

Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

“An den Klostergründen – 2. Änderung“

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



Gemeinde Pielenhofen

Erster Bürgermeister Rudolf Gruber

Judenberger Straße 4

93195 Wolfsegg

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 29.04.2022

Verfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAU	4
1.1	Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Änderung, Bedarf	4
1.2	Städtebauliches Konzept	6
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	9
2.1	Erschließung und technische Infrastruktur	9
2.2	Immissionsschutz	9
2.3	Denkmalschutz	10
2.4	Belange des Umweltschutzes	10
3.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	11
3.1	Einleitung	11
3.2	Inhalt und Ziele des Änderungsverfahrens	11
3.3	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	12
3.3.1	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung.....	12
3.3.2	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans.....	14
3.3.3	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	14
3.3.4	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes	14
3.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	15
3.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	15
3.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	16
3.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	16
3.4.4	Schutzgut Wasser	16
3.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	17
3.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	17
3.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3.4.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	19
3.4.9	NATURA 2000-Gebiete.....	19
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.6	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	19
3.6.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	19
3.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	20
3.6.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	20
3.6.4	Schutzgut Wasser	20
3.6.5	Schutzgut Klima / Luft.....	20
3.6.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	20
3.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.6.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	21
3.6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	21
3.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	21
3.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	22
3.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	22
3.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
3.10.2	Maßnahmen zur Kompensation, städtebaurechtliche Eingriffsregelung	22
3.11	Planungsalternativen	22
3.12	Zusätzliche Angaben	22

3.12.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	22
3.12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	23
3.12.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
3.13	Zusammenfassung	23
4.	Quellenangaben.....	24
5.	Anlagen.....	24

1. STÄDTEBAU

1.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Änderung, Bedarf

Die vorliegende 2. Änderung umfasst den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes „An den Klostergründen – 1 Änderung“.

Zum einen umfasst die Änderung die Aufhebung der Festsetzung „Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind nicht zulässig.“ im gesamten Geltungsbereich, zum anderen werden im südlichen Teilbereich zwei Teilflächen mit angrenzenden Flächen angepasst, um eine flexiblere Bebauung/Nachverdichtung, auch mit nicht störendem Gewerbe, zu ermöglichen. Weiterhin wird im südlichen Teilbereich das festgesetzte Mischgebiet auf 4 Parzellen zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert, um den Baubestand an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Der bisherige Bebauungsplan sieht für den Bereich der Flurnummer 475/34 (südlicher Teilbereich mit 2 Teilflächen) derzeit Mischgebiet vor. Auf dem Grundstück sind überbaubare Flächen durch Baugrenzen derzeit nicht dargestellt, da ursprünglich dieses Grundstück als Stellplatz für das ehemalige „Doktorhaus“ auf Flurnummer 475/35 vorgesehen war. Die Gemeinde verfolgt nun das städtebauliche Ziel, für diese Parzelle durch überbaubare Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden zu schaffen.

Wesentlicher Grund hierfür ist die weiterhin hohe Nachfrage bebaubaren Flächen. Durch die bereits vollständig verkauften Bauparzellen im bisherigen Bebauungsplan besteht kein adäquates Angebot mehr.

Die bisher festgesetzten Flächen für die Abfallentsorgung sowie die Versorgungsfläche für eine Trafostation sind durch die umgesetzte Erschließungsplanung nicht mehr erforderlich.

Auf Flur Nummer 475/33 waren bisher bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen, Garagen oder Carports mit ergänzender Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die bestehende topographische Situation macht es schwierig, hier eine schalltechnische wirksame bauliche Anlage mit dem festgesetzten Nutzungszweck zu errichten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken, die weder am Hauptort im Pielenhofen noch im Gemeindegebiet derzeit ausreichend gedeckt werden kann, ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dem Planungsgrundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung kann hierbei entsprochen werden. Die bisher in diesem Bereich bestehende Stromfreileitungen wurde zwischenzeitlich unterirdisch verkabelt, sodass eine Nutzung dieses Bereiches für eine Doppelhausbebauung nunmehr möglich ist.

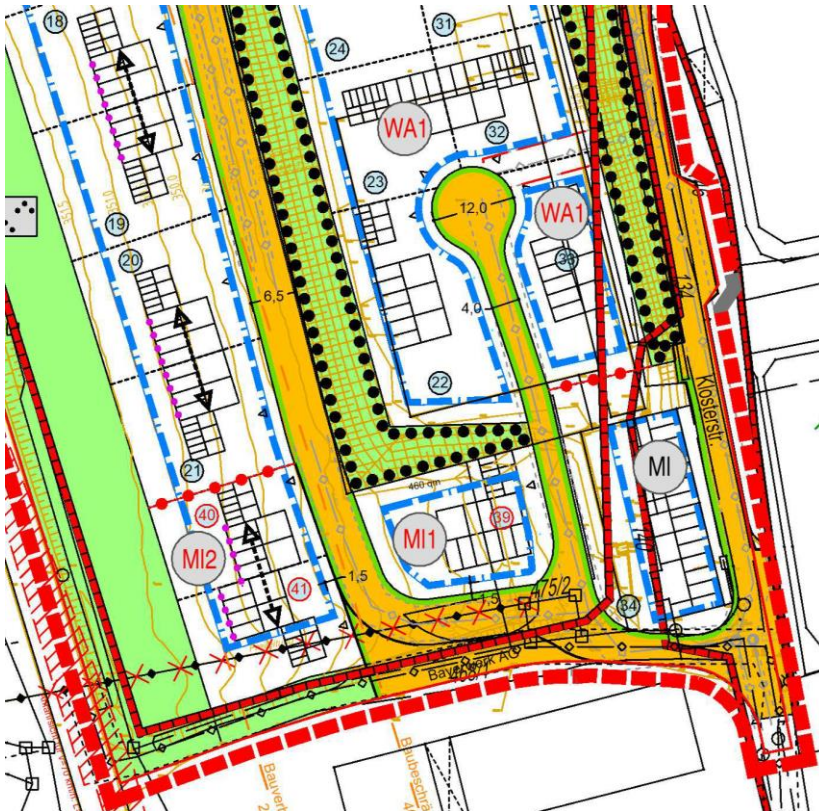


Abb.: Lage südlicher Teilbereich, Flur 475/33 und 475/34

Rechtswirksamer Bebauungsplan – „An den Klostergründen - 1. Änderung“:



Ausschnitt vorliegende Bauleitplanverfahren im südlichen Teilbereich - „An den Klostergründen - 2. Änderung“:



1.2 Städtebauliches Konzept

Am Übergang des Neubaugebiets zum südlich angrenzenden, bestehenden Ortsrand war durch Nutzungen im direkten Anschluss an den Bebauungsplan aus konfliktvermeidende Gründen und dem immissionsrechtlichen Trennungsgrundsatz ein Mischgebiet vorgesehen.

Dieser Grundzug der Planung soll durch die vorliegende 2. Änderung beibehalten werden.

Unter Berücksichtigung **der aktuellen schalltechnischen Untersuchung** ist eine Mischgebietsnutzung auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich genehmigten Neubaus des Feuerwehrhauses mit Parkplatz im Süden und auch unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Staatsstraße möglich.

Mischgebiete zeichnen sich durch eine gleichwertige Durchmischung von Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen aus. Ein sogenanntes „Umkippen“ in ein faktisches, allgemeines Wohngebiet durch das Zulassen von fast ausschließlich Wohnnutzungen wäre planungsrechtlich unzulässig. Darüber hinaus würde das Entstehen eines allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeiten der Feuerwehrrnutzung erheblich einschränken. Die Gemeinde Pielenhofen sieht durch die gewerbliche Nutzung eines Beherbergungsbetriebs sowie eines Musterhauses im bisherigen Mischgebiet die Voraussetzungen als erfüllt an. Zudem kann im südlichen Teil des Änderungsbereich durch die Zulassung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben auf bisher noch im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke die erforderliche Mischung nach Ansicht der Gemeinde erreicht werden. **Der Gemeinde liegt für Erweiterung des Mischgebietes Richtung Westen, für die Parzellen 40 und 41, bereits eine gewerbliche Anfrage vor.**

Die Änderung der baulichen Nutzung auf den Parzellen 23, 32, 22 und 33 erfolgt von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet, da hier sich die gewerbliche Mischung nach Fertigstellung des Baugebietes nicht eingestellt hat und wie oben bereits beschrieben, das Baugebiet hier „gekippt“. Im Zuge der 2. Änderung möchte die Gemeinde den Umstand städtebauliche durch die Anpassung der baulichen Nutzung korrekt ordnen.

Eine Fläche für das Bereitstellen von Abfallbehältern ist durch die realisierte Erschließungsplanung nicht mehr erforderlich (es wird auf öffentlichen Verkehrsflächen in der Praxis bereit gestellt), auch die festgesetzte Fläche für eine Trafostation ist (durch die erfolgte Verkabelung) nicht mehr notwendig **und entfällt somit im Zuge der 2. Änderung. Es folgt die Festsetzung einer Baugrenze und die Darstellung einer Teilflächennummerierung 39 mit Vorschlag zu Gebäude-/Garagenstellung in der Planzeichnung. Die Art der baulichen Nutzung verbleibt wie bisher in diesem Bereich bei einem Mischgebiet.**

Der Bedarf für die vorliegende Änderung dokumentierte sich bei der Gemeinde durch eine Bauvoranfrage für die Fläche MI1 sowie durch mehrere Anfragen für die Nutzung der Fläche MI2. **Da MI1 zwischenzeitlich mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, sieht sich die Gemeinde zum Handeln, um für die Parzellen 40/41 flexiblere Festsetzungen treffen, sodass sich ein nicht störendes Gewerbe leichter ansiedeln kann. Neben dem flächensparende Nutzung der geschaffenen zwei Parzellen ist auch die Berücksichtigung des Gebietscharakter MI beachtet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Staatsstraße und dem Feuerwehrhaus ist der Gemeinde bewusst, dass hier Immissionsquellen auf die Parzellen wirken. Die Gemeinde sieht daher ihre städtebauliche Aufgaben das Baugebiet so zu entwickeln, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden können, welches die aktuelle schalltechnische Untersuchung aufzeigt.**

Grundlegend wird das MI1 und MI2, wie im direkt östlich angrenzenden Mischgebiet (Beherbergungsbetrieb) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. An die städtebauliche Struktur in Pielenhofen und die Nachfrage angepasst, sind Einzel- und Doppelhäuser, ausschließlich Sattel- oder Walmdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Die Festsetzung der zulässigen Erdgeschossoberkante im MI1 und MI2 ergibt sich auf die vorhandenen Straßenhöhenlage und aus der städtebaulichen Gestaltung, da in unmittelbaren Umfeld das denkmalgeschützte Kloster liegt und hier keine herausragende Höhenentwicklung, im Zusammenhang mit den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich, entstehen soll.

Aufgrund der fehlenden bauplanungsrechtlichen Ermächtigung zur Festsetzung von Parzellen und Grundstücksgrenzen war eine geänderte Festsetzung der Teilflächennummern (bisher hinweisliche Parzellennummern) aufgrund der fortentwickelten Rechtsprechung erforderlich.

Im Bereich der unterirdisch verkabelten Stromleitung ist die Nutzung als Baufläche nicht zielführend. Aus diesem Grund wurde als Ergänzung bis zur südlich angrenzenden (neu genehmigten) Feuerwehr eine Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wurde in diesem Bereich der Anschluss zur Staatsstraße Richtung Osten (bisheriger verkehrsberuhigter Bereich) weggenommen und hier der Bereich teils der Bauparzelle 41 zugeschlagen, teils als Grünfläche festgesetzt. Nach Ansicht der Gemeinde ist hier ein Anschluss an die Staatsstraße nicht mehr notwendig und im Zuge der neuen Straßenführung des Baugebietes „An den Klostergründen“ nicht mehr erforderlich.

Die Festlegung einer Firstrichtung auf der Parzelle 40 und 41 war erforderlich, um das städtebauliche System der westlichen Bauteile des bisherigen Bebauungsplanes am östlichen Rand des Baugebietes weiterzuführen.

Die weiteren Festsetzungsinhalte orientieren sich am der bisherigen Festsetzungssystematik.

Im Zuge der 2. Änderung möchte die Gemeinde die damals getroffene Festsetzung: „Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind nicht zulässig.“

für den gesamten Geltungsbereich des Baugebietes „An den Klostergründen“ aufheben und die Installation von Solarmodulen/Photovoltaikanlagen auf Dächern zulassen. Die Festsetzung wurde zum damaligen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen getroffen. Die Gemeinde Pielenhofen hat aufgrund des Denkmalschutzes verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen, um den Eingriff des neuen Baugebietes am nördlichen Ortsrand von Pielenhofen, so verträglich wie möglich für das denkmalgeschützte und Ortsprägende Klosterensemble zu gestalten.

Der Gemeinderat hat sich bei Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ im Jahr 2015/2016 mit dem Thema Denkmalschutz auseinandergesetzt. Die Gemeinde hat damals unterschiedliche städtebauliche Planungsaspekte beachtet und kam unter Berücksichtigung von prägender Struktur, baulicher Dichte, Orts- und Landschaftsbild (Belange des Denkmalschutzes) zum bisherigen festgesetzten Ausschluss von Solarmodulen auf den Dachflächen.

Der Gemeinderat hat zum damaligen Zeitpunkt im Abwägungsprozess und Verfahren für die denkmalfachlichen Belange durch die Festlegung der Art des Lärmschutzes entlang der Staatsstraße und Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude und einiger baugestalterischer Vorgaben (Dachformen, Gebäudehöhen, Wandhöhen, Firstrichtungen, Dachaufbauten, Vollgeschosse, unter anderem Verbot von Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen) innerhalb des Planungsgebietes ausgesprochen. Es ging vor allem darum, das besondere Orts- und Landschaftsbild in Bezug auf die Kirche(türme)/Klosterensemble zu berücksichtigen, und folglich nicht willkürlich technische Anlagen auf Dächern zuzulassen, die für den außenstehenden Betrachter im Zusammenhang mit der historisch geprägten Bausubstanz in der Umgebung als störend empfunden wird.

Nach sechs Jahren muss die Gemeinde diesen Belang aufgrund des erneuerbaren Energiegesetzes, gesellschaftlichen Wandels, Kriegsbeginn in der Ukraine und zunehmenden Rohstoffmangel mit verbundenen Preisexplosionen bei Beschaffung von Energie und Rohstoffen überdenken. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes gibt die Gemeinde, nach Rücksprache mit dem zuständigen Denkmalamt, die Freiflächen-Fotovoltaikanlagen/Solarmodule auf Dachflächen frei. Der Änderungsbereich der 2. Änderung wird daher auf dem gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeändert.

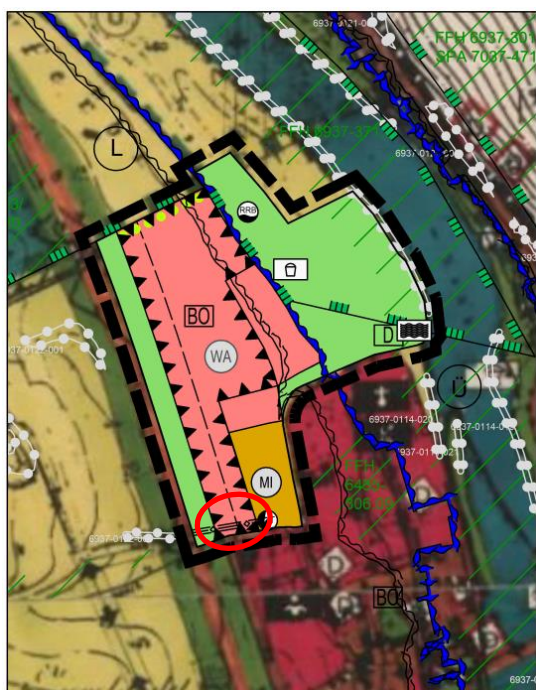
Der Gemeinde ist sich weiterhin der Bedeutung des Baudenkmals und insbesondere auch der Wertigkeit des umgebenden Siedlungsgefüges bewusst, stellt aber aufgrund der genannten geänderten Aspekte in diesem Zusammenhang die Belange von Denkmalschutz in der aktuellen Abwägung als nicht mehr überwiegend ein. Nach derzeitigem Stand überwiegen die Belange der Energieversorgung (§ 1 Abs. 6 Nummer 8 e) BauGB).

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regensburg, bedarf es nach Art. 6 Abs. 1 bayerisches Denkmalschutzgesetz die „Nachrüstung/Installation“ von Solarmodulen bzw. Fotovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. D. h. es wird pro Grundstück/Bauherr im Einzelfall geprüft, inwiefern sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Denkmal ergeben würde. Entsprechend kann es seitens der Behörde Auflagen für den Privaten geben, wenn dieser die Installation von Solarmodulen plant.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pielenhofen, bekanntgemacht am 15.01.1981, wurde in der 6. Deckblattänderung ein Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Grünflächen ausgewiesen.

Sowohl Richtung Westen (zwischen Staatsstraße und Bauverbotszone der Staatsstraße) als auch Richtung Osten (zwischen Überschwemmungsgrenze der Naab und Flussufer) grenzen Grünflächen an die Bauflächen an. Innerhalb der Grünfläche sind Teilbereiche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Badeplatz definiert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Pielenhofen i.V.m. der 6. Deckblattänderung

Entlang der Naab befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6937-371.01 sowie Ufergehölze, die als Biotop amtlich kartiert sind. Im Norden und Osten der Wohnbaufläche verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Lkr. Regensburg“ (ID LSG-00558.01), die im Rahmen des 21. Änderungsverfahrens am 11.07.2015 geändert wurde.

Der Flächennutzungsplan, der nicht grundstücks-flächenscharf abgebildet wird, sieht gegenüber dem bestehenden Siedlungsrand Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet vor, das Neubaugebiet Richtung Norden wurde vorrangig als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Im allgemeinen Wohngebiet wurde die Fläche mit der ergänzenden Darstellung Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt. In der vorliegenden 2. Änderung wird dieses städtebauliche Grundsystem nicht verlassen. Eine geringfügige Abweichung im Bereich des Grundstücks 475/33 (**markierter Bereich**) kann als mit dem Entwicklungsgebot vereinbar gelten, da die Festsetzung eines Wohngebiets in diesem Bereich schalltechnisch nicht empfehlenswert ist.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass die Gemeinde Pielenhofen derzeit ihren Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan neu aufstellt (aktueller Planstand: derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Fassung vom 29.10.2021). Im Laufe des Verfahrens kann die Gemeinde den aktuellen Planstand zur baulichen Nutzung im neuen Gesamtlächennutzungsplan anpassen. Die Gemeinde sieht daher von einer separaten Deckblattänderung des alten Flächennutzungsplanes von 1981 für vorliegende Bauleitplanung ab, da sie im Zuge der derzeit befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes den Ortsrand von Pielenhofen überarbeiten kann und das städtebauliche Grundsystem am Ortsrand von Pielenhofen weiterhin ablesbar ist.

2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

2.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die hergestellte Erschließungsstraße gesichert.

2.2 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Staatsstraße ST 2165. Auf die zukünftige Misch- und Wohnbaufläche wirken daher Straßenverkehrslärmimmissionen ein. Weitere Lärmimmissionen ergeben sich aus den Parkplätzen des benachbarten Feuerwehrhauses/Schützenheims und des weiter südlich gelegenen Bauhofs.

Nach aktueller überarbeiteter schalltechnischen Untersuchung¹ ergibt sich nach Berechnungen des Schallschutzgutachters keine Überschreitungen aus den Anlagenlärmemissionen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm² für das Mischgebiet auf den Parzellen 39-41.

Aufgrund der Verkehrs-Lärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Änderungsbereiches bei den Mischgebietsausweisungen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 3 dB(A) nachts an den Westfassaden (straßenzugewandte Seiten) der Parzellen 40 und 41. Tagsüber werden die Orientierungswerte im 1. Obergeschoss geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV, 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) werden deutlich unterschritten, sodass ein Erholungseffekt auch im Außenbereich sichergestellt ist.

Grundlegend kann festgestellt werden das, dass es sich nur um eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte handelt und eine Überschreitung von bis zu 5 dB(A) für die Abwägung zugänglich ist. Die Gemeinde Pielenhofen stellt in der Abwägung deshalb fest, dass die berechneten Lärmemissionen im Rahmen der Abwägung nicht dazu führen, dass die vorgesehene Nutzung unzumutbar wäre. Aus diesem Grund sollten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich im Bereich des neuen Mischgebietes im MI2 und MI1 möglich sein.

Aufgrund städtebaulicher, denkmalschützender und wirtschaftlicher Aspekte wird das folgende Lärmschutzkonzept umgesetzt:

- Einhalten eines Mindestabstandes zum Straßenrand, so dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vermieden werden.
- An mindestens drei Gebäudeseiten müssen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil eins, Beiblatt als eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Durch eine öffentlich-rechtliche Regelung wird gewährleistet, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 25 dB(A) unter den Aufenthaltsräumen

¹ abconsultans, Schalltechnischer Bericht Nr. 1911_2, 23.03.2022, 2. Änderung des Bebauungsplans „An den Klostergründen“

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

von maximal 30 dB(A) erreicht wird. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.

Durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und das Abrücken der Baugrenze, mit 20 m Abstand zum Straßenrand, können für das Mischgebiet MI1 und MI2 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

2.3 Denkmalschutz

Zu den wichtigen Denkmalwerten des Ortes Pielenhofen zählt das „Verhältnis von Kloster zum Dorf“. Um dieses Verhältnis nicht zu belasten, die dörfliche, durch bauliche Dichte geprägte Struktur Pielenhofens zu ergänzen und mit modernen Bauformen zeitgemäß weiterzuentwickeln, ergab sich das Baugebiet „An den Klostergründen“.

Um das Straßenbild (in Bezug auf das Kloster) städtebaulich zu ordnen, wurde ein Baufenster festgesetzt (Baugrenze), welches der künftige Bauherr voll ausschöpfen kann, da die Gebäudelänge bei der offenen Bauweise auf 16 m begrenzt weiterhin festgesetzt bleibt. Aufgrund des bestehenden historischen Gebäudebestandes des „Doktorhauses“ und des Feuerwehrhauses ist die Blickbeziehung zum Westportal des Klosters bereits eingeschränkt. Die Straßenführung von der Staatsstraße aus einbiegend führt direkt auf die Klostermauer zu. Der Blickbezug Nord-Süd auf der Uferbreite/Klosterstraße bleibt bestehen. Der Blick Richtung Nordwesten ist durch das große Feuerwehrhaus beeinträchtigt.

Geringfügige Auswirkungen ergeben sich durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in den Teilflächen 40 und 41. Erhebliche Eingriffe erfolgen nicht, da das Baugebiet bereits erschlossen und fast vollständig bebaut ist. Aufgrund der Loslösung der Festsetzung zu den Solarflächen auf den Dächern, kann es im Einzelnen zu Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Kulturgüter ergeben. Bei der Installation von technischen Anlagen zur Solarenergiegewinnung eine denkmalrechtliche Erlaubnis/Antrag erforderlich ist, wird also auf nachfolgender Genehmigungsebene geprüft und zugelassen oder nicht. Es ist davon auszugehen, dass die zuständige Denkmalschutzbehörde das Orts- und Landschaftsbild so weit beurteilt, ob es auf einzelnen Dachflächen durch technische Anlagen zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Kulturgut/ Orts- und Landschaftsbild kommen wird oder nicht.

2.4 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

3. ANLAGE - UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung umfasst die in der vorliegenden 2. Änderung umfasste Planungsinhalte.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase. Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich vorrangig auf die Änderungsfläche. Grundlegend besteht durch den Bebauungsplan „An den Klostergründen-1.Änderung“ bereits Baurecht.

3.2 Inhalt und Ziele des Änderungsverfahrens

Wesentliche Ziele

Die Gemeinde Pielenhofen hatte im Jahr 2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An den Klostergründen“ am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Pielenhofen aufgestellt, um die hohe Nachfrage an Bauflächen zu decken. Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan geändert (1. Änderung), da das festgesetzte konkrete Ansiedlungsvorhaben eines Investors im Sondergebiet Naturerlebnis nicht umgesetzt wurde. Anstelle des Sondergebietes wurden seitens der Gemeinde nachfolgend weitere Wohnbauflächen entwickelt.

Im Laufe der Zeit hat sich durch die Erschließung und Bebauung des Baugebiets gezeigt, dass sich im vorliegenden **südlichen** Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (Parzelle= Teilfläche 39) der festgesetzte Müllsammelplatz und die Trafostation nicht mehr notwendig sein wird.

Der bisherige Bebauungsplan sieht für den Bereich der Flurnummer 475/34 derzeit Mischgebiet vor. Auf dem Grundstück sind überbaubare Flächen durch Baugrenzen derzeit nicht dargestellt, da ursprünglich dieses Grundstück als Stellplatz für das ehemalige „Doktorhaus“ auf Flurnummer 475/35 vorgesehen war.

Die Gemeinde verfolgt nun das städtebauliche Ziel, für diese Parzelle durch überbaubare Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden zu schaffen. Weiterhin soll eine ehemalige Stellplatzfläche unterhalb der Staatsstraße zu einer Bauparzelle werden. Wesentlicher Grund hierfür ist die weiterhin hohe Nachfrage an bebaubaren Flächen. Durch die bereits vollständig verkauften Bauparzellen im bisherigen Bebauungsplan besteht kein adäquates Angebot mehr. **Die Gemeinde möchte im Rahmen der 2. Änderung eine Nachverdichtung zwischen Feuerwehr und Baugebiet erreichen.**

Im Zuge der zweiten Änderung möchte die Gemeinde auch die Festsetzungen Verbot zu technischen Anlagen/Solarmodule/Freiflächen Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen aufheben. Nach sechs Jahren musste die Gemeinde diese Festsetzung aufgrund des erneuerbaren Energiegesetzes, gesellschaftlichen Wandels, Kriegsbeginn in der Ukraine und zunehmenden Rohstoffmangel mit verbundenen Preisexplosionen bei Beschaffung von Energie und Rohstoffen überdenken. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Denkmalamt, gibt die Gemeinde Freiflächen-Fotovoltaikanlagen/Solarmodule auf Dachflächen frei. Der Änderungsbereich der 2. Änderung wird daher auf dem gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeändert. Der

Gemeinde ist sich weiterhin der Bedeutung des Baudenkmals und insbesondere auch der Wertigkeit des umgebenden Siedlungsgefüges bewusst, stellt aber aufgrund der genannten geänderten Aspekte in diesem Zusammenhang die Belange von Denkmalschutz in der aktuellen Abwägung als nicht mehr überwiegend ein. Nach derzeitigem Stand überwiegen die Belange der Energieversorgung (§ 1 Abs. 6 Nummer 8 e) BauGB).

3.3 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll. **Die Gemeinde gibt Freiflächen-Fotovoltaikanlagen/Solarmodule auf Dachflächen frei und unterstützt direkt dadurch direkt das Gesetz und handelt im Interesse des Klimaschutzes.**

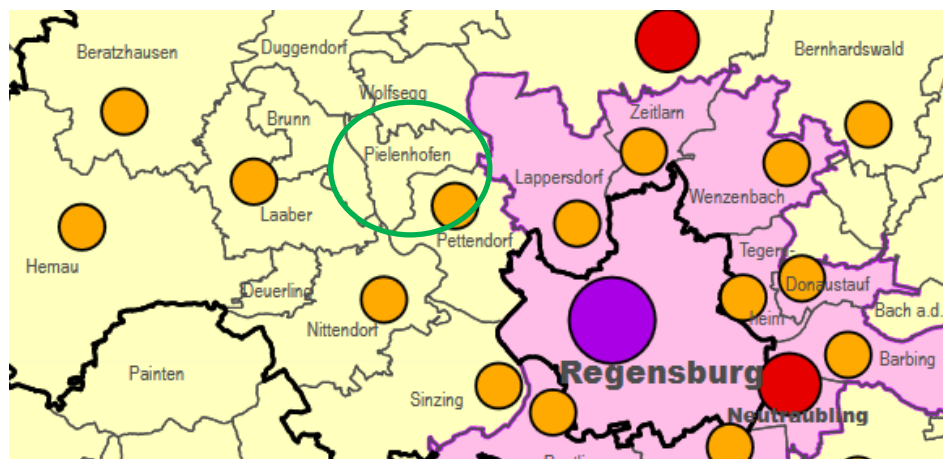
Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

3.3.1 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

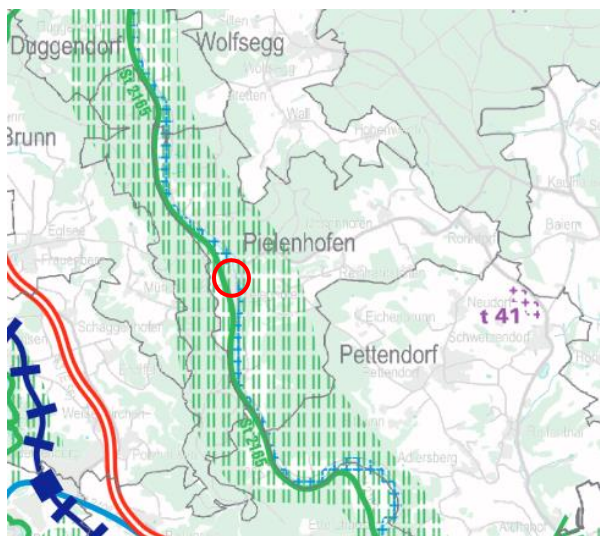
Der Regionalplan der Region Regensburg (Stand 01.09.2013) ordnet Pielenhofen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ ein. Die nächsten Grundzentren (gelbe Kreise) sind Laaber (ca. 5,5 km Entfernung) und Pettendorf (ca. 4 km Entfernung). Zusammen mit der Gemeinde Wolfsegg, welche ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet wird, bildet Pielenhofen eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Wolfsegg.



Auszug des Regionalplans der Region Regensburg 2013, Zielkarte 1b: Strukturkarte mit Grundzentren

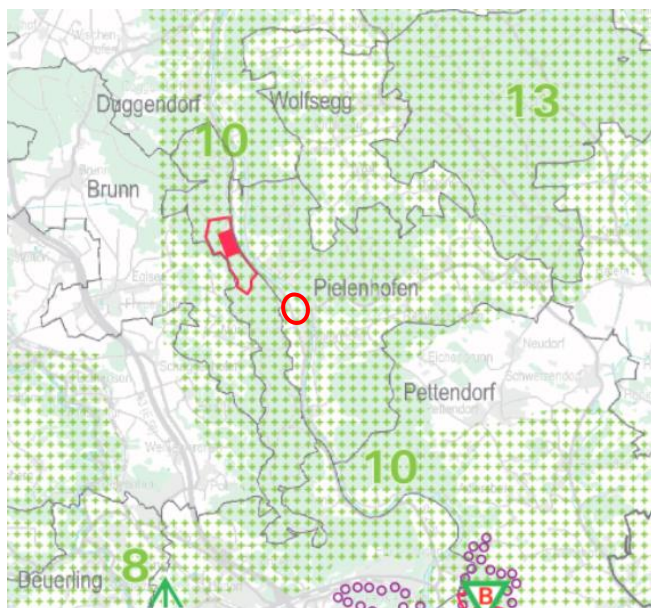
In Punkt 3.1.2 des Regionalplans wird als Grundsatz festgehalten, „dass die Weiterentwicklung der Wohnfunktion [in Pielenhofen] behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes“ (S. 11) erfolgen soll. Punkt 3.1.3. betont außerdem, dass der „Ausbau von Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen in diesem Raum ... dazu beitragen [soll], Pendelbewegungen vor allem zur Kernstadt Regensburg zu verringern“ (S. 35). Dabei sollen die regionalen Besonderheiten – in Pielenhofen die Naherholung – weiterentwickelt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass bei der Siedlungsentwicklung die Landschaft nicht beeinträchtigt werden soll.

Laut Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung befindet sich die Planungsfläche aufgrund der Lage im Tal der Naab innerhalb eines Regionalen Grünzuges (hellgrün), womit sie eine wichtige Funktion für die Erholungs- und aktiven Gesundheitsvorsorge, ökologische Belange, den Luftaustausch sowie die Frischluftzufuhr im Zuge der sternförmig auf den Verdichtungsraum Regensburg zuführenden Flusstäler erfüllt.



Auszug des Regionalplans der Region Regensburg 2011, Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung

Sowohl die Planungsfläche als auch das gesamte Gemeindegebiet Pielenhofen liegen in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (hellgrün).



Auszug des Regionalplans der Region Regensburg 2011, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

Der Regionalplan zeigt, dass Pielenhofen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zukommt. Es bildet mit der Tallage und dem Flussverlauf der Naab einen wichtigen Beitrag für die überregionalen Naturräume.

3.3.2 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde befindet über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes derzeit in Neuaufstellung.

Eine städtebauliche Grobanalyse mit Rahmen- und Maßnahmenkonzept wurde im Jahr 2013 erstellt. Die vorliegende Bauleitplanung baut auf wesentlichen Inhalten der Analyse sowie des Konzeptes auf.

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben erhalten.

3.3.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für die Gemeinde Pielenhofen bestehen keine Gestaltungsfibeln. Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.³

Laut ABSP des Landkreises Regensburg, liegt Pielenhofen in einer bayernweiten Biotopverbundachse für Trockenstandorte und für Gewässer, sowie in einer überregionalen Biotopverbundachse für Feuchtgebiete.

3.3.4 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Östlich liegt das europarechtlich geschützte FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ - 6937-371.01, das als bedeutendes Habitat für mehrere Fischarten des Anhangs II, insbesondere die endemischen Donaubarsche, Zingel und Schraetzer, beschrieben wird⁴.

Die FFH-Gebiete „Mausohrwochenstuben im Oberpfälzer Jura“ - 6435-306.09, „Flanken des Naabdurchbruchtals zwischen Kallmünz und Mariaort“ - 6937-301.02, 03 und Teilfläche 04“ sowie die EU-Vogelschutzgebiete „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“ - 7037-471.20, 21 und Teilfläche 22 liegen ebenfalls in nächster Umgebung⁵.

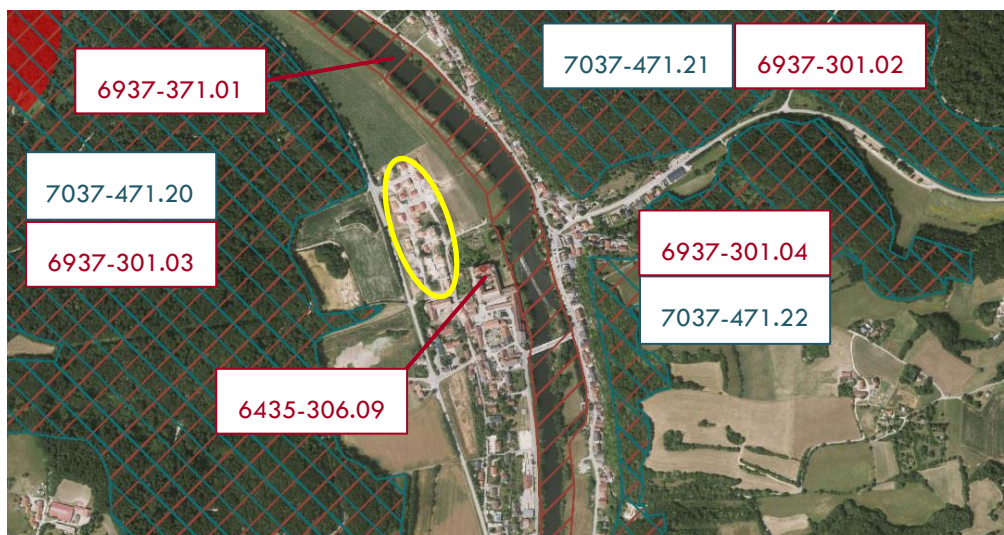
Etwa 1 km Richtung Nordwesten befindet sich das Naturschutzgebiet „Westliche Naabtalhänge bei Pielenhofen“ - NSG-00412.01, welches von der Planung nicht tangiert wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden Schutzgebiete ausübt. Die Erhaltungsziele für die Gebiete werden auf Ebene der Bauleitplanung nicht nachteilig beeinträchtigt.

³ <http://pielenhofen.de/gemeinde.asp?NAVIID=6541A27C-825B-4A77-B407-DC86D859F0FC>

⁴ Bay. Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage

⁵ Bay. Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage



Luftbild mit Lage der Planungsfläche (gelb) umgeben von FFH-Gebieten (braun), EU-Vogelschutzgebieten (blau) sowie einem Naturschutzgebiet (rot) (aus BayernViewerPlus)

Entlang des Naabufers befindet sich laut FIS-Natur Online das amtlich kartierte Biotop „Naabufer von Oberfreieung bis Etterzhausen“ - 6937-0114-016, das sich aus ufernahen Gehölzen zusammensetzt. Daneben sind weitere Biotope um die Planungsfläche herum erfasst.⁶ Dabei handelt es sich um „Hecken, Gebüsch und Altgrasbestände westlich bis südwestlich von Pielenhofen“ sowie „felsiger Naabtalhang bei Pielenhofen.“

Pielenhofen ist vom Landschaftsschutzgebiet der „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ (ID-Nr. LSG-00558.01) umschlossen. Bebauungen sind in diesen Bereichen grundsätzlich ausgeschlossen. Deshalb hat die Gemeinde im Jahr 2015 beim Kreistag die Herausnahme eines Teilbereiches aus dem LSG beantragt, die im gleichen Jahr genehmigt wurde. Die Neuabgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich mit aufgenommen.

3.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist abgeschlossen, das Baugebiet größtenteils bereits mit Gebäuden bebaut.

3.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Baugebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Lediglich am Südwestlichsten Eck besteht noch eine Baulücke (Parzelle 40 und 41)

Im südlichen Anschluss an den Planungsbereich befinden sich Flächen des Klosters und Gemeinbedarfsflächen (Bauhof, Feuerwehr, Vereine). Große Teile des Klosters werden als Schule genutzt. Weiter südlich schließen sich wohnbaulich genutzte und gemischte Flächen sowie der gemeindliche Bauhof an. Im Osten fließt die Naab. Im Westen verläuft die St 2165.

Verkehrslärm entsteht auf der westlich verlaufenden Staatsstraße 2165 und geringfügig durch die Klosterstraße. Für die damalige Bauleitplanung im Jahr 2016 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.⁷ Die Festsetzung von notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (aktive Lärmschutzeinrichtung, Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen), wegen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, in der damaligen verbindlichen Bauleitplanung „An den Klostergründen“, sichert die Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungs- und im Wirkbereich.

⁶ FIN-Web Online

⁷ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „An den Klostergründen“ der Gemeinde Pielenhofen, Landkreis Regensburg, ab consultants GmbH, Stand 05.06.2016

Aufgrund der damals berechneten Werte, der umliegenden Nutzungen im Süden, wie Feuerwehr verbleibt die südliche Änderungsfläche als **Mischgebiet bzw. wird diese Richtung Westen erweitert.**

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt. Südlich des Geltungsbereichs, FlurNr. 139/2, wurde ein Blockheizkraftwerk der Firma REWAG zur Nahwärmeversorgung errichtet. Alle Bauparzellen wurden an dieses Netz angeschlossen.

3.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Pielenhofen und ist bereits erschlossen und größtenteils bebaut. Somit liegt bereits eine Versiegelung vor, die auf keine relevante Artenvorkommen schließen lässt.

Im Osten, das Naabufer begleitend, sind Ufergehölze zu finden, die als Biotop Nr. 6937-0114-016⁸ gekennzeichnet sind.

In nächster Nähe bestehen private Grünflächen und Hausgärten mit unterschiedlichen Obstbaum- und Gehölzausprägungen. Im Osten grenzt der Klostergarten mit Obstbäumen an.

3.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Baugebiet „An den Klostergründen“ wurde erschlossen und ist größtenteils bebaut. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher bereits beeinträchtigt. Es liegen Versiegelungen in nicht unerheblichen Umfang vor.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten waren nicht bekannt.

Schadstoffeinträge entstehen vor allem durch das Verkehrsaufkommen.

Das Naabtal bei Pielenhofen wird geologisch von Alblehm aus dem Alttertiär bis Pleistozän mit Geröllstreu aus Quarz geprägt (geologische Karte von Bayern M 1: 25.000 und M 1:500.000, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt). Umlagerungsbildungen wie Alblehm - ein Gemenge von Rückständen aus der Karbonatverwitterung vermischt mit eiszeitlichen Solifluktions- und Lößlehmen - sind in den Niederungen und Senken weit verbreitet.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2015/16 wurde für die Erschließungsplanung eine Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser durchgeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen ist nicht möglich. Hier wurden Rückhaltungen in Zisternen und eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal vorgesehen.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind kleine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. Fläche liegt außerhalb des wassersensiblen Bereiches und des Überschwemmungsgebietes der Naab.

Genauere Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es dürfte sich in etwa aufgrund des abfallenden Geländes Richtung Naab um einen mittleren bis niedrigen (im Tal) Grundwasserflurabstand von nur sehr wenigen Metern oder sogar Dezimetern handeln. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer Naab korrespondiert der Grundwasserstand mit dem Fluss. Vorbelastungen für das Oberflächen- und Grundwasser bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung, direkt

⁸ FIN-Web, Flachland Biotopkartierung (Zugriff: 20.11.2015)

angrenzenden Siedlungseinheiten, der Wasserkraftnutzung sowie erheblichen Veränderung des Flusslaufes.

Die Planungsfläche liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

Pielenhofen liegt laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Regensburg, in einer bayernweiten Biotopverbundachse für Gewässer.

3.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Fläche liegt in der Ortschaft Pielenhofen in einem langen Bogen der Naab. Grundsätzlich handelt es sich aufgrund der Lage um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum und in direkter Nähe zum Fluss befindet und daher gut durchlüftet ist. Die angrenzende Staatsstraße St 2165 wird durch einen lückigen Gehölzbestand begleitet und weist einen DTV-Kfz-Wert von 2.960 auf⁹.

Aufgrund der Geländemorphologie fließt die Kaltluft grundsätzlich Richtung Naab ab. Der Abfluss wird durch die bestehenden Gehölze an der Naab kaum behindert. Die umgebenden, flächig bewaldeten Hänge und Teile der Hochflächen dienen als Frischluftproduktionsgebiete. Von hier aus fließt die Frischluft aufgrund der Topographie direkt zu den Siedlungen im Talraum ab.

Die Kalt- und Frischluft sammelt sich generell im Tal der Naab. Das Naabtal als offene Schneise und überörtlich bedeutende Frisch- und Kaltluftbahn (Luftaustauschbahn) sorgt für die Siedlungen entlang des Flusses für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Pielenhofen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

3.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Pielenhofen, der sich auf der westlichen Naabufer-Seite befindet. Die Planungsfläche ist von West nach Ost geneigt.

Das umgebende Ortsbild ist vorrangig vom Kloster, der Klostermauer, der angrenzenden Klosterökonomie sowie von der Wieskapelle geprägt. Aber auch die St 2165, die sich auf dem ansteigenden Hang Richtung Westen befindet, die Gehölzbestände, die Naab, landwirtschaftliche Flächen, die Talbebauung Pielenhofens als auch die Steilhänge im Osten prägen das Ortsbild.

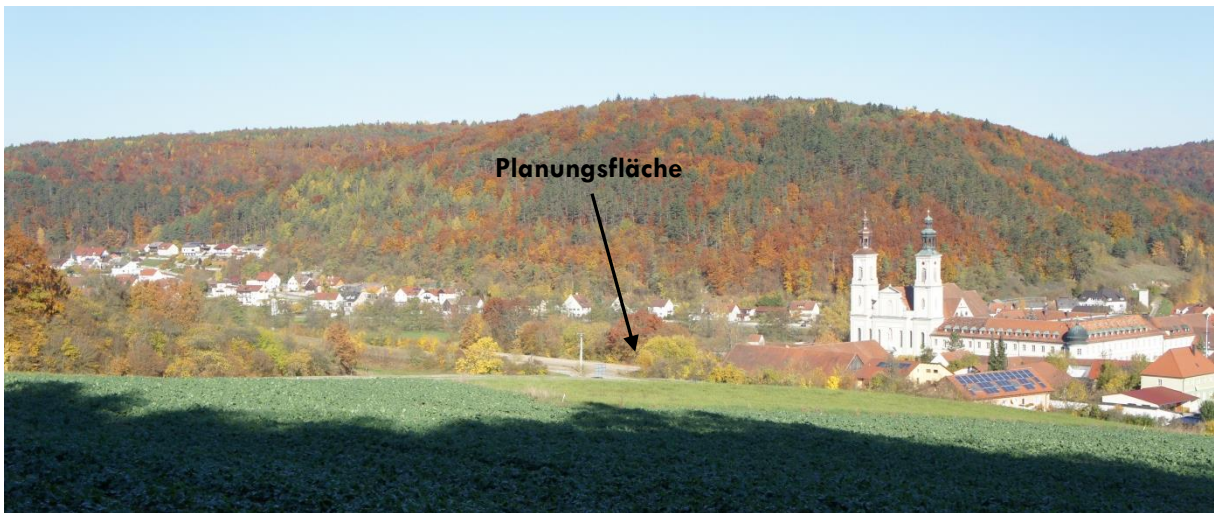
Die Planungsfläche ist insbesondere von Norden über die St 2165 aus kommend einsehbar, von Süden kommend ist die Planungsfläche durch die vorgelagerte Klosterökonomie und das Wohngebäude Klosterstraße 18 verdeckt. Sie schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungseinheiten an.

Die Umgebung ist land- und forstwirtschaftlich sowie dörflich geprägt. Vom Kloster aus, einem landschaftsprägenden Baudenkmal, geht eine landschaftlich bedeutsame Fernwirkung bzw. wertvolle Sichtbeziehung in das Naabtal aus. Es lässt sich in der Umgebung das typische Landschaftsbild des Naabtals erkennen:

Die Landnutzung ist besonders durch die Topographie vorgegeben. Die Talhänge sind aufgrund der erschwerten Bewirtschaftbarkeit überwiegend mit Wald bedeckt. Dominierend sind Mischwälder mit Kiefern, Buchen und Fichten. Man findet an südexponierten Standorten kleinflächig Trockenwälder, aber auch an den Talflanken, durch Schafbeweidung vereinzelt entstandene, Trocken- und Haltbrockenrasen.

Die flacheren Talböden werden landwirtschaftlich als Acker und Intensivgrünland genutzt. Größere zusammenhängende Grünlandstreifen findet man beidseits entlang der Naab.

⁹ Bay. Straßeninformationssystem, SVZ 2015 (DTV)



Blick von Westen über die St 2165 auf die Planungsfläche mit Klosterensemble im Hintergrund, Foto von Planverfasser aus dem Jahr 2015

3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

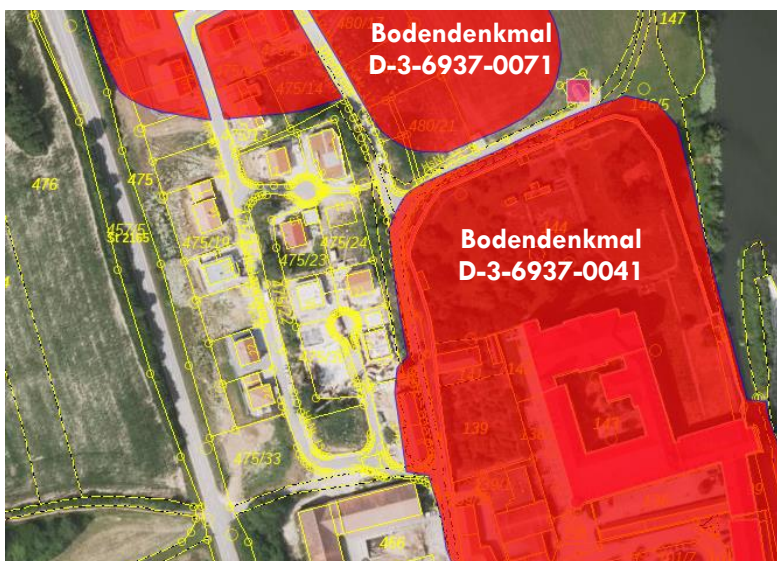
Im Geltungsbereich lag ein Bodendenkmal vor, welches im Zuge der Erschließung und Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nun nicht mehr vorhanden ist. Durch die Umsetzung des Baugebietes an den Klostergründen wurden die nördlichen Flächen bereits sondiert. Eine entsprechende Erlaubnis wurde seitens der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde damals beantragt und eingeholt. Die denkmalfachliche Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Damit wurden die bodendenkmalfachlichen Auflagen bereits erfüllt.

D-3-6937-0071

Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der Spätlatènezeit, der Völkerwanderungszeit und des Frühmittelalters.

D-3-6937-0041

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Klosters Pielenhofen mit der Kath. Pfarrkirche und ehem. Klosterkirche Mariä Himmelfahrt, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäuden.



Lage der Planungsfläche (blau) in der Denkmal-Kulisse (bayernatlasPlus)

Östlich der Planfläche liegt das landschaftsprägende Baudenkmal ehem. Zisterzienserinnenkloster (D-3-75-184-6).

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

3.4.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

3.4.9 NATURA 2000-Gebiete

Der westlich der St 2165 angrenzende Mischwald ist als Natura 2000-Gebiet europarechtlich geschützt. Dabei handelt es sich um das SPA-Gebiet 7037-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“, sowie das FFH-Gebiet 6937-301 „Flanken des Naabdurchbruchtals zwischen Kallmünz und Mariaort“. Entlang der Naab verläuft das FFH-Gebiet 6937-371 „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“.¹⁰

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bebauungsplanänderung) bliebe die bestehende planungsrechtliche Situation unverändert. Die Nutzung als Mischgebiet wäre in einem Teilbereich weiterhin zulässig. Jedoch würde sich die Stellung der Gebäude nach der Abstandsflächenregelung gemäß bayerischen Bauordnung richten. Und Versorgungsflächen würden die Bauparzelle weiterhin verkleinern. Im Bereich des MI2 wäre die bauliche Nutzung für Garagen und Carports möglich.

3.6 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

3.6.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Im Mischgebiet sind nun ebenfalls zweigeschossige, Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.

Durch das geltende Abstandsflächenrecht nach bayerischer Bauordnung sind erhebliche Auswirkungen durch Verschattung nicht zu erwarten.

Weiterhin an die städtebauliche Struktur in Pielenhofen angepasst, sind Einzel- und Doppelhäuser, ausschließlich Sattel- oder Walmdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Geringfügige Auswirkungen können sich für die direkt angrenzenden Nutzer durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ergeben.

Durch die Vorbelastung der angrenzenden Feuerwehr sowie weiter südlich vorhandene Nutzungen ist aufgrund der Einstufung nach TA **Lärm bei der Nachverdichtung im Bereich Parzelle 40 und 41 nur ein Mischgebiet möglich.**

Für die zukünftigen Nutzer im Änderungsbereich ergeben sich unter Berücksichtigung der schalltechnischen Begutachtung und der daraus erfolgten Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen wurde der bisher beauftragte Schallgutachter im Änderungsverfahren eingebunden. Die Ergebnisse fließen in die Abwägung und in die textlichen Festsetzungen ein. **Siehe schalltechnische Untersuchung in Anhang.**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Staatsstraße ST 2165. Auf die zukünftige Wohnbaufläche wirken daher Straßenverkehrslärmimmissionen ein. Weitere Lärmimmissionen ergeben sich aus den Parkplätzen des benachbarten Feuerwehrhauses und des Schützenheims.

¹⁰ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web

Aus den Anlagenlärmemissionen durch den Betrieb der südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Parkplätze ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Aufgrund der Verkehrs Lärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002 - 07 um bis zu 3 dB(A) nachts und 1 dB(A) tagsüber an den Westfassaden der Staatsstraße nächstgelegenen Teilflächen 40 und 41. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) werden unterschritten, sodass ein Erholungseffekt auch im Außenbereich sichergestellt ist.

Aufgrund städtebaulicher, denkmalschützender und wirtschaftlicher Aspekte wird das folgende Lärmschutzkonzept umgesetzt:

- Einhalten eines Mindestabstandes zum Straßenrand, so dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vermieden werden – hier 20 m Abstand durch Baugrenze festgesetzt
- An mindestens drei Gebäudeseiten müssen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil eins, Beiblatt als eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Durch eine öffentlich-rechtliche Regelung wird gewährleistet, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 25 dB(A) unter den Aufenthaltsräumen von maximal 30 dB(A) erreicht wird. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.

Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm, Lärmentwicklung sind durch die Nutzung, Luftverunreinigungen nicht zu erwarten, da die Quantität der zu erwartenden Immissionen unter Berücksichtigung des gesamten städtebaulichen Umfelds als nicht erheblich und im Rahmen der Abwägung hinnehmbar angesehen werden können. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB(A) tagsüber und 3 dB(A) nachts im Bereich MI2 des Verkehrslärms ist unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen lösbar.

3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte, da eine Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports bereits bisher möglich war.

3.6.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte, da eine Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports bereits bisher möglich war.

3.6.4 Schutzgut Wasser

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte, da eine Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports bereits bisher möglich war.

3.6.5 Schutzgut Klima / Luft

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte, da eine Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports bereits bisher möglich war.

Durch die Freigabe von Freiflächenfotovoltaikanlagen/Solarmodule auf den Dachflächen kann die Stromgewinnung aus erneuerbaren Energie (EEG Gesetz) unterstützt und der Klimaschutz künftig besser und direkter im Baugebiet im privaten Bereich berücksichtigt werden.

3.6.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine wesentlich geänderten Aspekte. Für die Nachverdichtung im südwestlichen Bereich sind die gleichen städtebaulich gestalterischen Vorgaben getroffen worden wie für das bisherige Baugebiet. So wurden die gleichen Dachformen, Wand- und Firshöhen sowie Firstrichtungen festgesetzt.

Geringfügige Auswirkungen können sich im Änderungsbereich durch die Freigabe von Freiflächenfotovoltaikanlagen/Solarmodule auf den Dachflächen ergeben. Durch die technischen Anlagen auf den Dachflächen kann es im Bebauungsgebiet zu einem unregelmäßigen Bild der Dachlandschaft kommen, welche in Bezug auf die direkt angrenzende denkmalgeschützte Klosteranlage mit zwei ortsprägenden Kirchtürmen für den Betrachter als störend/unpassend wahrgenommen werden kann. Nachdem jeder Grundstückseigentümer/Bauherr für die Installation der genannten Anlagen auf den Dächern eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis benötigt, wird im Rahmen des Antrages die Auswirkung auf das angrenzende Denkmal seitens des Denkmalschutzamtes direkt geprüft. Es ist daher anzunehmen, dass im Rahmen der Prüfung die (erhebliche) Auswirkung beurteilt und abgeschätzt werden, sodass erhebliche Auswirkungen durch die Nachrüstung für die Solarstromgewinnung nicht zu konstatieren sind.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung des bereits bebauten, städtebaulichen Umfelds nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

3.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Um das Straßenbild (in Bezug auf das Kloster) städtebaulich zu ordnen, wurde ein Baufenster festgesetzt (Baugrenze), welches der künftige Bauherr voll ausschöpfen kann, da die Gebäudelänge bei der offenen Bauweise auf 16 m begrenzt weiterhin festgesetzt bleibt. Aufgrund des bestehenden historischen Gebäudebestandes des „Doktorhauses“ und des Feuerwehrhauses ist die Blickbeziehung zum Westportal des Klosters bereits eingeschränkt. Die Straßenführung von der Staatsstraße aus einbiegend führt direkt auf die Klostermauer zu. Der Blickbezug Nord-Süd auf der Uferbreite/Klosterstraße bleibt bestehen. Der Blick Richtung Nordwesten ist durch das große Feuerwehrhaus beeinträchtigt.

Die Auswirkungen durch die zusätzliche Baukörperhöhe können unter Berücksichtigung des weitgehend bebauten städtebaulichen Umfelds als nicht erheblich eingestuft werden.

Weitere Ausführung siehe Kapitel 3.6.6.

3.6.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte.

3.6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

3.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Durch den Anschluss der Bauparzellen an das Fernwärmenetz der REWAG KG, findet im Baugebiet eine sparsame und effiziente Energienutzung statt. Dabei wird die Wärme in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) ausschließlich mit Hilfe regenerativer Energien erzeugt.

Durch die Freigabe von Freiflächenfotovoltaikanlagen/Solarmodule auf den Dachflächen kann die Stromgewinnung aus erneuerbaren Energie (EEG Gesetz) unterstützt und der Klimaschutz künftig besser und direkter im Baugebiet im privaten Bereich berücksichtigt werden.

3.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan keine geänderten Aspekte.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht gesehen.

Grünordnerische Festsetzungen bleiben unverändert.

3.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Die Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben ungeändert bestehen.

3.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

3.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen sind nicht geplant. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben für Art und Maß der baulichen Nutzung im Grundkonzept unverändert.

3.10.2 Maßnahmen zur Kompensation, städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Es ergibt sich durch die Herausnahme der Trafostation und eines Müllsammelplatzes als auch die Festlegung eines Baufensters (Baugrenze) keine neuen oder geänderten Eingriffe.

Innerhalb des Änderungsbereiches waren bereits bisher Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports zulässig. Die Eingriffe waren bereits vor dem 2. Änderungsverfahren zulässig.

Durch die Nachverdichtung und südwestlichen Bereich (Schaffung einer Bauparzelle), Änderung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet WA1 (Parzelle 23,32, 22,33, welche eine Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4 zur Folge hat), Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche am Feuerwehrhaus sowie die Rücknahme des Straßenstriches Richtung Staatsstraße am Feuerwehrhaus mit Festsetzung einer Grünfläche ergeben sich im Gesamtkontext keine zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten hinsichtlich der Versiegelung.

Die städtebauliche Eingriffsregelung ist somit nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

3.11 Planungsalternativen

Ohne die 2. Änderung wären bauliche Maßnahmen und die Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports möglich. Die Planungssituation aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „An den Klostergründen -1. Änderung“ würde somit unverändert bleiben.

Durch die 2. Änderung sind keine wesentlichen, geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere, Pflanzen, zu erwarten.

Geringfügige Änderungen ergeben sich für das Schutzgut Mensch durch die geänderten baulichen Möglichkeiten im Geltungsbereich der 2. Änderung. Ein Verzicht auf die 2. Änderung würde diese geringfügigen Änderungen nicht bewirken.

Durch die Freigabe von Solarstromgewinnung auf Dachflächen ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Ein Verzicht auf die 2. Änderung würde geringfügig geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur Güter/sonstige Sachgüter/Orts und Landschaftsbild bewirken.

3.12 Zusätzliche Angaben

3.12.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung des bisher wirksamen Bebauungsplanes sowie eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgt keine Erhebung durch einen Biologen. Aufgrund des Versiegelungsgrades und der naturfernen Nutzung sind keine beachtlichen Artenvorkommen zu erwarten.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde ein Fachgutachter beteiligt. Der schalltechnische Bericht wurde im Laufe des Verfahrens mehrmals überarbeitet und ist in der Anlage zur Begründung der 2.Änderung beigefügt.

3.12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt

3.12.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Keine geänderten Aspekte gegenüber des Bebauungsplanes „An den Klostergründen-1. Änderung.“

Für die Installation von Freiflächenfotovoltaikanlagen/Solarmodule auf den Dachflächen hat der jeweilige Grundstückseigentümer/Bauherr eine denkmalrechtliche Erlaubnis eigenständig einzuholen.

3.13 Zusammenfassung

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits erschlossen und das Wohngebiet fast vollständig bebaut. Östlich der Fläche, die von West nach Ost geneigt ist, befindet sich die Naab und das Kloster mit Klostergarten, im Westen die St 2165. Im Süden schließt das Baugebiet mit Verkehrsflächen, der Klosteranlage und dem Feuerwehrhaus mit Parkflächen an.

Der Bedarf für die vorliegende Änderung dokumentiert sich bei der Gemeinde durch eine Bauvoranfrage für die Fläche MI1 sowie durch mehrere Anfragen für die Nutzung der Fläche MI2.

Nach den allgemeinen Planungsgrundsätzen der flächensparenden Siedlungsentwicklung kann durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit des Änderungsbereiches der Flächenverbrauch an den Siedlungsrändern reduziert werden. Aus diesem Grund verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, eine Nachverdichtung für die bisher nicht genutzten Bereiche des Baugebiets vorzunehmen.

Durch die Änderung soll die Parzelle baurechtlich optimiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Der Änderungsbereich wird als Mischgebiet weiter festgesetzt. Die Änderungsfläche liegt im südlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes.

Weiterhin möchte die Gemeinde im Zuge der zweiten Änderung für 4 Parzellen, die ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesen waren, die bauliche Nutzung anpassen und ein allgemeines Wohngebiet festsetzen, da sich in diesem Bereich kein Gewerbe angesiedelt hat. Im Zuge der Änderung erfolgt eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Feuerwehrhauses. Hier wird die Stichstraße zur Staatsstraße zurückgenommen und als Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Baugebiets. Baugestalterische Festsetzungen wurden für MI1 und MI2 aus dem bisherigen Festsetzungskatalog übernommen. Um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern, wurde für MI1 und MI2 die Erdgeschossrohfußbodenkante festgesetzt.

Durch die schalltechnische Berechnung des externen, beauftragten Schallgutachtens ist erkennbar, dass erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu erwarten sind. Die notwendigen schalltechnischen Festsetzungen wurden im Änderungsbereich festgesetzt. Aufgrund der bisher zulässigen Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports ergeben sich keine zusätzlichen, auszugleichenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

4. Quellenangaben

- **Regionalplan Region 11 Regensburg**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Online-Viewer), <http://fisnat.bayern.de/finweb/>
- **Bayern Atlas Plus**, Onlinedatenbank/Viewer
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg**, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 1999
- **Bay. Straßeninformationssystem**, SVZ 2015 (DTV)
- **Bay. Landesamt für Umwelt**, Homepage, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage
- **Bay. Straßeninformationssystem**, SVZ 2015 (DTV)
- **abconsultans, Schalltechnischer Bericht Nr. 1911_2, 23.03.2022, 2. Änderung des Bebauungsplans „An den Klostergründen“**

5. Anlagen

abconsultans, Schalltechnischer Bericht Nr. 1911_2, 23.03.2022, 2. Änderung des Bebauungsplans „An den Klostergründen“