



Gemeinde Bernhardswald  
Rathausplatz 1  
93170 Bernhardswald


# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB „Bernhardswald-Kreuzgasse“, 1. Änderung

## Begründung

18.01.2023



Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200  
www.ebb-ingenieure.de  
ebb@ebb-gmbh.de

Vorhabensträger:

Gesundheitszentrum Bernhardswald GmbH & Co. KG  
Gumping 2  
93192 Wald

# INHALT

## I Begründung

### 1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Planungshistorie Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“
- 1.2 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 1.3 Verfahren nach § 13 a BauGB
- 1.4 Lage und Bestand
- 1.5 Bestandteile der Planung

### 2 Planungskonzeption

- 2.1 Übergeordnete Planungsziele
- 2.3 Geplante Nutzung
- 2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Ver- und Entsorgung
- 2.7 Altlasten
- 2.8 Immissionen

### 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

### 4 Flächenbilanz (gerundet)

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Planungshistorie Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“

Für das Plangebiet existiert bereits ein qualifizierter Bebauungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“ aus dem Jahre 2000 mit Rechtsgültigkeit nach Satzungsbeschluss vom 18.07.2000<sup>1</sup>. Dieser Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 86 (TF), 269/4, 300, 300/1, 301/2 und 301/7 bis einschl. 301/11. Das Plangebiet ist als Mischgebiet in offener Bauweise gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist durch eine von Westen nach Osten verlaufende private Erschließungsstraße, angebunden an die Kreuzgasse, unterteilt. Im Norden der Planstraße, Parzellen 1 bis 8, ist eine Wohnnutzung mit Einzelhäusern E+D und teilweise Doppelhäusern E+D mit 2 erlaubten Vollgeschossen vorgesehen und zulässig. Im Süden der Planstraße, Parzellen 9 bis 11, ist zusätzlich zur Wohnnutzung insbesondere mit Kanzleien / Praxen / kleinere Geschäfte / Büros und ähnliches erwünscht und zulässig.



Bebauungsplan Kreuzgasse, Fassung v. 18.07.2000 (o.M.)

### 1.2 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bernhardswald hat beschlossen den Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 zugunsten einer verdichteten Bauweise zu ändern. Bisher waren 7 EFH mit 7 WE vorgesehen; mit dem neuen Planungskonzept sollen in dieser zentralen Lage in Bernhardswald, z.T. mit Mehrfamilienhausbau-

<sup>1</sup> Bebauungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“, Ingenieurbüro Trummer & Partner, 18.07.2000.

ung insgesamt 27 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen. Die Erschließung entspricht im wesentlichen Teilen der Konzeption des Bebauungsplans aus dem Jahr 2000

Die Gemeinde Bernhardswald beabsichtigt mit dem Vorhabensträger die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bernhardswald-Kreuzgasse“ und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kreuzgasse“ als Allgemeines Wohngebiet mit einer Gewerbeeinheit im Süden der Planstraße, Parzellen 9 bis 11 auszuweisen. Zusätzlich zur Wohnnutzung sind dort insbesondere Kanzleien / Praxen / kleinere Geschäfte / Büros und ähnliches erwünscht und zulässig.

Der zur Durchführung des Vorhabens in Abstimmung mit der Gemeinde erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Satzungsverfahrens und wird nach §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Flurnummern 300/1, 301 und 301/2 (Parzellen 5 bis 11) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzgasse“ aus dem Jahre 2000 befinden sich komplett in Privatbesitz.

Auf Veranlassung und damit auch auf Finanzierung des Grundstückseigentümers soll der Bebauungsplan „Kreuzgasse“ in Bernhardswald auf Grund einer konkreten Planung mit geplanter Nutzung geändert werden.

Die Änderungen betreffen den südlichen Bereich des Gebietes, also im Speziellen vorgenannte, in Privatbesitz befindliche Flurstücke Nr. 300/1, 301 und 301/2 sowie die Flurnummer 269/4, 300, 300/2 und 301/4.

Für die Fluren 301/7 bis einschl. 301/11 (Parzellen 1 bis 4 – B-Plan Jahrgang 2000) bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan „Kreuzgasse“ aus dem Jahre 2000 in Kraft.

Der Bebauungsplan „Kreuzgasse“ in der gültigen Fassung vom 18.07.2000 war ausreichend begründet. Die Begründung behält den Grundzügen nach auch für die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“ ihre Gültigkeit und wird unter Pkt. 2 vorhabenbezogen konkretisiert.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant das im Flächennutzungsplan<sup>2</sup> der Gemeinde Bernhardswald ausgewiesene Mischgebiet. Die Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bernhardswald-Kreuzgasse“ ersetzen und heben in diesem Bereich die Darstellungen des Bebauungsplans „Bernhardswald-Kreuzgasse“<sup>3</sup> aus dem Jahr 2000 auf.

### 1.3 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Diese in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt rund 2.204 m<sup>2</sup>

#### Nettoberechnung:

Parzelle 1: Grundfläche = GRZ 0,4 \* Parzellengröße 646 m<sup>2</sup> = 258,4 m<sup>2</sup>

Parzelle 2: Grundfläche = GRZ 0,4 \* Parzellengröße 1142 m<sup>2</sup> = 456,8 m<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bernhardswald, Gemeinde Bernhardswald, 07.09.2000.

<sup>3</sup> Bebauungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“, Ingenieurbüro Trummer & Partner, 18.07.2000.

Parzelle 3 - 4: Grundfläche = GRZ 0,4 \* (Parzellengröße 3 = 372 m<sup>2</sup> + Parzellengröße 4 = 235 m<sup>2</sup> + Gemeinschaftsfläche Parzellen 3 + 4 = 163 m<sup>2</sup>) = 308 m<sup>2</sup>

Parzelle 5 - 6: Grundfläche = GRZ 0,4 \* (Parzellengröße 5 = 240 m<sup>2</sup> + Parzellengröße 6 = 346 m<sup>2</sup> + Gemeinschaftsfläche Parzellen 5 + 6 = 150 m<sup>2</sup>) = 294,4 m<sup>2</sup>

Parzelle 7: Grundfläche = GRZ 0,4 \* Parzellengröße 1199 m<sup>2</sup> = 479,6 m<sup>2</sup>

Parzelle 8: Grundfläche = GRZ 0,4 \* Parzellengröße 962 m<sup>2</sup> = 384,8 m<sup>2</sup>

Nach §13 a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

#### 1.4 Lage und Bestand

Das 0,6 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bernhardswald an der Kreisstraße R6 (= Regensburger Straße).

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 300/1, 301, 301/2 269/4, 300, 300/2 und 301/4 und ist umgeben

- von den Flurnummern 301/7, 301/8, 301/9, 301/10, 301/11 sowie dem Heideweg im Norden,
- von Wohnbebauung im Osten,
- von der Regensburger Straße im Süden,
- von der Kreuzgasse im Westen.

## 1.5 Bestandteile der Planung

Bestandteile und Grundlagen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

Anlagen:

- Begründung,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Kreuzgasse, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 13.04.2021.

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern von 2013 ist Bernhardswald Teil des allgemeinen ländlichen Raumes<sup>4</sup>.

Im Regionalplan der Region Regensburg (2008) wird die Gemeinde als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung zum Mittelzentrum Regenstauf beträgt ca. 15 Kilometer; Oberzentrum ist die Stadt Regensburg in rund 17 km Entfernung.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Bernhardswald raumordnerisch dem allgemeinen ländlichen Raum an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Regensburg-Cham zugeordnet. Südöstlich des Gemeindegebietes grenzt unmittelbar der Verdichtungsraum Regensburg mit den Gemeinden Wenzenbach und Zeitlarn an<sup>5</sup>. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar. Entsprechend Regionalplan kommt der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel eine besondere Bedeutung zu<sup>6</sup>.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernhardswald ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt<sup>7</sup>. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 HS. 3 BauGB in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

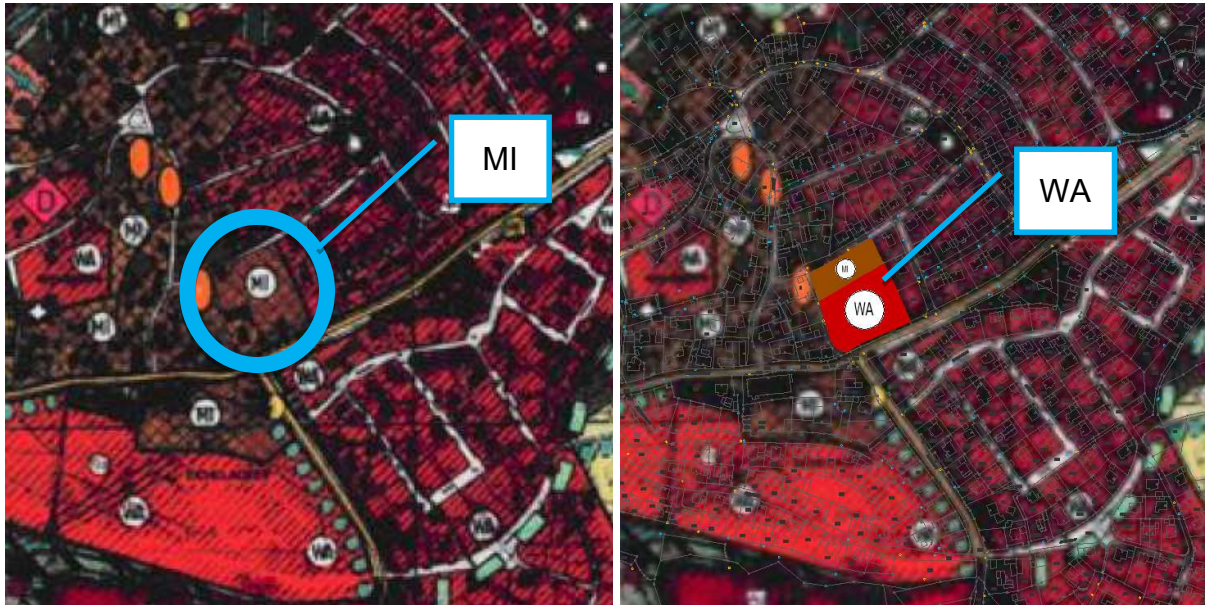
---

<sup>4</sup> LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

<sup>5</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

<sup>6</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Grundsatz zur Entwicklung des allgemeinen ländlichen Raums u.a. in Regensburg

<sup>7</sup> Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bernhardswald, Gemeinde Bernhardswald, 07.09.2000.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Bernhardswald(o.M.),  
aktuelle Nutzung (links), geplante Nutzung (rechts)

## 2.2 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Bernhardswald beabsichtigt mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kreuzgasse die Nachverdichtung im Innenraum von Bernhardswald und somit die vorhandene Wohnbebauung zu erweitern.

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen.

Um die soziale Infrastruktur (Schule und Kindergarten) in Bernhardswald zu sichern und dem Rückgang der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung die Ausweisung von neuem Bauland erforderlich.

### *Bevölkerungsentwicklung*

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung<sup>8</sup> landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Bernhardswald wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020<sup>9</sup>: 5.387 Personen

Jahr 2030 (Prognose): 5.500 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 113 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 11 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Bernhardswald bis 2031, hrsg. im Juli 2019

<sup>9</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Bernhardswald, Bevölkerungsstand 31.12.2020

<sup>10</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Bernhardswald bis 2031, hrsg. im Juli 2019

### **Wohnbauflächenbedarf**

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,2 Personen<sup>11</sup> pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 433 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>12</sup> (=23 Einwohner/ha) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 113 Einwohnern x 433 m<sup>2</sup> = ca. 4,9 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente hin zu 2,1 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche: ca. 5,1 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche<sup>13</sup> (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 5,6 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 92 Wohneinheiten (5.387 Einwohner/2,1 Personen pro WE – 5.387 Einwohner/2,2 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 8,4 ha (92 WE x 2,1 Personen pro WE x 433 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 9,3 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	5,6
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	9,3
$\Sigma$ in ha	14,9

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2030 rund 14,9 ha.

### **Baulücken**

Im Gemeindebereich Bernhardswald sind derzeit nur noch wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die vorhandenen Wohngebiete in Bernhardswald sind fast vollständig bebaut.

### **Baulandreserven im Flächennutzungsplan**

Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernhardswald als Wohnbebauung ausgewiesen sind, sind fast vollständig bebaut.

---

<sup>11</sup> Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Bernhardswald (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

<sup>12</sup> Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemischte Fläche und Bevölkerung der Gemeinde Bernhardswald (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

<sup>13</sup> Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.



### *Nachfrage*

Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB berücksichtigt und eine freistehende Fläche nachverdichtet. Darüber hinaus reagiert die Gemeinde Bernhardswald auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Gemeindegebiet. Die Nachfrage an Wohnbauland und Wohnraum in Bernhardswald übersteigt bereits jetzt die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parzellen des vorliegenden Bebauungsplans.

### 2.3 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Betrieben und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Und 3 BauNVO ausgewiesen.

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 1 Mehrfamilienhaus mit max. 11 Wohneinheiten;
- 1 Mehrfamilienhaus mit max. 7 Wohneinheiten;
- 1 Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten;
- 2 Doppelhäuser mit jeweils max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte;
- 1 Einzelhaus mit jeweils max. 1 Wohneinheit.

### 2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

### 2.5 Erschließung

Das Baugebiet wird über die teilweise auszubauende Kreuzgasse erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße Planstraße A als Stichstraße mit Wendehammer in einer Breite von 6,0 m.

### 2.6 Ver- und Entsorgung

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

#### *Energieversorgung*

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

#### *Telekommunikation*

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

#### *Wasserversorgung*

Nach Angabe des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

### *Schmutzwasser*

Das Schmutzwasser von Parzelle 1 bis 6 wird im Trennsystem entwässert und in die bestehende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Das Schmutzwasser von Parzelle 7 und 8 wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

### *Niederschlagswasser*

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem entwässert und an die bestehende Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

## 2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamts Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

## 2.8 Immissionen

### *Landwirtschaft*

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

### *Schallemissionen*

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der EBB Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Emissionen der Kreisstraße R6 (Regensburger Straße) berechnet und die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der geplanten Bebauung rechnerisch ermittelt<sup>14</sup>.

Die Berechnungen weisen aus, dass die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV, an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts bei den Parzellen 5 bis 8 überschritten werden.

---

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bernhardswald-Kreuzgasse“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 13.04.2021.

Nach Untersuchung und Beurteilung der Ergebnisse ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung städtebaulich nicht realisierbar. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden für die Wohngebäude der Parzellen 5 bis 8 jedoch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen dargestellten Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten.

## 2.9 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bernhardswald nördlich der Regensburger Straße. Die nahezu ebene Fläche wird als Dauergrünland genutzt und besitzt keine wertvollen Biotopstrukturen.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung eines einheimischen Laubbaums oder Strauch je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf jeder Parzelle;

## 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird als Brachland genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der Lage an der Kreisstraße hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (1.10.-28.02) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes keine saP-relevanten Betroffenheiten zu erwarten. In der Umgebung sind entsprechende Lebensräume in ausreichendem Umfang vorhanden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

## 4 Flächenbilanz (gerundet)

Flächenbilanz	[m <sup>2</sup> ]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	6.016
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	5.043
Öffentliche Verkehrsflächen	973