

GEMEINDE

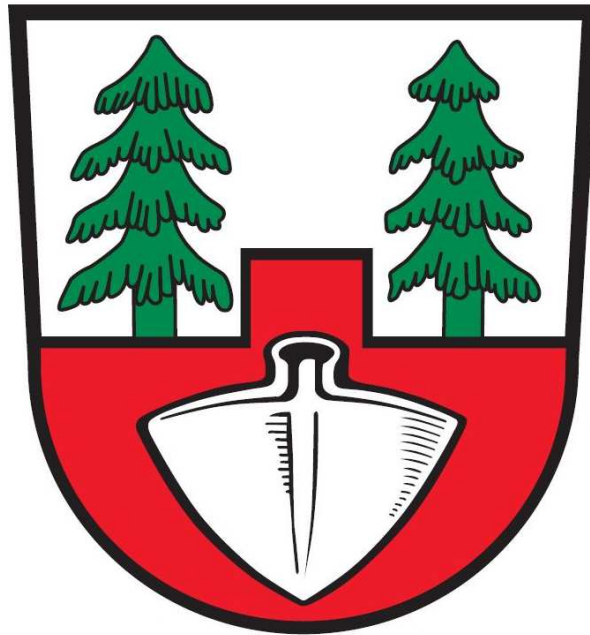
BERNHARDSWALD

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„WA Hauzendorf-Nord

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
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:

Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2 | Geografische Lage, Topografie | 4 |
| 3 | Bedarfsbegründung | 5 |
| 4 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 4.1 | Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 8 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 5 | Verfahrenswahl | 9 |
| 6 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 10 |
| 6.1 | Erschließung..... | 10 |
| 6.1.1 | Verkehrerschließung | 10 |
| 6.1.2 | Trinkwasserversorgung | 12 |
| 6.1.3 | Schmutzwasserentsorgung | 12 |
| 6.1.4 | Niederschlagswasserentsorgung..... | 12 |
| 6.1.5 | Stromversorgung / Telekommunikation | 12 |
| 6.1.6 | Abfallentsorgung | 13 |
| 6.1.7 | Brandschutz | 13 |
| 6.2 | Immissionsschutz | 13 |
| 6.2.1 | Verkehr | 13 |
| 6.2.2 | Gewerbe | 14 |
| 6.2.3 | Landwirtschaft..... | 14 |
| 6.3 | Naherholung | 14 |
| 6.4 | Biotope | 15 |
| 6.5 | Natur- und Landschaftsschutz | 15 |
| 6.6 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)..... | 15 |
| 6.7 | Baugrund und Bodenverhältnisse | 16 |
| 6.8 | Gewässer | 16 |
| 6.9 | Hang- und Grundwasser..... | 16 |
| 6.10 | Altlasten..... | 17 |
| 6.11 | Denkmalschutz | 17 |

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.

Östlich der Kreisstraße R25/ Ortsstraße liegt der oberirdisch verlaufende Wenzelbach, 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 | 7.259,07 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.407,53 m ² |
| Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung – Geh- und Radweg | 415,16 m ² |
| Gesamt | 9.081,76 m² |

3 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben der Statistik kommunal 2019 (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. März 2020) schwankte die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bernhardswald stetig. Annähernd jährlich wechselte sich ein Zuwachs mit einem Jahr des Rückgangs ab (s. nachfolgende Abb.).

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | Anzahl | % |
| 2009 | 5 604 | - 27 | - 0,5 |
| 2010 | 5 558 | - 46 | - 0,8 |
| 2011 | 5 462 | - 96 | - 1,7 |
| 2012 | 5 507 | 45 | 0,8 |
| 2013 | 5 508 | 1 | 0,0 |
| 2014 | 5 493 | - 15 | - 0,3 |
| 2015 | 5 519 | 26 | 0,5 |
| 2016 | 5 459 | - 60 | - 1,1 |
| 2017 | 5 465 | 6 | 0,1 |
| 2018 | 5 438 | - 27 | - 0,5 |

Auszug Statistik kommunal 2019 für Bernhardswald: Bevölkerungsentwicklung von 2009 – 2018

Zum letzten aktuellen, amtlichen Meldestand vom 30.09.2021 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde 5.406 Einwohner.

Gemäß Demographie-Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. August 2021) soll sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bernhardswald von 2019 bis 2039 von + 2,5 % bis – 2,5 % relativ „stabil“ entwickeln. Nach den Unterlagen soll die Bevölkerungszahl von 5.419 Einwohnern (2019) auf 5.300 Einwohner (2039) sinken.

Die aktuelle Bevölkerungszahl (5.406 EW am 30.09.2021) bestätigt die prognostizierten Werte.

Innenentwicklungspotentiale / Kommunales Flächenmanagement

Die Gemeinde Bernhardswald führt ein Baulückenkataster in Eigenregie.

Aus diesem geht hervor, dass sich insgesamt 78 Baulücken im Gesamtgemeindegebiet befinden. Davon sind 52 Baulücken am Hauptort Bernhardswald zu finden.

Die gelisteten Baulücken liegen allesamt in Privateigentum. Die Gemeinde hat die Eigentümer bereits mehrfach kontaktiert, jedoch sind diese entweder nicht abgabebereit, äußern kein Bauinteresse, reservieren die Bauplätze für ihre Kinder oder geben an, dass eine Bebauung der Grundstücke zeitnah bevorsteht.

Bezüglich der vorhandenen Leerstände führt die Gemeinde keine Erhebungen. Es ist anzunehmen, dass im Gemeindegebiet eine eher geringe Anzahl an Leerständen existiert.

Die vorhandenen Leerstände, sofern sie überhaupt verfügbar wären, sowie das Potential aus Sanierung und Nachnutzung können den vorhandenen Bedarf jedoch nicht abdecken.

Die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Wohnbauzwecken ist unumgänglich.

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 Wenzelbach 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 „Mehrkosten“ 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 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 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.



Auszug LEP Bayern: Anhang 2 Strukturkarte

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

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 2 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.

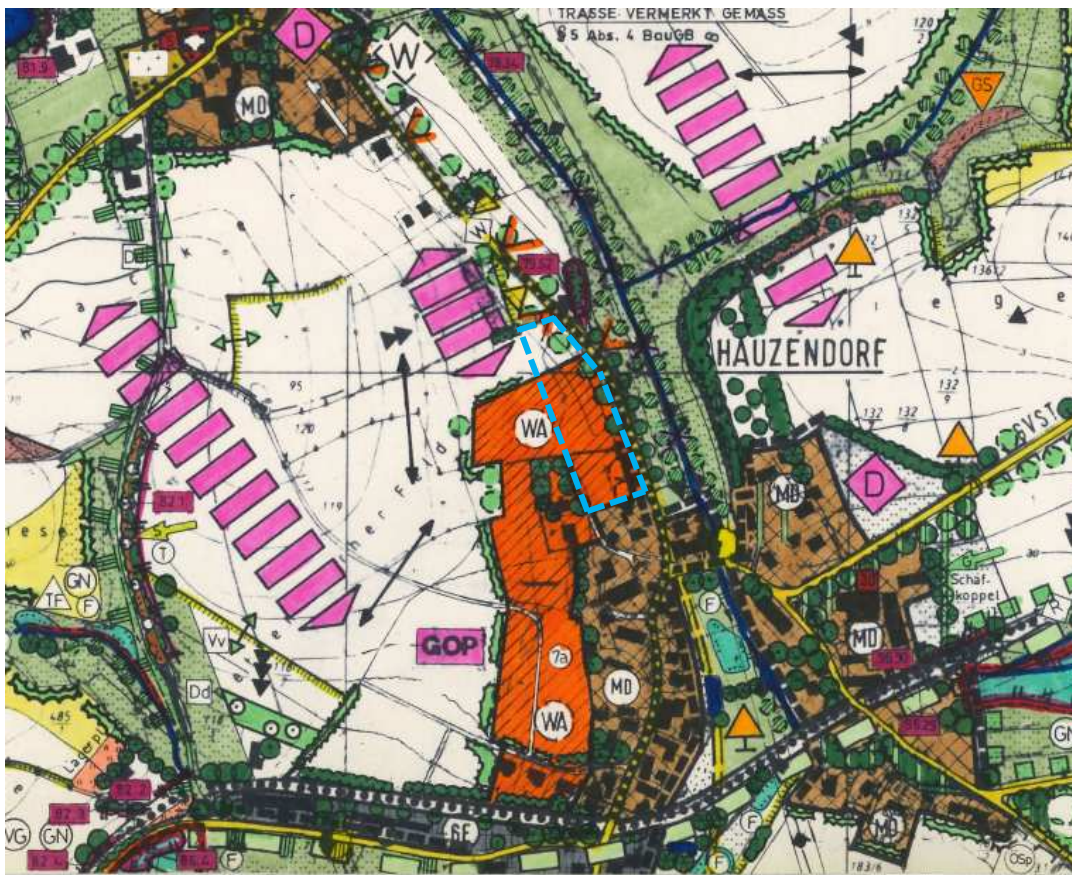
Durch die grünordnerischen Festsetzungen, die eine Durchgrünung der Bauflächen, eine Randeingrünung nach Norden und Westen sowie die Anpflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraße vorsieht, trägt das Baugebiet dem umgebenden Landschaftsbild Rechnung. Insbesondere die festgesetzten Baumpflanzungen entlang 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.

4.2 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.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg, SG Bauleitplanung, ist eine Berichtigung der kleinen Teilfläche hin zu einer Wohnbaufläche aufgrund der Größe nicht erforderlich.

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 Wenzelbachs, die als Grünland entwickelt und von Bebauung und Aufforstung freigehalten werden soll.

Im Osten liegt außerdem die Kreisstraße R25 an, entlang derer ein ausgeschilderter Wanderweg verläuft. Entlang der Kreisstraße ist außerdem 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“.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht 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.

4.3 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.

5 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 9.081,76 m². Dabei umfassen die Wohnbauflächen 7.259,07 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist eine versiegelte Fläche von maximal 2.903,63 m² anzunehmen. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Die Planungsflächen knüpfen nördlich an die im Zusammenhang bebauten und vorrangig wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Hauzendorf an. Damit sind die Planungsflächen bereits städtebaulich geprägt.

Eine Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Osten ist aufgrund des Wenzelbachs und dem Freihalten seiner Talauen auch zukünftig nicht zu erwarten.

An die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft werden.

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.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten 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.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 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.



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

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 Baubeschränkungszone zu beachten.

Nach einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Regensburg, SG Kreisstraßen, ist es möglich, von diesen Vorgaben abzusehen. Voraussetzung ist jedoch, den vorhandenen Fußweg entlang der Kreisstraße von derzeit 1,0 m auf 2,50 m (auf Baugebietsseite) auszubauen und entlang der Kreisstraße Baumpflanzungen anzulegen, dem die Bauleitplanung nachkommt.

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.

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.

Neben dem Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße erfolgt eine untergeordnete, 3,0 m breite Geh-/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.



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

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wenzelbacher Gruppe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend hoch.

6.1.3 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.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in geeigneten Anlagen (Rigolen, Sickerschächte) versickert werden.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorräte (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und versickert werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Zusätzliche private Zisternen sind (freiwillig) ebenfalls zur Grauwassernutzung möglich.

Eine detaillierte Baugrunduntersuchung liegt derzeit nicht vor, ist jedoch im weiteren Verfahren vorgesehen. Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Aufgrund des angrenzenden Wenzelbachs ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass ein Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden muss. Ggf. muss das Gelände/ die Versickerungsanlagen aufgefüllt werden, um einen flächigen und versickerungsfreundlichen Unterbau herzustellen.

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.

Eine Erschließungsplanung liegt derzeit nicht vor, ist jedoch im weiteren Verfahren vorgesehen.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

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

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

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

6.1.7 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 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.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Wenzenbacher Gruppe kann im Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden aus dem Rohrleitungsnetz sicherstellen.

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

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße R25/ Ortsstraße ein.

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.

Nach Angaben der Bayerischen Straßenbauverwaltung und der zuletzt durchgeführten Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015 weist die Kreisstraße im Bereich der Planung Verkehrsmengen von 2.517 KFZ, 2.400 LV und 117 SV. Auf Grundlage dieser Werte liegt in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg, SG Immissionsschutz, eine „durchschnittliche“, mittlere Verkehrsbelastung vor.

Somit sind die Planungsflächen bereits immissionschutzrechtlich vorbelastet.

Um für die geplanten, schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausreichend berücksichtigen zu können, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Sofern sich daraus notwendige Schallschutzmaßnahmen ergeben, werden diese in die Planunterlagen eingearbeitet.

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.

6.2.2 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 nicht bekannt.

6.2.3 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:

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

Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.

6.3 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.

6.4 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 Kreisstraße R 25 bestehen an der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Baumpflanzungen in rund 15 m – Abständen.

Mithilfe der Bauleitplanung sollen diese auf Baugebiete Seite ebenfalls angelegt und gespiegelt werden, um eine Art „Allee“ anzulegen und den Ortseingang von Hauzendorf zu gestalten.

6.5 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 Straßenraumgestaltung.

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

6.6 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 Wohnbauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegen keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau oder -beschaffenheit vor.

Im Zuge des weiteren Verfahrens und der Erschließungsplanung ist ein Baugrundgutachten vorgesehen.

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.

Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist.

Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Gewässer

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

In ca. 45 m östlicher Richtung fließt der oberirdisch verlaufende Wenzelbach, der in einem Geländeeinschnitt in Richtung Süden verläuft.

Mit dem Wenzelbach verbunden ist ein wassersensibler Bereich, dessen Lage und Umgrenzung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Die Planungsflächen sind hierdurch nicht betroffen.

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

Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

6.9 Hang- und Grundwasser

Eine detaillierte Baugrunduntersuchung liegt derzeit nicht vor, ist jedoch im weiteren Verfahren vorgesehen.

Aufgrund des angrenzenden Wenzelbachs ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass ein Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten wird. Ggf. muss das Gelände/die Versickerungsanlagen aufgefüllt werden, um einen flächigen und versickerungsfreundlichen Unterbau anzulegen.

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.

Eine Erschließungsplanung sowie Vermessung liegen derzeit nicht vor, sind jedoch im weiteren Verfahren vorgesehen. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen gegen anfallendes Hangwasser werden in diesem Zuge geprüft.

6.10 Altlasten

Es 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.

6.11 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, Zwiebel-dachreiter 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 traufständiger 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.