden soll lediglich eine untergeordnete Geh- und Radwegeverbindung geschaffen werden.

Zum Schutz vor dem von Westen her anfallenden Hangwasser wird entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ein Entwässerungsgraben hergestellt, der das Hangwasser in Richtung Süden zum Geh- und Radweg sowie zum Wenzenbach ableitet.

Der im Zuge der Erschließung sowie der Herstellung des notwendigen Hangwassergrabens entstehende Erdaushub soll innerhalb des Baugebietes verbleiben und zur Modellierung des Erdwalls entlang der nördlichen und westlichen Randflächen sowie zur Geländeangleichung der Parzellen hin zur neuen Erschließungsstraße genutzt werden. Aus diesem Grunde gilt das neue, nach der Erschließung hergestellte Gelände als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Einfriedungen.

Die Höhenlage der Gebäude bezieht sich dagegen auf das zukünftige Niveau der Erschließungsstraße, deren Höhenlage in der Planzeichnung konkret festgesetzt ist. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Gebäude mit dem Straßenniveau entwickeln.

Da im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen angrenzen, sind die Bauflächen in diese Richtungen auf Privatgrund einzugrünen. Hierfür soll der im Zuge der Erschließung hergestellte Erdwall bepflanzt werden.

Zusätzlich dazu erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Kreisstraße, die die gegenüberliegende, bestehende Baumreihe spiegelt und ergänzt. Ziel ist die Entwicklung einer Baumallee am nördlichen Ortseingang von Hauzendorf.

Ziel der Solarfestsetzungen ist es, die Bauherren dazu zu bewegen, den erforderlichen, eigenen Energiebedarf Vorort auf dem eigenen Grundstück zu erzeugen, wo er auch verbraucht wird. Damit möchte die Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet voran treiben, zu der sie sich per Beschluss bei neuen Baugebietsentwicklungen mehrheitlich entschlossen hat. Damit sollen die gemeindlichen Einrichtungen sowie vorhandene Versorgungsleitungen entlastet und eine Versorgungssicherheit langfristig gesichert werden. Damit sind die Festsetzungen geeignet und erforderlich. Da keine Bindung auf 100 % der Dachfläche, sondern lediglich 50 % festgesetzt ist und mit anderen Maßnahmen kombinierbar ist, ist die Festsetzung durchführbar und verhältnismäßig.

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Bernhardswald dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im LEP werden, bezogen auf die Siedlungsentwicklung, u.a. folgende Vorgaben formuliert:

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

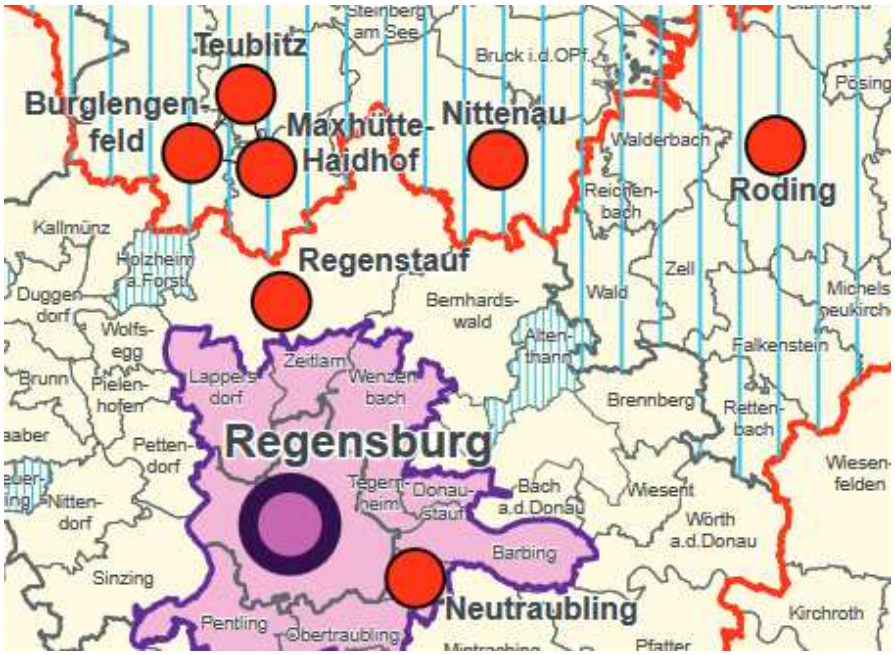
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bezogen auf den demografischen Wandel und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird auf die Bedarfsbegründung im vorigen Kapitel verwiesen.



Auszug LEP Bayern: Anhang 2 Strukturkarte

Das geplante Baugebiet schließt im Norden an die bereits bebauten und vorrangig wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hauzendorf an.

Eine Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Osten ist durch den Gittinger Bach und das Freihalten seiner Talauen nicht möglich.

Für die Erschließung können die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld genutzt und verlängert werden. Es erfolgt eine Verkehrserschließung in Richtung Osten an die Kreisstraße R25/ Ortsstraße mithilfe von zwei Anbindungen. Daneben wird eine untergeordnete Verkehrsanbindung (Geh- und Radweg) an den Postweg im Südwesten hergestellt und der bestehende Fußweg entlang der Kreisstraße zum Geh- und Radweg ausgebaut.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Bernhardswald als Grundzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

U.a. ist es in Bernhardswald „von besonderer Bedeutung, dass die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgt“. Die Landschaft „hat nicht nur als Lebensraum der hier ansässigen Bevölkerung, sondern auch als Naherholungsraum der Bevölkerung innerhalb des Verdichtungsraumes große Bedeutung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll deshalb bei der Siedlungstätigkeit vermieden werden“ (Begründung 3.4.4 (G)).

Die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten, dass das neue Baugebiet zukünftig im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsflächen von Hauzendorf wahrgenommen wird. Die zukünftige Bebauung wird sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

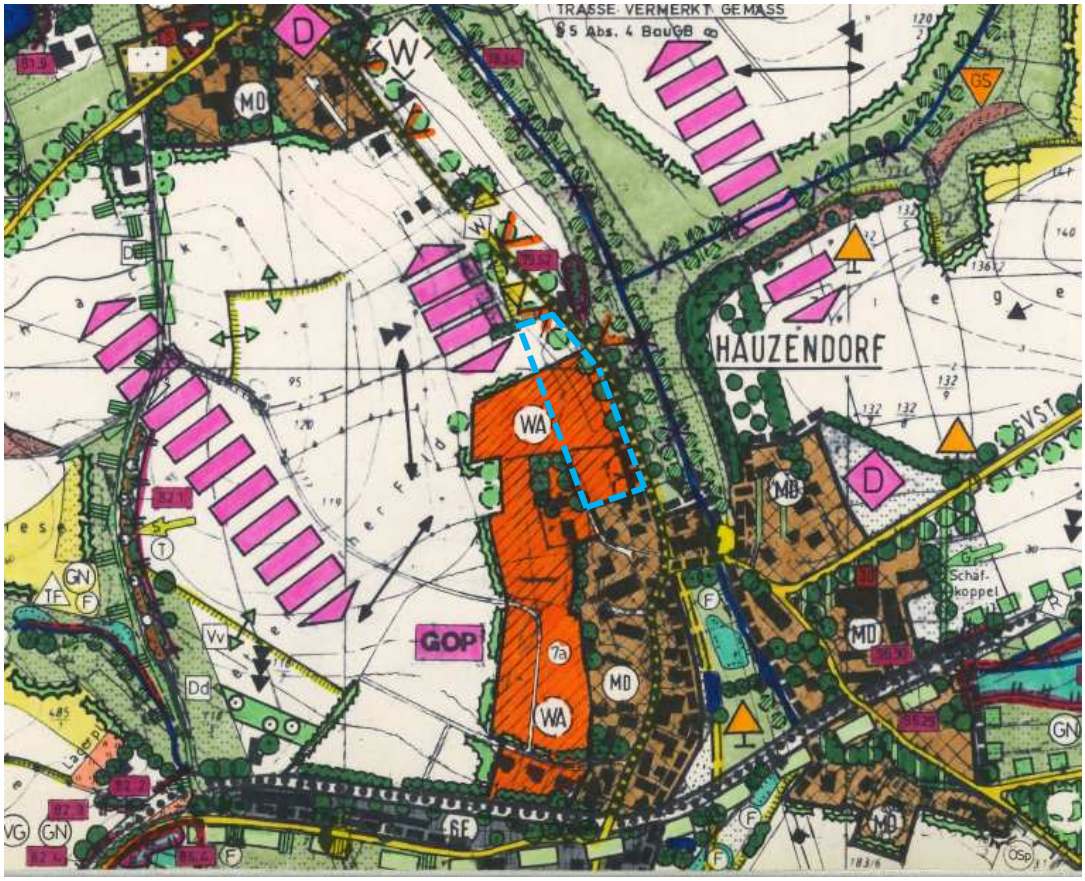
Durch die grünordnerischen Festsetzungen, die eine Durchgrünung der Bauflächen, eine Randeingrünung nach Norden und Westen sowie die Anpflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraße vorsieht, trägt das Baugebiet dem umgebenden Landschaftsbild Rechnung. Insbesondere die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße dienen der Ortsbild- und Straßenraumgestaltung. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bernhardswald vom 07.09.2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als potentielle Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich eine kleine Teilfläche im Norden ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.



Lage der Planungsflächen (hellblau) im wirksamen Flächennutzungsplan Bernhardswald, o.M.

Im Westen grenzen weitere potentielle Wohnbauflächen an die Planungsflächen an. Im Süden setzen sich als Dorfgebiet dargestellte Siedlungsflächen fort. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Osten die Talaue des Wenzenbachs, die als Grünland entwickelt und von Bebauung und Aufforstung freigehalten werden soll.

Im Osten liegt außerdem die Kreisstraße R25, entlang derer ein ausgeschilderter Wanderweg verläuft. Entlang der Kreisstraße ist ein Planzeichen für „Verkehrslärm“ sowie die Maßnahme „Immissionsschutz in Form von Heckenpflanzungen oder Altgrasfluren“ dargestellt.

Laut Flächennutzungsplan sind die potentiellen Wohnbauflächen hin zur Kreisstraße durch Baumpflanzungen einzugrünen.

Eine weitere Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Norden, in Richtung Ortsteil Pettenreuth, soll durch Trenngrün vermeiden werden: „Freiflächen zwischen den Siedlungsbereichen aus landschaftspflegerischen und ortsplanerischen Gründen freihalten“.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es erfolgt eine Berichtigung der kleinen Teilfläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet. Die bereits vorgesehene Randeingrünung in Richtung Osten wird beibehalten (siehe Anlage Bebauungsplan).

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Bernhardswald.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Süden und Südwesten grenzen die vorrangig wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hauzendorf an. Diese sind aufgrund ihrer baulichen Dichte und Struktur als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Umfeld bestehen weder beplante Gebiete nach § 30 BauGB noch Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Im Westen, Norden und Osten grenzen ebenfalls Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an.

6 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (…) gewährleisten (…)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Flächen sollen mithilfe der Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, sofern sie

- eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern umfassen,
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und
- sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 9.348,78 m². Die festgesetzten Wohnbauflächen umfassen 6.933,89 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,4 ist eine versiegelte (Wohnbau-)Fläche von maximal 2.773,56 m² anzunehmen. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und somit Wohnbauflächen vor. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden in den textlichen Festsetzungen explizit ausgeschlossen. Auch in der Legende zum Bebauungsplan ist dies vermerkt.

Im Süden und Südwesten grenzen die Siedlungsflächen von Hauzendorf unmittelbar an. Die Siedlungsflächen sind bereits vollständig bebaut und werden vorrangig wohnbaulich genutzt. Leerstände sind nicht vorhanden. Hier sind Gebäude in den Bauweisen E+D, E+I+D und E+II mit überwiegend Satteldächern zu finden. Damit sind die Planungsflächen bereits städtebaulich geprägt.

Die bestehenden Siedlungsflächen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur (Haupt- und Nebengebäude, bauliche Dichte, Erschließung, organische Struktur und Entwicklung) als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB oder eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen hier nicht vor.

Die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte, ausgewiesene Bauparzelle 10 ist durch die interne Erschließung des Baugebietes, den beiden Straßenanschlüssen in Richtung Osten an die Kreisstraße R25 sowie die verbreiterte, fußläufige Anbindung des Baugebietes stets in Richtung des bisherigen Siedlungsbereiches im Süden hin orientiert.

Zusätzlich zur fußläufigen Anbindung des Baugebietes über den straßenbegleitenden Fußweg entlang der Kreisstraße im Osten wird eine Fuß- und Radwegverbindung zum südwestlich gelegenen Postweg geschaffen.

Somit steht auch die, vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte Parzelle 10 in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich von Hauzendorf.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten in Hauzendorf wird auch zukünftig eine Siedlungsflächenentwicklung östlich der Kreisstraße und somit eine Siedlungsanbindung in Richtung Osten nicht möglich sein. Hier befindet sich der Bachlauf des Wenzenbachs (Gewässer III. Ordnung), der in einem Geländeeinschnitt in Richtung Süden verläuft. Die den Bach umgebenden Flächen sollen als Ausbreitungs- und Überflutungsflächen im Sinne von Hochwasserflächen zukünftig von Bebauung freigehalten und naturschutzfachlich entwickelt werden.

Dieses Ziel ist bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Grünfläche, die als Grünland entwickelt und von Bebauung und Aufforstung freigehalten werden soll, verankert.

Eine zusätzliche Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Westen und somit eine kompaktere Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Hauzendorf wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens geprüft, ist jedoch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht möglich. Die vorgesehene Erschließung im Nordosten (offener Straßenstich in Richtung Westen) verdeutlicht, dass die westlich angrenzende Fläche entwickelt werden soll, sobald diese verfügbar ist.

Damit ist eine größere, kompaktere Siedlungsflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand von Hauzendorf weder in Richtung Osten noch in Richtung Westen derzeit möglich.

An die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft werden. Die Planungsflächen werden mithilfe von zwei neuen Straßenanschlüssen an die im Osten bestehende Ortsstraße (Kreisstraße R25) erschlossen. Im Osten (parallel zur Kreisstraße) und im Südwesten (Anschluss an bestehenden Postweg) verbinden festgesetzte Fuß- und Radwege die Planungsflächen fußläufig mit dem städtebaulichen Umfeld. Der nordwestliche, offene Straßenstich dient darüber hinaus der Ableitung des von Westen her anfallenden Hangwassers in den neuen Kanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Strom- und

Telekommunikationsleitungen sind in der Kreisstraße vorhanden und können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlängert werden.

Damit kann der 3. Voraussetzung, dem Gebot der Siedlungsanbindung, entsprochen werden.

Von einer vollwertigen Verkehrserschließung zum Postweg wurde während des Verfahrens abgesehen, da der Postweg im Bestand als Anwohnerstraße dient und Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen vermieden werden sollen. Aufgrund der Bestandsbebauung entlang des Postweges wäre ein Ausbau für den Begegnungsverkehr nicht möglich, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Weitere alternative Straßenanschlüsse in Richtung Süden oder Osten sind nicht möglich.

Eine Erschließung aus Richtung Norden oder Westen steht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zur Option.

Die Entstehung eines neuen, selbstständigen Siedlungsansatzes ist nicht zu erwarten, da die Planungsflächen, wie zuvor beschrieben, an den vorhandenen Siedlungsbereich anknüpfen und stets in Richtung Süden und Südwesten orientiert sind.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Aufgrund der o.g. Punkte können die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB erfüllt werden.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. dem § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aus Gründen der Transparenz führt die Gemeinde diese dennoch freiwillig durch.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

7.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Anschlüsse an die Kreisstraße R25/ Ortsstraße im Osten.

Die Kreisstraße ist derzeit auf 70 km/h beschränkt. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren sowie das Ortsschild nach außen (in Richtung Norden/ Pettenreuth) zu versetzen.

Nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde kann einer Versetzung des Ortsschildes zugestimmt werden, auch wenn die Bebauung nicht von der Kreisstraße aus erschlossen wird. Eine Versetzung kommt jedoch erst in Frage, wenn die Bebauung steht.

Die Kreisstraße liegt im Bereich der Planungsflächen außerorts. Die OD-Grenze befindet sich auf Höhe der Garagen der Ortsstraße Nr. 17. Somit wären hier grundsätzlich die Vorgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG bezüglich der einzuhaltenden Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten.

Blick von Norden/ Pettenreuth auf die Kreisstraße R 25/ Ortsstraße mit begleitendem Fußweg in Richtung Hauzendorf (im Hintergrund); rechts: Planungsfläche, links: Talaue des Wenzenbachs

Von einer alternativen Erschließung mit nur einem Anschluss an die Kreisstraße im Süden der Planungsfläche und einem Wendehammer im Norden konnte nach Zustimmung einer zweiten Ein- und Ausfahrt ins Baugebiet durch das Landratsamt abgesehen werden.

Zudem konnte nach vorheriger Abstimmung aufgrund der Verkehrsmengen von einem Ausbau einer/zwei Abbiegespur/en abgesehen werden.

Blick von Norden auf den Postweg mit bestehender Siedlungsbebauung; links: Planungsfläche

Die interne Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Straße nach den aktuell gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). In Richtung Nordwesten erfolgt ein offener Erschließungsstich, der im Bereich des Grabens als öffentlicher Flurweg festgesetzt ist und der Erschließung des westlich angrenzenden Flurstücks sowie möglichen Erweiterungsflächen dient.

Neben dem Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße erfolgt eine untergeordnete, 3,0 m breite Geh- und Radwegverbindung zum Postweg im Südwesten.

Der Postweg selbst ist nicht Bestandteil der Planung.

Von einer vollwertigen Erschließung zum Postweg wurde abgesehen, da der Postweg im Bestand als Anwohnerstraße dient und Nutzungskonflikte vermieden werden sollen. Aufgrund der Bestandsbebauung entlang des Postweges könnte dieser für den Begegnungsverkehr nicht ausgebaut werden, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Hauzendorf verfügt bereits über mehrere Bus-Haltepunkte des regionalen ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Schloßstraße/Ortsstraße, nur rund 90 m südlich vom Baugebiet entfernt.

Bahnhaltepunkte der Deutschen Bahn sind in unmittelbarer Nähe nicht verfügbar.

Es wird auf eine mögliche Erschließung mittels des Umweltverbundes hingewiesen.

7.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wenzenbacher Gruppe angeschlossen werden. Die nächstgelegene Leitung (DN 150 PVC) verläuft entlang der Kreisstraße R25.

Der Druck ist ausreichend (6,5 bar).

7.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden.

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet.

Der bestehende Kanal ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen.

Für die Planungsflächen selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

7.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind von Westen (430,9 m ü.NHN) nach Osten (427,1 m ü.NHN) geneigt. Im Westen grenzt, markiert durch das Flurstück Nr. 121/2 der Gemarkung Hauzendorf, eine Geländeböschung/ Ranken an.

Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hangwasser aus Richtung Westen sowie einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen.

Nach Durchführung einer Baugrunderkundung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht möglich.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet und zunächst in einem Stauraumkanal innerhalb des Baugebietes gesammelt. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Wenzenbach.

Hierfür konnte das Flurstück Nr. 124/5 der Gemarkung Hauzendorf von der Gemeinde erworben werden. Vorgesehen ist, das im Stauraumkanal gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Durchlass unter der Kreisstraße durchzuleiten und oberirdisch auf dem genannten Flurstück in den Wenzenbach abzuleiten.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Baugrundstück in privaten Zisternen gesammelt, gereinigt und über einen

Drosselabfluss dem öffentlichen Niederschlagswasser- und somit auch dem Stauraumkanal zugeführt werden.

Zusätzliche private Anlagen zur Regenwassersammlung (z.B. zusätzliche oder größere Zisternen, Regenrückhaltebecken oder -mulden) sind möglich.

Das gesammelte Niederschlagswasser soll zur Grauwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) verwendet werden.

7.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen möglich.

7.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

7.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Erschließungsstraße wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt 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.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Wenzenbacher Gruppe kann im Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m^3/h für mindestens 2 Stunden aus dem Rohrleitungsnetz sicherstellen.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich und vorab mit dem Zweckverband abzustimmen.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße R25/ Ortsstraße ein. Damit sind die Planungsflächen bereits immissionschutzfachlich vorbelastet.

Die Kreisstraße ist derzeit auf 70 km/h beschränkt. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren sowie das Ortsschild nach außen (in Richtung Norden) zu versetzen.

Nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde kann einer Versetzung des Ortsschildes zugestimmt werden, auch wenn die Bebauung nicht von der Kreisstraße aus erschlossen wird. Eine Versetzung kommt jedoch erst in Frage, wenn die Bebauung steht.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg, SG Immissionsschutz, liegt auf der Kreisstraße eine „durchschnittliche“, mittlere Verkehrsbelastung vor.

Nach Auskunft der Bayerischen Straßenbauverwaltung weist die amtliche Straßenverkehrszählung für den relevanten Streckenabschnitt der Kreisstraße keine Zählstellen aus. Die benachbarten Zählstellen sind aufgrund ihrer Lage fernab vom Plangebiet nicht repräsentativ und können für eine qualitative Beurteilung nicht herangezogen werden.

Aus diesem Grunde wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Planungsflächen eine Straßenverkehrszählung durchgeführt. Hieraus ging hervor, dass auf der Kreisstraße insgesamt 1.395 Kfz/Tag mit einem Schwerverkehr-Anteil von 3,9 % verkehren, was einem DTV-Wert von 1.107 Kfz/Tag entspricht.

Auf Grundlage der durchgeführten Straßenverkehrszählung werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Ostfassaden der straßenzugewandten Parzellen 5 – 10 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können an den Außenwohnbereichen dagegen eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden in den Parzellen 5 bis 10 passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzklasse II) an den Ostfassaden erforderlich.

Mit den getroffenen schalltechnischen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausreichend berücksichtigt werden und negative Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen vermieden werden.

Aufgrund des zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens von maximal 70 Fahrten pro Tag und deren Auswirkungen innerhalb von T30-Zonen auf die angrenzenden Wohnnutzungen sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

Im Südwesten grenzt der Postweg als Anwohnerstraße an. Der Postweg endet derzeit als offener Stich. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Hauzendorf nicht statt.

7.2.2 Gewerbe

Südlich der Planungsflächen grenzen Flächen an, die sich sowohl aus wohnbaulichen, aber auch landwirtschaftlichen und klein-gewerblichen Nutzungen zusammensetzen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als Dorfgebiet dargestellt. Von diesen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Am südwestlichen Ortsrand, an der Erlbacher Straße, sind Gewerbeflächen dargestellt. Aufgrund der Distanz (ca. 300 m) sowie der Verkehrsbewegungen, die vorrangig in Richtung Bundesstraße B 16 verlaufen, sind keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind ebenfalls nicht bekannt.

7.2.3 Landwirtschaft

Die östlich, nördlich und westlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

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

Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.

7.3 Naherholung

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Entlang der Kreisstraße R25 verläuft der Radweg „Landkreis Regensburg - Rundtour R2“.

Durch den Ausbau des Gehweges zu einem Geh- und Radweg sowie die geplante Geschwindigkeitsreduzierung der Kreisstraße von 70 km/h auf 50 km/h sind keine negativen Auswirkungen auf den Radweg zu erwarten. Dessen Nutzung wird sich stattdessen verbessern.

Im Ortskern von Hauzendorf verläuft auf der ehemaligen Bahntrasse der Fernradweg „Regensburg-Falkenstein-Radweg“, der „Landkreis Regensburg - Rundtour R1“, der Fernradweg „Ostbayerischer Jakobsweg (Eschlkam-Regensburg-Donauwörth)“ sowie der Wanderweg „Regensburger Land - Regensburg-Falkenstein“.

Aufgrund der Distanz zur ehemaligen Bahntrasse (rund 280 m) zur Planungsfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Rad- und Wanderwege zu erwarten.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes sowie durch den Straßenausbau erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

7.4 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich keine Biotopflächen oder Feldgehölze.

In ca. 20 m nordöstlicher Richtung liegt das Flachland-Biotop „Gehölzstrukturen zwischen Plitting und Pettenreuth“, welches zu 50 % aus einem naturnahen Feldgehölz, 45 % naturnahen Hecken, 3 % mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen und zu 1 % aus feuchten und nassen Hochstaudenfluren sowie Magerrasen besteht.

Ein Eingriff in das Biotop ist nicht geplant. Eine negative Auswirkung auf das Biotop durch die Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen sind keine Gehölzstrukturen oder Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Entlang der östlich angrenzenden Kreisstraße R25 bestehen entlang der gegenüberliegenden Straßenseite Baumpflanzungen in rund 15 m – Abständen.

Mithilfe der vorliegenden Bauleitplanung sollen diese auch auf Baugebietsseite angelegt und somit gespiegelt werden, um eine Art „Allee“ zu schaffen und den Ortseingang von Hauzendorf optisch zu gestalten.

7.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die festgesetzte Randeingrünung in Richtung Norden und Westen des Baugebietes bindet den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße dienen der optischen Straßenraum- und Ortsbildgestaltung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

7.6 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 § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 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 Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt werden und von den angrenzenden Siedlungsflächen sowie Straßen anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

7.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Nach Auskunft der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Planungsflächen in der Gruppe der Anatexite oder damit verbundenen Granitoide, dem sogenannten Körnelgneis.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen innerhalb des Geltungsbereiches „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ vor. Hierzu zählen z.B. „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“: „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)“.

Die Geologische Karte von Bayern 1:500.000 ordnet die Planungsfläche ebenfalls der Geologischen Einheit „Gneis, migmatisch, Diatexit, Anatexit, granitisch bis granodioritisch“ zu.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 stuft den Geltungsbereich in die Nummer „744, fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“ ein.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Aus dieser geht u.a. hervor, dass sich nach einer ca. 0,30 m mächtigen Oberbodenschicht eine Schicht aus Decklehm (Schluff, steing/sandig, kiesig, teilweise tonig) anschließt, die bis in eine Tiefe von ca. 2,50 – 3,00 m u.GOK reicht. Ab dann schließt sich Gneisersatz (Sand, Schluff, später Kies) an.

Beide Homogenbereiche weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit und eine erhöhte Wassersättigung auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nicht möglich.

Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

7.8 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ober- oder unterirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 45 m östlicher Richtung fließt der oberirdisch verlaufende Wenzenbach (Gewässer III. Ordnung), der in einem Geländeeinschnitt in Richtung Süden verläuft.

Für Gewässer III. Ordnung gilt grundsätzlich die Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Demnach sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, nach Art. 20 Abs. 1 Satz 2 BayWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig bzw. im Baugenehmigungsverfahren wasserwirtschaftlich zu berücksichtigen.

Somit sind bei jeglichen baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen (wie z.B. Mauern, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.) im 60 m - Bereich des Wenzenbachs Einschränkungen wegen der Gewässernähe möglich und ggf. gesonderte wasserwirtschaftliche Anforderungen zu beachten. Dies ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.

Die Lage und Abgrenzung des 60 m - Bereiches sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Mit dem Wenzenbach verbunden ist auch ein wassersensibler Bereich, dessen Lage und Umgrenzung ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Die Planungsflächen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Ziel der Gemeinde ist es, die Talauen des Wenzenbachs, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse, explizit von Bebauung freizuhalten.

Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

7.9 Hang- und Grundwasser

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind von Westen (430,9 m ü.NHN) nach Osten (427,1 m ü.NHN) geneigt. Im Westen grenzt, markiert durch das Flurstück Nr. 121/2 der Gemarkung Hauzendorf, eine Geländeböschung/ Ranken an.

Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hangwasser aus Richtung Westen sowie einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen.

Aufgrund des angrenzenden Wenzenbachs ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Bei den durchgeführten Schürfen wurde zwar kein Grundwasser angetroffen, jedoch konnte bei einem Schurf in einer Tiefe von ca. 2,4 m u.GOK ein stärkerer Schichtenwasserandrang und Durchfeuchtungen bzw. Vernässungshorizonte festgestellt werden.

Im Untergrund ist aufgrund der Hanglage und infolge unterschiedlicher Erosions- und Verwitterungsintensitäten mit örtlich unregelmäßigen Schichtgrenzverläufen sowie -inhomogenitäten zu rechnen.

Die untersuchten Homogenbereiche weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit und eine erhöhte Wassersättigung auf. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt somit flächenhaft ein nur sehr gering sickerfähiger Baugrund vor.

Zum Schutz der geplanten Wohnbauflächen vor wild abfließendem Hangwasser wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein öffentlicher Entwässerungsgraben entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches hergestellt, der das anfallende Hangwasser abfängt und in Richtung Süden zum Geh- und Radweg ableitet. Von hier erfolgt eine unterirdische Ableitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Richtung Westen, mithilfe eines Durchlass unter der Kreisstraße hindurch und wieder oberflächlich in den Wenzenbach.

Eine Zusammenführung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Flächen (Niederschlagswasser-/ Stauraumkanal) mit dem Hangwasser („Hangwasserkanal“) erfolgt somit nicht.

Im Bereich des offenen Erschließungsstriches nach Westen ist der Graben unterirdisch mittels eines Durchlass verrohrt. Entlang der nördlichen Grenze ist kein Graben erforderlich.

Zusätzlich dazu erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine Erdmodellierung in Form eines 3,0 m tiefen und 0,3 m hohen Erdwalls entlang der westlichen Grenze der Parzellen 1 - 4 und 10 sowie nördlich der Parzelle 10.

7.10 Altlasten

Nach Aussage des Landratsamtes Regensburg, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutzrecht, sowie des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

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

7.11 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch im unmittelbaren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

In ca. 200 m südöstlicher Richtung befinden sich folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses in Hauzendorf, zuvor mittelalterliche Burg (D-3-6839-0077)
- Baudenkmal Schloss, zweigeschossiger Vierflügelanlage mit Walmdächern, Zwiebeldachreiter und Kapelle im Erdgeschoss mit romanischer Apsis, 18. Jh., Innenhof 1950 geschlossen; mit Ausstattung; Mauer mit Torbogen. 18. Jh.: Ökonomiegebäude, winkelförmiger Satteldachbauten mit Ställen und Stadel, Ständerbauten, 18./19. Jh; ehem. Brauhaus, zweigeschossiger und traufständer Massivbau mit Satteldach und Kniestock, 2. Hälfte 19. Jh. (D-3-75-119-7)
- Baudenkmal Hofmauer, Hoftor (ebd.)
- Baudenkmal Brauhaus, syn. Bräuhaus(ebd.)
- Baudenkmal Stall, Remise (Landwirtschaft), syn. Wagenschuppen, syn. Geräteschuppen, Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn.Wirtschaftshof, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer (ebd.)

Aufgrund der Distanz, der Topografie sowie der dazwischen befindlichen, bestehenden Siedlungsbebauung von Hauzendorf sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Denkmäler zu erwarten.

Eine Sichtbeziehung von der Planungsfläche zu den Denkmälern ist nicht vorhanden.

8 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauzendorf Nord“, Gemeinde Bernhardswald, Stand: 08.02.2023