

1. Änderung des Vorhabenbe- zogenen Bebauungsplans mit in- tegriertem Grünordnungsplan

WA „Klosterfelder“

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



Gemeinde Pielenhofen

Erster Bürgermeister Reinhold Ferstl
Judenberger Straße 4
93195 Wolfsegg

Vorhabensträger:



HolzBauHaus GmbH
Bundesstrasse 23
92331 Parsberg-Willenhofen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
FAX: 0941 463 709-22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 26.03.2021

Verfahren nach § 3(2) und § 4(2) BauGB

INHALT

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Dimension	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.1	Planungsanlass	4
2.2	Bedarfsdarlegung	4
2.3	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	4
2.4	Planungsalternativen	5
3	Ziele der Raumordnung	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm	5
3.2	Regionalplan	5
4	Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften	5
5	Wesentliche Auswirkungen	9
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	9
5.2	Immissionsschutz	10
5.3	Denkmalschutz	11
5.4	Bodenordnerische Maßnahmen	11
5.5	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	11
6	Grünordnungsplanung	12
6.1	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	12
6.2	Artenschutzrechtliche Belange	12
7	UMWELTBERICHT – ANLAGE	13
7.1	Einleitung	13
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
	7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	13
	7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung	14
	7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans.....	14
	7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	15
	7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	15
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	16
	7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	16
	7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	16
	7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden	16
	7.2.4 Schutzgut Wasser	16
	7.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	16
	7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
	7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
	7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	17
	7.2.9 NATUR2000-Gebiete.....	17
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	17
7.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	18
	7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	18
	7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	18
	7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden	18

7.4.4	Schutzgut Wasser	18
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	18
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	18
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
7.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	19
7.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
7.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	19
7.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	19
7.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	19
7.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	19
7.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	19
7.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	20
	7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
	7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation	20
7.11	Planungsalternativen	20
7.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	20
7.13	Zusätzliche Angaben	20
	7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	20
	7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	21
	7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
7.14	Zusammenfassung	22
8	Weitere Anlagen	23
9	Literaturverzeichnis	23

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes WA „Klosterfelder“ in Pielenhofen.



Übersichtslageplan TK 1:25 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernViewerPlus)

Flächenbilanz in Tabelle

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	7275 m ²	77 %
Private Verkehrsflächen	363 m ²	3,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.724 m ²	18,3 %
private Grünfläche	81 m ²	0,9 %
Gesamt	9.443 m²	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet besteht ein wirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Die Nutzungsänderung des Planungsbereiches auf ein allgemeines Wohngebiet erfolgte im Rahmen der 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes. Deren Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB ging am 29.05.2015 bei der Gemeinde ein.

Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Das Planungsgebiet gemäß wirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist noch nicht umgesetzt. Für die Gebäude besteht zwischenzeitlich eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren.

Der Vorhabensträger stellte fest, dass die bisherigen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die zukünftigen Nutzer insbesondere hinsichtlich der Freiflächengestaltung nicht zweckmäßig und nicht gewünscht sind.

Die Gemeinde Pielenhofen hat dem Vorhabenträger eine zusätzliche Umsetzungsfrist für den Durchführungsvertrag eingeräumt.

Zwischenzeitlich liegt durch den Vorhabenträger eine Freiflächen- und Erschließungsplanung vor, die aus Sicht des Vorhabenträger umsetzungsfähig ist und vom Gemeinderat gebilligt wurde.

Nach Rücksprache zwischen Vorhabenträger, Landratsamt Regensburg, Gemeinde und Planverfasser ist eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Des Weiteren wurde aufgrund der weiterentwickelten Rechtsprechung sowie der bestehenden Genehmigung für den Teilbereich der Gebäude Anpassung der textlichen Festsetzungen erforderlich.

2.2 Bedarfsdarlegung

Im Rahmen der 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine detaillierte Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet.

Im Fazit ergab sich bei einem realistisch angenommenen Bedarf von 7-15 ha Wohnbauflächen unter Abzug der ermittelten Bauflächenpotenziale von ca. 1,5 ha eine durchschnittliche realistische Bedarfsspanne von 5,5 bis 13,5 ha für das gesamte Gemeindegebiet im 15-Jahresplanungszeitraum.

Bei Umrechnung auf einen 5-jährigen Planungszeitraum der verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich ca. 2 – 4,5 ha Bedarf im Gemeindegebiet. Mit dem städtebaulichen Ziel, bei der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen den Hauptort zu stärken, begründet sich das Potenzial von ca. 1 ha Wohnbauflächen in der vorliegenden Planung, das nur einen Teil des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes decken kann.

Über den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen hinaus besteht eine vertragliche Verpflichtung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zur Umsetzung des Projekts. Die Wohngebäude sind bereits genehmigt. Eine detaillierte / weitergehende Bedarfsbegründung erübrigt sich.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bereits um eine Fläche mit einem bestehenden Bebauungsplan und vertraglicher Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabenplans.

Eine Umwidmung der bisher als landwirtschaftlich genutzten Fläche, die derzeit ungenutzt brach liegt, ist unvermeidbar. Die Wohngebäude sind bereits genehmigt.

2.4 Planungsalternativen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich anderen Lösungen zur vorgelegten Planung. Es ist ein flächensparendes Konzept mit einem verdichteten Konzept zur Wohnbebauung vorgesehen.

Der bisher wirksame Bebauungsplan sieht eine weitestgehend unveränderte Gebäudeplanung vor. Lediglich die Erschließung und die Freiflächen waren im bisherigen, wirksamen Bebauungsplan in anderer Weise geplant. Durch die vorliegende 1. Änderung ergibt sich keine geänderte Zufahrtssituation zum Planungsgebiet. Lediglich die Binnenerschließung des Planungsgebietes ist durch die vorliegende 1. Änderung in anderer Art gelöst.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Ziel neuer Siedlungsflächen ist neben dem wirtschaftlichen Unterhalt eine ausreichende Auslastung und damit Sicherung der technischen Versorgungseinrichtungen.

Die landesplanerischen Zielvorgaben wurden durch den bisher wirksamen Bebauungsplan beachtet.

3.2 Regionalplan

Laut Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2011) gilt Pielenhofen als „Sonstige Gemeinde im Nahbereich“ in der „Äußeren Verdichtungszone“ des Oberzentrums Regensburg. Zusammen mit der Gemeinde Wolfsegg bildet Pielenhofen eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Wolfsegg. Das Oberzentrum Regensburg liegt in ca. 15 km Entfernung.

Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges und Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (s. Kap. 4.2.1).

Gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan ergibt sich keine grundsätzlich geänderte Situation.

4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die HolzBauHaus GmbH plant als Vorhabensträger die Realisierung einer ökologischen Modellsiedlung für alle Generationen im Bereich der Klosterfelder in der Gemeinde Pielenhofen.

Das städtebauliche Konzept nach dem Prinzip der Gartenhof Siedlung stellt eine für den ländlichen Raum innovative und flächensparende Bauform dar. In Holzbauweise soll eine verkehrsberuhigte, flächensparende Siedlung mit abgeschirmte Bauweise gegenüber der Staatsstraße erfolgen.

Dieses Grundprinzip wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht verändert.

Das Baukonzept sieht weiterhin eine zwei-reihige Bebauung vor, die sich von Nord nach Süd erstreckt. Dabei sind die Wohngebäude nach Südwesten gerichtet. Die westliche Gebäudereihe ist geprägt von einem zweigeschossigen „Nordhaus“, das als winkelförmiges Gebäude die Ortseinfahrt, aber auch den Eingang in das Baugebiet „Klosterfelder“ markiert.

Durch die Anordnung von Haupt- und Nebengebäude in gewinkelter Form entstehen private Gartenhöfe und Terrassenbereiche.

Gebäude und überbaubare Flächen entsprechen den bisher wirksamen Bebauungsplan. Die Festlegung von konkreten Gebäudegrundrissen war bereits bisher nicht Bestandteil des Vorhabenplanes. Insofern verzichtet auch die vorliegende 1. Änderung auf die Festlegung einer konkreten Wohnungsaufteilung. Lediglich für die Gebäude W5 und W10 sind Festsetzungen zur max. Zulässigkeit von Wohneinheiten enthalten.

Somit verbleiben für die Realisierung insbesondere hinsichtlich Ausrichtung von Wohnräumen und die Fassadengestaltung genügend Möglichkeiten, die fachplanungsrechtlichen Vorgaben insbesondere zu Brandschutz, Belichtung und Besonnung einzuhalten.

Durch die besondere Bauform des Gartenhofhauses ist die Anwendung der offenen Bauweise mit Grenzabständen nach Art. 6 Bay BO nicht zielführend.

Aufgrund des konkret vorliegenden Vorhabens mit bereits genehmigte Gebäudeplanung konnte im Bebauungsplan die Festsetzung konkreter Baufenster mit konkreten Wandhöhen, Gebäudehöhen und Dachneigungen erfolgen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die verfolgte gartenhofartige Bebauung erreicht und planungsrechtlich dauerhaft abgesichert werden. Mit dem Verzicht auf die Festlegung einer Bauweise war es erforderlich, neben den einzelnen Baufenstern auch Festsetzungen zur zulässigen Erdgeschosshöhe der Gebäude sowie zur zulässigen Wandhöhe zu treffen. Die festgesetzten Erdgeschosshöhen orientieren sich dabei an den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.

Aus schallschutztechnischen Gründen ist eine geschlossene Struktur hin zur Staatsstraße notwendig. An das Gebäude W1 im Nordwesten schließen sich 9 zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach an. Zwischen diesen befinden sich eingeschossige Flachdachgebäude, die neben den Hauptgebäuden ebenfalls dem Lärmschutz dienen und als Anbauten oder Schuppen genutzt werden. Anhand der Anordnung von Haupt- und Nebengebäude entstehen private Gartenhöfe. Die östliche Gebäudereihe zeichnet sich ebenfalls durch eine Unterteilung in Haupt- und Nebengebäude aus, die private Gartenhöfe bilden.

In diesem Zusammenhang musste im Rahmen der Abwägung auch geprüft werden, ob durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise nachbarschaftliche Belange hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften ausreichend berücksichtigt werden können.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO werden im allgemeinen Wohngebiet vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen geringere Abstandsflächen als nach BayBO zulässig sind. Diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen gegenüber benachbarten Grundstücken ist städtebaulich vertretbar:

Bei Zugrundelegung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit den Wandhöhen maximal möglichen Bebauung wird zu allen Nachbargrundstücken eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H bzw. 3m nach den Vorgaben der aktuellen BayBO 2021 eingehalten.

Auf den Abstandsflächenplan in der Anlage wird verwiesen.

Zwischen den Häusern O7 sowie W6 und W7 verbleibt ebenfalls ein Lichteinfallwinkel von 45°.

Zwischen Gebäude W8 und Gebäude O8 überlappen sich die Abstandsfläche des eingeschossigen Teils des Gebäudes O8 mit der des Gebäudes W8 zu einem geringen Teil. Durch den eingeschossigen Anbau am Gebäude O8 kann auch hier der notwendige Lichteinfallwinkel eingehalten werden. In diesem Bereich besteht eine eingeschränkte Besonnung der Ostfassaden der Gebäude W7 und W8. Durch die Anordnung von Wohnräumen innerhalb dieser beiden Gebäude im oberen Geschoss können die Mindestwerte zur Besonnung nach DIN 5034 nach

Angabe des Vorhabenträgers (und den bisherigen Vorgaben des wirksamen Bebauungsplanes) eingehalten werden und die Gebäude bereits im Freistellungsverfahren genehmigt sind.

Zur Überprüfung der Belichtungs- und Besonnungszeiten wurde eine Belichtungsstudie (in Anlage) durchgeführt, welche in Anlage beiliegt. An den Gebäuden W1 – W4, in denen einzelne Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig sind, wurde für die kritischen Erdgeschosswohnungen überprüft ob die Aufenthalts- und Wohnräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass für den Stichtag 17.01. die Wohnungen die erforderliche Mindestbelichtung von einer Stunde gem. DIN 5034-1 genügen. Für die Tage der Tages- und Nachgleiche sind mind. 4 Stunden Mindestbelichtungsdauer vorgeschrieben. Diese Werte werden überschritten.

Die Abstandsflächensituationen sind somit nach Abwägung städtebaulich vertretbar, da Besonnung und Belichtung von Südwesten und auch von Südosten möglich sind.

Zudem kann durch die vorgesehenen Grundrisse des Grundstückseigentümers vermieden werden, dass der soziale Wohnfriede durch Sichtbeziehungen zwischen Aufenthaltsräumen gestört wird. Bei den sogenannten Gartenhofhäuser sind an den Nordfassaden kein Fenster vorgesehen. Durch die Ausbildung einer Brandwand an diesen Fassaden können auch die brandschutztechnischen Anforderungen erreicht werden.

In den unteren Geschossen der Westhäuser ergeben sich generell jeweils im Nordwesteck unbefensterte Teilflächen, die als Kellerersatzräume zu nutzen sind. Im oberen Wohngeschoss der Westhäuser W1-W10 und in beiden Geschossen der Osthäuser O1 – O8 ist aufgrund der sehr schmalen Baukörpertiefe und damit durchgehend südseitigen Zimmeranordnung trotz der unbefensterten Nordfassade eine ausreichende Belichtung möglich. Nordseitige Flure können in den Obergeschossen über die Giebelseiten und/oder über Dachflächenfenster natürlich belichtet werden.

Erschlossen wird das Baugebiet über zwei Stichstraßen, die als Eigentümerwege beschränkt öffentlich gewidmet werden.

Durch die Anordnung der Nachweispflicht liegen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Baugebietszufahrt im Norden. So kann die Binnenerschließung weitgehend verkehrsberuhigt erfolgen. Somit wird auch das bisherige Grundprinzip der verkehrsberuhigten Erschließung weiter sichergestellt.

Bestandteil der vorliegenden Änderung ist jedoch, dass der vorgesehene Anger nicht zwischen Westzeile und Ostzeile vollständig als gemeinschaftliche Verkehrsfläche ausgebildet wird, sondern vielmehr insbesondere den zukünftigen Bewohnern der Westzeile eigene Zugänge und vorgelagerte Gärten ermöglicht werden. Somit kann der Anteil befestigter Flächen reduziert werden. Der Anteil nutzbarer Gartenflächen erhöht sich dementsprechend.

Zu Gestaltung der inneren Erschließung (Angerfläche) wurden Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nebenanlagen getroffen. So sind deswegen in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen keine oberirdischen Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuschen etc. zulässig um den offenen Charakter zu bewahren. Ebenso sind in diesem Bereich z.B. keine Einfriedungen zulässig.

Am südlichen Ende der beiden Erschließungsstiche ist für PKW eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Für die Bereitstellung der Müllbehälter ist eine Fläche an der nördlichen Baugebietszufahrt vorgesehen, so das Entsorgungsfahrzeuge nicht in das Baugebiet fahren müssen. Weitere Müllbehälter können in den Gebäuden untergebracht werden.

Die westliche Eigentümerweg dient auch der Erschließung (nicht-nachweispflichtiger) Stellplätze und als zweiter Rettungsweg der Feuerwehr. Die beiden Eigentümerwege sind mit 3 Fußwegen zwischen den Gebäuden miteinander verbunden.

Die Mehrzahl der (nachweispflichtigen) Stellplätze befinden sich entlang der Klosterstraße in Form von gebäudeintegrierten Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Besucherstellplätzen.

Sowohl entlang der Staatsstraße als auch im Südosten befinden sich Grünflächen, die Entwässerungsmulden für Niederschlags- und Hangwasser sowie anzupflanzende Bäume enthalten. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die südliche Grünfläche dient als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken sowie als Spielfläche.

Zu den wichtigen Denkmalwerten des Ortes Pielenhofen zählt das „Verhältnis von Kloster zum Dorf“. Um dieses Verhältnis nicht zu belasten und die dörfliche, durch bauliche Dichte geprägte Struktur in dieser städtebaulichen Lücke zu ergänzen, ergibt sich die vorliegende Planung. Die Gebäudehöhen wurden bewusst so festgesetzt (und mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt), dass die Blickbeziehung zum Kloster weitgehend erhalten bleibt, sich die Dachformen und -neigungen aber dennoch in die bestehende, dörflich geprägte Dachlandschaft einfügen. Diese Vorgaben des Bebauungsplanes werden auch in der Änderungsplanung entsprechend festgesetzt.

Entlang der Staatsstraße ist ein Sichtschutzzaun mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Um die Zugänglichkeit zum Zaun zu gewährleisten würde entlang dessen ein Bereich mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg ist ein Abweichen von der Bauverbotszone von 20 m zulässig. Die Abweichung auf 17,7 m im Süden und 18,7 m im Norden ergibt sich aus der Verbindung der Hauptgebäudeecken in der Klosterstraße 16 im Norden und der Forststraße 5 im Süden der Planungsfläche.

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupterschließung erfolgt über die Klosterstraße.

Eine ÖPNV-Haltestelle ist fußläufig erreichbar.

Private Verkehrsflächen

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt die Innenschließung des Baugebietes weitgehend verkehrsberuhigt auf zwei Eigentümerwegen und privaten Verkehrsflächen.

Die nachweispflichtigen Stellplätze sind als Stellplätze oder Carports entlang der Klosterstraße in einem Abstand von mindestens 25 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße angeordnet. Die Stellplätze am Westrand stellen zusätzliche, nicht-nachweispflichtige Stellplätze dar, womit sie innerhalb der Bauverbotszone vorgesehen werden können (nach Absprache mit dem Staatl. Bauamt Regensburg). Diese sind ca. 17 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße aus entfernt.

Die Hauptgebäude sind über zwei Eigentümerwege erschlossen.

Entlang der Klosterstraße sind zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Am Ende der Eigentümerwege sind Flächen für PKW-Wenden festgesetzt.

Eine direkte Zu- und Abfahrt von der Staatsstraße aus ist nicht vorgesehen und wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des „Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Naab-Donau-Regen“ gesichert. Die nächstgelegene Hauptwasserleistung befindet sich in der Klosterstraße.

Schmutzwasserentsorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Pielenhofen angeschlossen. Angrenzend an das Planungsgebiet besteht ein Mischsystem, welches das Abwasser zur Kläranlage der Gemeinde weiterleitet.

Für die Ableitung im Südosten der Fläche ist das Leitungsrecht privatrechtlich gesichert.

Für das Baugebiet ist ein Trennsystem geplant.

Niederschlagswasserentsorgung

Die ursprünglich vorgesehene Ableitung von Niederschlagswasser in offenen Mulden wurde nicht weiterverfolgt.

Das Niederschlagswasser wird über Kanäle in das festgesetzte Regenrückhaltebecken mit Drosselbauwerk geleitet und von dort aus gedrosselt abgegeben. Für das Regenrückhaltebecken ergibt sich rechnerisch bei einem 5-jährlichen Regenereignis ein Rückhaltevolumen von ca. 76 m³. Der Vorhabensträger beabsichtigt in der Erschließungsplanung, ein 10-jährliches Regenereignis anzusetzen und das Rückhaltevolumen auf 100 m³ mit einem Drosselabfluss von 8 l/s und 1,7 m Einstauhöhe einzurichten.

Da lediglich ein Mischwasserkanal zur Einleitung der Abwässer zur Verfügung steht, wird nach dem Regenrückhaltebecken ein Sammelschacht angeordnet, an dem die Schmutz- und Niederschlagswässer des Baugebietes zusammengeführt und in Folge in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Kreuzung Forststraße/Mittelweg eingeleitet werden.

In der westlichen, höher gelegenen Häuserreihe werden gegenüber der Teilflächen 2-10 insgesamt 9 Retentionszisternen mit einem Nutzvolumen von 6 m³ und einem Regenrückhaltebecken von 3 m³ eingebaut und jeweils den Parzellen einzeln zugeordnet.

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit (nach DIN 14090), die Fläche des Anwohnerweges und der PKW-Wenden mit Nutzen kann, sowie die festgesetzte Mindestbreite des Angers ist der Rettungsverkehr gewährleistet.

Gesetzt dem Falle, dass die Staatsstraße in Zukunft ausgebaut werden sollte und damit die festgesetzten Feuerwehraufstellflächen wegfallen, müsste sich die Feuerwehr im Brandfall auf der Staatsstraße aufstellen.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Standorte für Hydranten zu entnehmen, die bereits mit dem Kreisbrandrat abgestimmt wurden.

Die ortsansässige Feuerwehr Pielenhofen ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

Es ist geplant, im Zuge der Breitbandinitiative Bayern alle Gebäude mit FTTH zu versorgen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

Da die Parzellen selbst nicht mit einem Müllfahrzeug angefahren werden können, da sie sich an Eigentümerwegen mit tw. 3,5 m Breite und Erschließungsstichen ohne ausreichende Wendemöglichkeiten befinden, ist im Bereich der nächsten, mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Verkehrsflächen eine Müllsammelstelle (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zur Hausmüll- und Wertstoffabholung festgesetzt. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner des Baugebietes ihre Müllbehälter an dieser Stelle zur Abfuhr bereitstellen müssen.

5.2 Immissionsschutz

Durch die vorliegende 1. Änderung ergibt sich schalltechnisch keine geänderte Situation. Der bauliche Lärmriegel gegenüber der Staatsstraße verbleibt wie bisher als Schallschutzmaßnahmen. Die Lärmpegelbereiche mit den in den Festsetzungen zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen verbleiben wie bisher werden jedoch im Bebauungsplan bestimmter festgesetzt.

Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes dienen als aktive Schallschutzmaßnahme dem Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor Immissionen der Staatsstraße.

Entlang der dargestellten Linien sind Haupt- und Nebengebäude oder Lärmschutzwände als geschlossene Bauweise zu errichten. Durch zwei fußläufige Verbindungen zwischen den beiden Anwohnerwegen, die der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen sind, ist diese unterbrochen.

5.3 Denkmalschutz

Während des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der Gemeinde Pielenhofen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt und erteilt. Die denkmalfachliche Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Damit wurden die bodendenkmalfachlichen Einwände geklärt und die gestellten Auflagen erfüllt.

Demzufolge ist im Geltungsbereich das flächige Bodendenkmal D-3-6937-0250 *Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit* bekannt. Das Denkmal wurde neu abgegrenzt. Der neue Umgriff wurde in der vorliegenden 1. Änderungsplanung nachrichtlich dargestellt.

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind durch das landschaftsprägende Baudenkmal Klosterensemble und das Baudenkmal Forststraße 4 berührt.

Durch die 1. Änderungsplanung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

5.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Es sind derzeit keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

5.5 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

6 Grünordnungsplanung

6.1 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Im gültigen Bebauungsplan wurde eine Eingriffsfläche von ca. 1 ha ermittelt. Es wurde eine geringe Betroffenheit der Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Leitfanden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt. Der Kompensationsfaktor wurde entsprechend mit 0,35 für einen hohen Versiegelungsgrad angesetzt.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über Flächen des Wasserwirtschaftsamtes und der Gemeinde Pielenhofen erbracht werden. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 480 sowie um die Flurstücke Nr. 482, 483 und 484, Gemarkung Pielenhofen, östlich und nördlich der Planungsfläche entlang der Naab. Die Flächen befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Naab.

Durch die 1. Änderungsplanung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Durch die 1. Änderungsplanung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

7 UMWELTBERICHT – ANLAGE

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.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrade Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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 orientiert sich an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderungsplanung wird weiterhin das planerische Ziel verfolgt, vorrangig Wohnbauflächen auszuweisen, um den derzeit vordringlichen Bedarf an Bauland für ortsansässige Bürger auf Grundlage einer konkreten Projektplanung abzudecken.

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Planungsrechtlich liegt bereits eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet vor.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Für den Geltungsbereich liegt bereits ein gültiger Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet vor. Änderungen am vorliegenden Vorhaben machen die vorliegende Änderungsplanung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben – und Erschließungsplanes erforderlich.

Die Nutzungsänderung des Planungsbereiches auf ein allgemeines Wohngebiet erfolgte im Rahmen der 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes.

Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.

7.1.2 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.

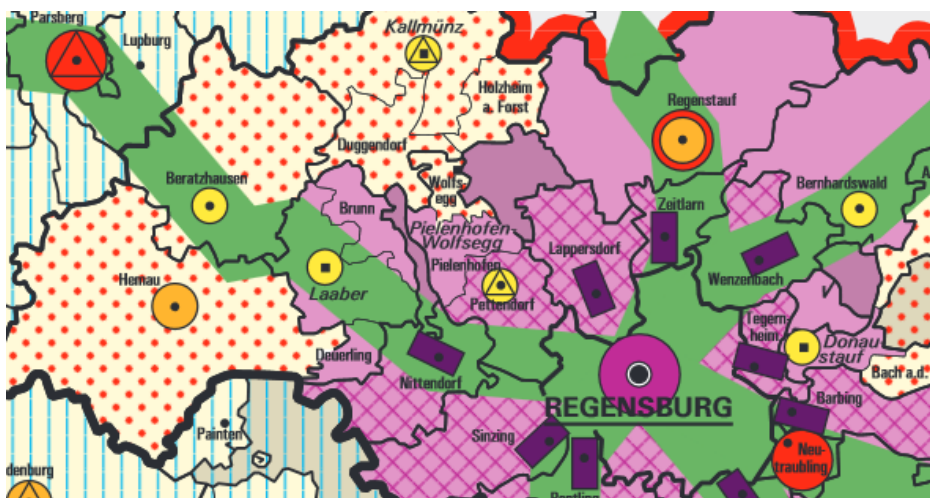
Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „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.

7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Regensburg (Stand 01.09.2011) ordnet Pielenhofen als „Sonstige Gemeinde im Nahbereich“ ein, die sich in der „Äußeren Verdichtungszone“ (lila) der Stadt Regensburg befindet. Die nächsten Kleinzentren (gelbe Punkte) sind Laaber (ca. 5,5 km Entfernung) und Pettendorf (ca. 4 km Entfernung). Zusammen mit der Gemeinde Wolfsegg, welche dem allgemeinen ländlichen Raum (rot gepunktet) zugeordnet wird, bildet Pielenhofen eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Wolfsegg.



Auszug des Regionalplans der Region Regensburg 2011, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges und eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

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.

7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans

Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Pielenhofen derzeit nicht.

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.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen kann eine Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung. Rechtlich liegt bereits ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet durch einen gültigen Bebauungsplan vor.

7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Der Hauptort Pielenhofen wird von dem Landschaftsschutzgebiet der „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ (ID-Nr. LSG-00558.01) umschlossen. Der Planungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebietes.

Des Weiteren liegen mehrere europarechtlich geschützte Gebiete in Nähe des Planungsbereiches: das FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg - 6937-371.0“ wird als bedeutendes Habitat für mehrere Fischarten des Anhangs II, insbesondere die endemischen Donaubarsche, Zingel und Schraetzer beschrieben¹.

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 Umgebung².

Etwa 1,5 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 Bebauungsplanung keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden Schutzgebiete ausübt. Die Erhaltungsziele für die Gebiete werden auf Ebene der Bauleitplanung nicht nachteilig beeinträchtigt.

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

¹ Bay. Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage: <http://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/home>

² Bay. Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage: <http://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/home>

n

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung des derzeitigen, tatsächlich vor Ort vorhandenen Bestandes, sowie die Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustandes des gültigen Bebauungsplanes mit einem bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Planungsrechtlich liegt eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet vor.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Flächen des Planungsbereiches werden vorwiegend als Acker genutzt. Eine hochwertige Artenausstattung ist damit nicht zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche bereits zulässig.

7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 ha.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind unversiegelt mit Wechsel- und Dauerbewuchs.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Planungsrechtlich ist eine Versiegelung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Die Planungsfläche liegt, von Siedlungsflächen getrennt, abseits des Naabufers mit lückigen, gewässerbegleitenden Gehölzen. Es liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen und des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab, welches deckungsgleich mit dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz des Regionalplans der Region Regensburg ist.

Planungsrechtlich ist eine Versiegelung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Flächen liegen in der Ortschaft Pielenhofen in einem langen Bogen der Naab. Grundsätzlich handelt sich aufgrund der Lage um einen sehr gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt in einer städtebaulichen Lücke am westlichen Ortsrand von Pielenhofen, der sich auf der westlichen Naabuferseite befindet. Die Planungsfläche ist leicht von West nach Ost geneigt.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich das flächige Bodendenkmal D-3-6937-0250 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit bekannt.

Die Darstellung des Bodendenkmals lag im gültigen Bebauungsplan auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches. Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wird die Darstellung entsprechend den Vorgaben des Denkmatallasses angepasst. Das Denkmal berührt nur noch den südlichen Teil des Geltungsbereiches.

7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Durch die vorliegende Planung für ein allgemeines Wohngebiet sind keine Überschreitungen von Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen nach 39. BImSchV zu erwarten.

Luftreinhaltepläne sind nicht vorhanden.

7.2.9 NATUR2000-Gebiete

Es liegen mehrere europarechtlich geschützte Gebiete in Nähe des Planungsbereiches: das FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg -6937-371.0“ wird als bedeutendes Habitat für mehrere Fischarten des Anhangs II, insbesondere die endemischen Donaubarsche, Zingel und Schraetzer beschrieben³. 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 Umgebung⁴.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Bebauungsplan mit Festsetzung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet weiterhin gelten.

³ Bay. Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage: <http://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/home>

⁴ Bay. Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche, Onlineabfrage: <http://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/home>

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Änderungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten. Durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als im gültigen Bebauungsplan kann von einer geringfügig geringeren Versiegelung und einem Mehr an Grünflächen ausgegangen werden.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Fläche und Boden zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten. Durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als im gültigen Bebauungsplan kann von einer geringfügig geringeren Versiegelung und einem Mehr an Grünflächen ausgegangen werden.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Änderungen auf das Schutzgut Wasser zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten. Durch die Festsetzung einer geringeren GRZ als im gültigen Bebauungsplan kann von einer geringfügig geringeren Versiegelung und einem Mehr an Grünflächen ausgegangen werden, womit eine bessere Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort erfolgen kann.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Änderungen auf das Schutzgut Klima und Luft zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig.

7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Änderungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig. Festsetzungen zur Berücksichtigung der wesentlichen Baudenkmäler in der Ortschaft wurden dabei bereits in Form von Festsetzungen zur Höhenlage und der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen berücksichtigt.

7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Änderungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zum gültigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

Planungsrechtlich ist eine Bebauung der Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bereits zulässig. Festsetzungen zur Berücksichtigung der wesentlichen Baudenkmäler in der Ortschaft wurden dabei bereits in Form von Festsetzungen zur Höhenlage und der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen berücksichtigt.

7.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten im weiteren Umgriff zu erwarten.

7.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch die 1. Änderungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen im Gegensatz zum planungsrechtlichen Bestand zu erwarten.

7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten. Durch die 1. Änderungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen im Gegensatz zum planungsrechtlichen Bestand zu erwarten.

7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien ist im Geltungsbereich zulässig.

7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Pielenhofen nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Alarmschwellen oder Grenzwertüberschreitungen nach 39.BImSchVO zu erwarten.

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

7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens, Beschränkung der zulässigen Bauhöhen
- Anordnung der Baukörper, Festlegung von Gebäudehöhen, um Blickdurchlässe zum Klosterensemble zu erhalten
- Festsetzung ortstypischer Dach- und Wandfarben sowie ggf. Fassadenmaterialien
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (siehe Kapitel 3.5) und
- Festsetzungen zu Einzäunungen, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen.

7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg und der Gemeinde Pielenhofen im Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

7.11 Planungsalternativen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich besseren Alternativen im Hinblick auf die Schutzgüter.

7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher ein allgemeines Wohngebiet festsetzt sind keine wesentlichen Anfälligkeiten des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

7.13 Zusätzliche Angaben

7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Die Umweltauswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern wurden auf Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Gesonderte Gutachten liegen in Form einer schalltechnischen Untersuchung vor.

7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Angaben über Grundwasserstände, exakter Bodenaufbau, Altlasten oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Pielenhofen sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sowie in Form einer fachlichen Begleitung.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Ausgleichsflächen und Qualitätskontrolle, Überwachung durch Fachbehörde
Fläche, Boden	erhebliche Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
Landschafts- und Ortsbild	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle
Kultur- und sonstige Sachgüter	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, Überwachung durch Fachbehörde

7.14 Zusammenfassung

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dazu, einen Teil des auf Flächennutzungsplanebene ermittelten Bedarfes an Wohnbauflächen in der Gemeinde Pielenhofen an einer passenden und städtebaulich sinnvollen Stelle am Hauptort zu decken. Ein konkretes Vorhaben bedingt die vorliegende Planung und 1. Änderung.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,0 ha.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Pielenhofen, zur Schließung einer städtebaulichen Lücke ein All-gemeines Wohngebiet an einer zentralen Stelle am Hauptort, angrenzend an den historischen Ortskern, zu entwickeln.

Die Flächen des Planungsbereiches werden derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Pla-nungsrechtlich ist bereits eine Wohnbaufläche zulässig. Östlich der Fläche, die leicht von West nach Ost geneigt ist, befindet sich eine Obstbaumwiese.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Änderungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind, nach Auswertung der ASK, Vor-kommen des Neuntötters, Schwarzspecht, Wanderfalken, Grauspecht, der Hohltaube, Stockente sowie verschiedener Fledermausarten kartiert. Des Weiteren sind typische Vogelarten der Sied-lungsbereiche zu erwarten.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu er-warten sind, da bestehende Grünstrukturen im Umfeld erhalten bleiben.

Zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben des Artenschutzes wurden geprüft. Nach derzeitigem Stand erkennt die Gemeinde Pielenhofen keine Vollzugs-hemmnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Wohngebietes die Bodenbeseitigungen sowie die -versiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima und das Schutzgut Luft sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die zu erwartende Wohnbebauung ändern. Das Ortsbild und die Sichtbeziehung hin zum Kloster sollen durch Festsetzungen u.a. zu Gebäudehöhen, Lärmschutzwänden, Dachformen und Baumpflanzungen erhalten bleiben und eine Beeinträchtigung vermindert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die angrenzende Staatsstraße zu erwarten. Hierzu ist ein aktiver Schallschutz aus einer Kombination aus Schallschutzwänden und Hauptge-bäuden vorgesehen, die einen nahezu geschlossenen „Riegel“ zur Lärmquelle hin darstellen. Durch unterschiedliche Höhen und verschiedene Materialien wird diesem eine Struktur verliehen, die sich an die umliegende dörfliche Struktur einfügt. Zusätzlich dazu sind passive Schallschutz-maßnahmen erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser wird eine detaillierte Analyse des Un-tergrundes und des Grundwasserstandes empfohlen.

8 Weitere Anlagen

Architekt Ulrich Bauer für den Vorhabenträger: Abstandsflächenplan vom 26.03.2021 für die Abwägung

ab consultants: Schalltechnische Untersuchung vom 24.04.2015

Ingenieurbüro Wutz: Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanverfahren über die Regenwasser-Kanalplanung, Stand 9.10.2019

Baubiologie Schön, Belichtungsstudie, Stand 23.02.2021

9 Literaturverzeichnis

- **Regionalplan Region 11 Regensburg**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Änderung 2018**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,** Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus,** Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer,** Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation,** Landesamt für Umwelt Bayern