

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Kruckenberg Ost“

Begründung (Teil D)



Gemeinde Wiesent

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher
Bahnhofstraße 1
93109 Wiesent

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

Fassung: 17.11.2017

Verfahren nach § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets	4
1.2	Landes- und Regionalplanung	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	5
1.2.2	Regionalplan.....	5
1.3	Verfahrenswahl	7
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
2.1	Planungserfordernis, Innenentwicklungspotentiale, Alternativen.....	8
2.2	Bedarfsdarlegung.....	9
2.2.1	Bevölkerungszuwachs.....	9
2.2.2	Haushaltsstrukturveränderung	10
2.2.3	Zusammenfassung	10
2.3	Konzeption und bauliche Gestaltung.....	11
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	12
3.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	12
3.1.1	Verkehr	12
3.1.2	Entwässerung	12
3.1.3	Weitere Sparten.....	12
3.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	13
3.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	13
3.3	Immissionsschutz.....	13
3.4	Denkmalschutz	15
4.	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	16
4.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	16
4.1.1	Landschaftsplan.....	16
4.1.2	Sonstige Fachpläne	16
4.1.3	Europäischer Gebietsschutz	16
4.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	17
4.2.1	Schutzgut Mensch.....	17
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	18
4.2.3	Schutzgut Boden.....	18
4.2.4	Schutzgut Wasser	19
4.2.5	Schutzgut Klima/Luft	20
4.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	21
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
4.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	22
4.3.1	Schutzgut Mensch	23
4.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	23
4.3.3	Schutzgut Boden.....	24
4.3.4	Schutzgut Wasser	24
4.3.5	Schutzgut Klima/Luft	25
4.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	25
4.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
4.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	26
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	28
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	28

5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	28
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	29
5.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis	30

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Kruckenberg.

Kruckenberg ist ein Ortsteil im Gemeindegebiet Wiesent und liegt ca. 2 km westlich vom Hauptort Wiesent.

Westlich der Planungsfläche grenzt ein weiteres allgemeines Wohngebiet mit wohnbaulicher und einer kleingewerblichen Nutzung (Laden für Angelzubehör) an. Im Süden grenzt der Donau-Panoramaweg, dahinter Flächen die landwirtschaftlich genutzt sind. Das Gebiet bildet den neuen östlichen Ortsrand von Kruckenberg und grenzt dort ebenfalls an Flächen, die vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Staatsstraße St 2125, dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im derzeitigen Flächennutzungsplan ebenfalls zur Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind.



Übersichtslageplan TK 50 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 14.12.2016)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als landwirtschaftliche Fläche und als Lagerplatz genutzt.

Die Planungsfläche ist leicht von Nord nach Süd (zum Donau-Panoramaweg hin) geneigt.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 16.847 m² bzw. 1,68 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen)	13.978 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.273 m ²	13,5 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern	245 m ²	1,5 %
Öffentliche Grünfläche- Regenrückhalte- teich	351 m ²	2 %
Gesamt	16.847 m²	100 %

1.2 Landes- und Regionalplanung

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine städtebauliche Siedlungsentwicklung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (S. 40). Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (S. 40). Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

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 (S. 40). Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Grundsatz 3.3 LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (S. 41).

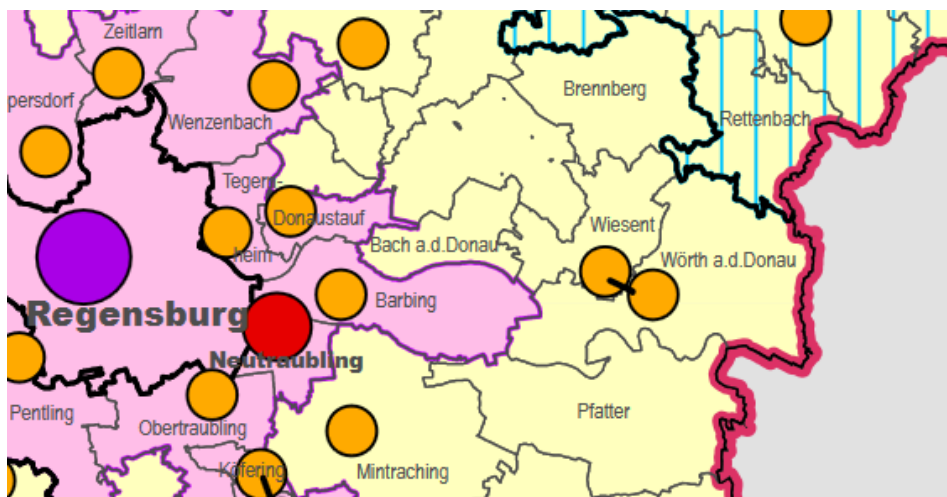
Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (S. 41).

1.2.2 Regionalplan

Wiesent wird im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2013) als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt die Gemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Zusammen mit Wörth a.d. Donau stellt Wiesent einen „Zentralen Doppelort“ dar, da „ein siedlungsstruktureller Zusammenhang gegeben oder zu erwarten ist und eine möglichst weitgehende Schwerpunktbildung mit einem gemeinsamen Versorgungs- und Siedlungskern gewährleistet ist oder entwickelt werden soll. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen und die Einzelhandelsfunktion zu stärken.“

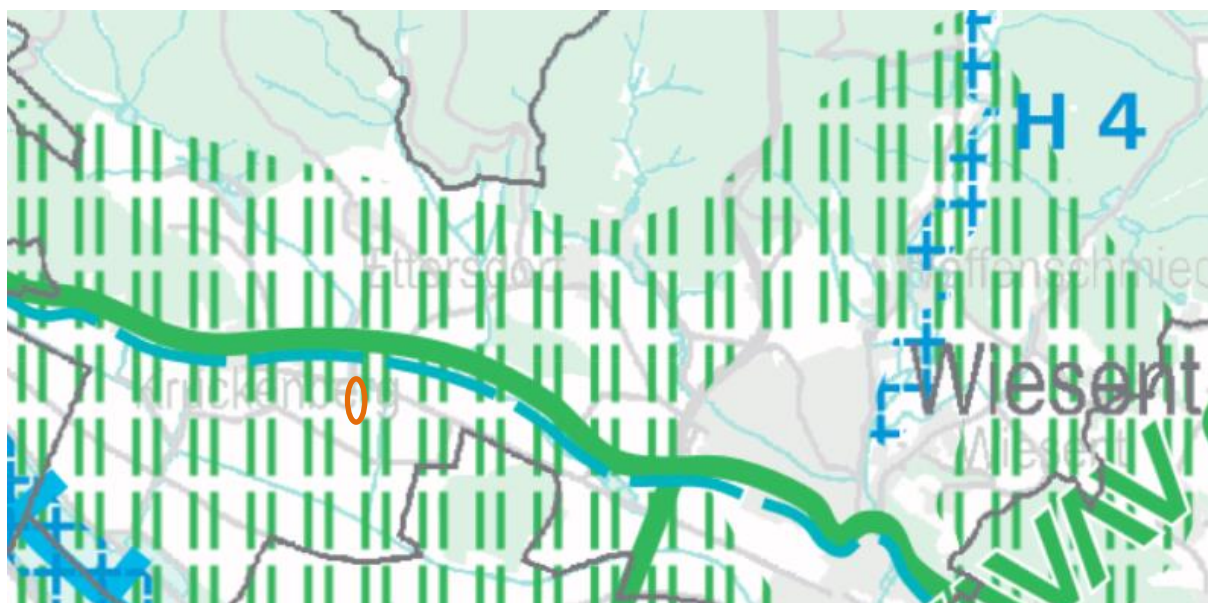
Wiesent wird dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Hier soll laut Grundsatz 4.1 des Regionalplanes Region 11 dem weiteren natur- und umweltverträglichen Ausbau des Tourismus besondere Bedeutung zukommen. Das nächste Mittelzentrum ist Neutraubling (in ca. 16 km Entfernung), das nächstgelegene Oberzentrum ist Regensburg (in ca. 23 km Entfernung).



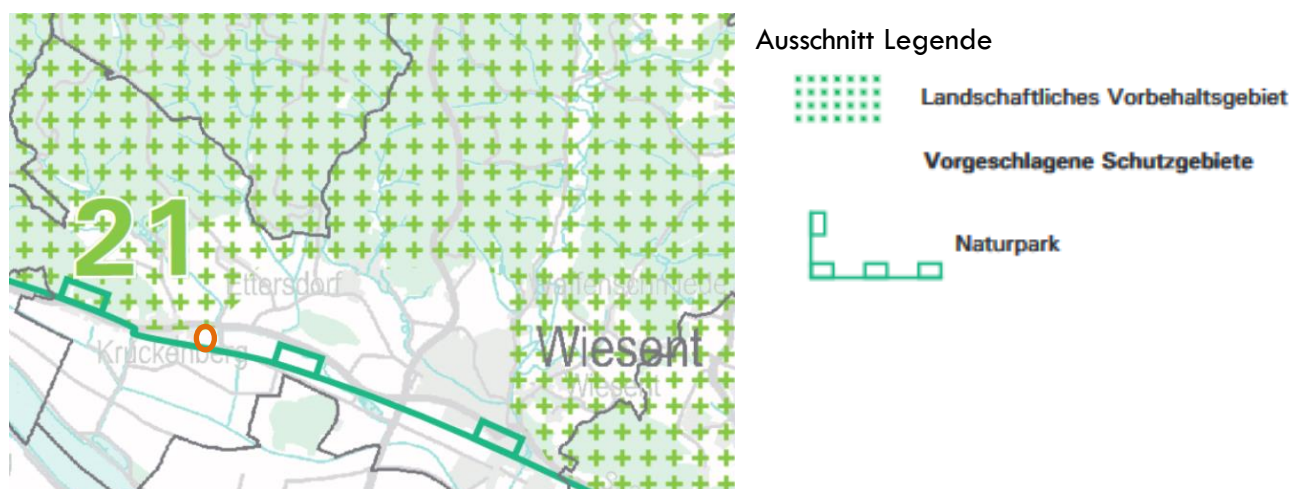
Regionalplan Region Regensburg 2013, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturparks. In 180 m Richtung Norden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00558.01 der „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“ sowie das FFH-Gebiet „Trockenhänge am Donaurandbruch – 6939-371.08“.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des regionalen Grünzuges, der sich entlang der Waldflächen nördlich der Donau erstreckt. Angrenzend befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Der gesamte Ort Kruckenberg, sowie die Planungsfläche, liegen in einem im Regionalplan vorgeschlagenen Naturpark.



Regionalplan Region Regensburg 2013, Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung, Darstellung des Grünzuges (grün schraffierte Fläche)



Regionalplan Region Regensburg 2011, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

Ökologisch-funktionell ist der Geltungsbereich vorwiegend dem Bereich II „Gebiete mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur“ zugeordnet.



Regionalplan Region Regensburg 2013, Begründungskarte: Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

Das Anbindungsgebot ist beachtet. Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und des Weiteren befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Ziel ist es, der erheblich gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Insbesondere im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg übersteigt seit einigen Jahren die Nachfrage dem bestehenden Angebot. Auch in der Gemeinde Wiesent ist dieser Nachfragedruck zuletzt deutlich gestiegen, was die Gemeinde zu vermehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst.

Das Plangebiet in Kruckenberg liegt im Außenbereich, im Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst knapp 14.000 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von weniger als 6.000 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde statt der Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Ziffer 2 durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis, Innenentwicklungspotentiale, Alternativen

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet, auch im Ortsteil Kruckenberg.

Innerhalb von Kruckenberg sind zwar vereinzelte Baulücken sowie Innenentwicklungspotentiale für eine Nachverdichtung vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind oder demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten in Kruckenberg derzeit keine freien Bauflächen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist unumgänglich

Der Ort Kruckenberg befindet sich rund 20 km Luftlinie vom Wirtschaftszentrum Regensburg entfernt. Dieses ist sowohl über die Autobahn A 3 (Passau – Regensburg – Nürnberg), die Staatsstraße St 2125 als auch über die Bundesstraße B 8 (Passau – Straubing – Regensburg – Neumarkt i.d. OPf.) erreichbar. Die Orte Wörth a.d. Donau (in ca. 4 km Entfernung), Neutraubling (in ca. 16 km) sowie Straubing (in ca. 28 km Entfernung) sind ebenfalls über regionale und überregionale Verkehrsverbindungen an den Hauptort Wiesent angeschlossen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen konzentriert sich vorrangig auf Flächen, die an diese Verkehrswege angeschlossen sind. Da die Fläche direkt an die Staatsstraße St 2125 angrenzt besteht eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Außerdem ist die Fläche aufgrund der Topografie attraktiv, da sie leicht von Nord nach Süd geneigt ist und im Süden mit Blick auf die Donau in die freie Landschaft übergeht.

Ziel der Bauleitplanung mit 19 Parzellen ist eine moderate Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden Bedarf.

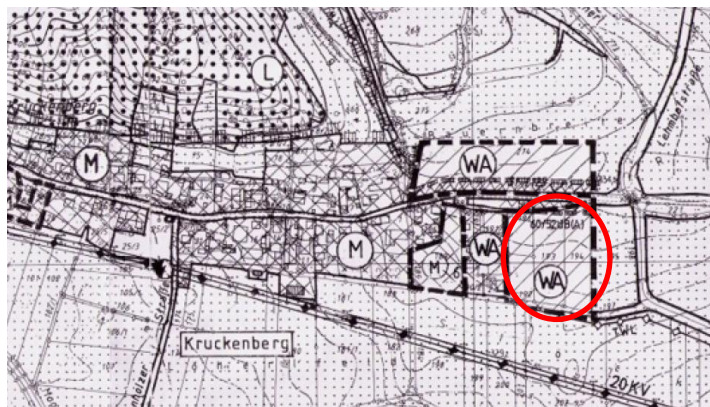
Dabei wird der östliche Ortsrand von Kruckenberg arrondiert. Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden knüpfen die Planungsflächen an die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße St 2125 im Nordwesten an.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der östliche Ortsrand von Kruckenberg städtebaulich neu definiert und geordnet werden. Der Übergang zur freien Landschaft und zur Ortseinfahrt wird mithilfe einer Randeingrünung gestaltet.

Die Siedlungsstruktur und bestehenden Nutzungen im Umfeld der Planungsfläche setzen sich aus dorfgebietstypischen landwirtschaftlichen Gehöften, Kleingewerbe sowie Wohnnutzungen

zusammen, die die Planungsfläche prägen. Der östliche Teil Kruckenbergs soll langfristig in Richtung allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Der Bebauungsplan entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan (WA – Allgemeines Wohngebiet) i.d. Fassung vom 11.01.2000, zuletzt geändert durch die 6. Deckblattänderung i.d. Fassung vom 22.05.2012. Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.



Lage des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesent

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist hiermit sichergestellt. Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2.2 Bedarfsdarlegung

2.2.1 Bevölkerungszuwachs

Der Landkreis Regensburg wird im Demographiespiegel Bayern des Bayerischen statistischen Landesamtes als stark zunehmend bezeichnet. Es bestehen darüber hinaus weitere Gutachten, die eine weiterhin zunehmende Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis vorhersagen.

Die Gemeindedaten des bayerischen statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2016 zeigen für Wiesent in den nächsten 5-7 Jahren eine zunehmende Bevölkerung:

Datenblatt Gemeinde Wiesent

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	2 532	423	1 683	426
2015	2 530	410	1 700	430
2016	2 540	390	1 710	440
2017	2 550	380	1 720	450
2018	2 550	370	1 720	460
2019	2 560	370	1 720	460
2020	2 560	370	1 720	480
2021	2 570	370	1 710	490
2022	2 580	360	1 710	500
2023	2 580	370	1 690	530
2024	2 590	370	1 670	550
2025	2 590	360	1 650	580
2026	2 590	360	1 640	600
2027	2 600	360	1 610	620
2028	2 600	360	1 590	650

Abb.: Demographiespiegel Wiesent, April 2016

Im Vergleich verschiedener Gemeinden im Landkreis Regensburg konnte der Planverfasser feststellen, dass die Prognosezahlen aus dem Jahr 2016 aufgrund der weiterhin andauernden Niedrigzinsphase sowie dem zunehmenden Wohnflächenbedarf für anerkannte Asylbewerber oft bereits überholt sind und die Bevölkerungsentwicklung zu niedrig prognostiziert wurde.

Es erscheint auch zweifelhaft, ob eine gemeindeweise Betrachtung bei der Prognose des Wohnbauflächenbedarfs sinnvoll ist. Insbesondere bei fehlenden Bauflächen finden zwischen den Gemeinden erhebliche Wechselbeziehungen statt. Zudem wirkt sich das zeitlich unterschiedliche Angebot an Bauland auf die statistischen Prognosen der jeweiligen Gemeinden nicht unerheblich aus. Aus dem vom Landesamt prognostizierten Wachstum von ca. 40 Einwohner ließe sich ein Wohnbauflächenbedarf von **gut 1 ha** in den nächsten 5-7 Jahren für das gesamte Gemeindegebiet ableiten.

2.2.2 Haushaltsstrukturveränderung

Die derzeitigen Rahmenbedingungen (Niedrigzinsphase, Vollbeschäftigung, zunehmende Einkommen, Flüchtlingsunterbringung und individuellen Lebensformen) führen vor allem auch zu Haushaltsstrukturveränderungen. Neben der zunehmenden Singlehaushalte führt vor allem der zunehmende Wohnflächenbedarf pro Einwohner zu mehr Wohnbaulandnachfrage. Die Auswertung der statistischen Daten für das Gemeindegebiet Wiesent ergab:

Innerhalb des Planungszeitraums wird mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Eine Analyse dieser ergab eine Reduzierung von 2,476 EW/WE im Jahr 2005 auf 2,263 EW/WE im Jahr 2015. Überträgt man diese Reduzierung auf einen Planungszeitraum von 5-7 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese weiter auf etwa 2,10 bis 2,14 EW/WE reduzieren.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
2006	2.555	1.032	2,476 EW/WE	-
2015	2.532	1.119	2,263 EW/WE	0,213/ 9 Jahr3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal; eigene Berechnungen

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme von 0,1185 bis 0,1659 EW/WE im Planungszeitraum von 5- 7 Jahren ergibt sich auf der Basis von ca. 1.119 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 132 bis 186. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 37,5 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **3,5 bis 5 ha** Bauflächenbedarf.

2.2.3 Zusammenfassung

Für das gesamte Gemeindegebiet ergibt sich im Planungszeitraum eines Bebauungsplanes ein Bedarf von ca. **4,5 - 6 ha** Wohnbauflächen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesent Mitte konnte im Jahr 2016 festgestellt werden, dass nur sehr wenige, erschlossene Bauparzellen im Gemeindegebiet für den freien Markt derzeit zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Wiesent Mitte wird mit einem Flächenumfang von ca. 1 ha auch Dorfgebietsflächen als gemischte Bauflächen umfassen. Somit wird am Hauptort mit Berücksichtigung der wenigen, noch verfügbaren Bauparzellen ein Angebot von nicht mehr als 1 ha zur Verfügung stehen.

Um die städtebaulich sinnvolle Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung am Hauptort mit den bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen weiterzuverfolgen, ist eine größere Ausweisungen in den anderen Ortsteilen ungünstig.

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit knapp 1,7 ha Planungsfläche ist der Bedarf somit auch statistisch nachweisbar.

2.3 Konzeption und bauliche Gestaltung

Erschlossen werden die Bauparzellen über den bestehenden 3 m breiten öffentlichen Flurweg im Nordwesten des Geltungsbereichs. Dieser wird im Zuge der Baugebietsentwicklung entlang der Parzelle 1 als Erschließungsstraße ausgebaut. Entlang der Parzellen 12 und 13 bleibt er als öffentlicher Flurweg erhalten um den Anschluss an die Bushaltestelle sicherzustellen.

Angepasst an die städtebauliche Situation vor Ort, werden die als WA festgesetzten Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen (Bautypen E + D und E + 1) festgesetzt.

Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2125 an den Geltungsbereich an. Innerhalb der damit verbundenen Bauverbotszone liegen ein öffentlicher Grünstreifen sowie der bestehende öffentliche Flurweg. Zudem wird im Nordosten angrenzend an Parzelle 11 ein großzügiger Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung und als Pufferzone zur Staatsstraße, festgesetzt. Diese Faktoren mindern die Einschränkung der Bebaubarkeit der angrenzenden Bauparzellen.

Gem. Art. 23 und 24 BayStrWG gelten an Staatsstraßen eine Bauverbotszone von 20 m. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Regensburg kann diese durch eine Ausnahme für die vorliegende Bauleitplanung auf 15 m reduziert werden, so dass die Parzellen 1, 11, 12 und 13 mit ihrer Bebauung weiter an die nördliche Flurstücksgrenze heranrücken können.

Richtung Südosten dient eine ca. 350 m² große Grünfläche der Randeingrünung der Flächen hin zur freien Landschaft. Innerhalb dieser Fläche ist das Abfangen und Ableiten von Hang- und Schichtenwasser möglich.

Auf den südlichen und östlichen Parzellen wird als Übergang zur freien Landschaft ein großzügiger Streifen zur Eingrünung auf privatem Grund festgesetzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

3.1.1 Verkehr

Der Ort Kruckenberg selbst verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG.

Mit den drei Bushaltepunkten „Kruckenberg Nr. 20“, „Gh. Schindler“ und „Abzweigung Lehmhof“ der Regionalbuslinien 5 und 5a (Wörth a.d. Donau/Hof bei Wörth a.d. Donau – Regensburg) verfügt Kruckenberg über einen Anschluss an den überregionalen Öffentlichen Personennahverkehr. Innerhalb von ca. 3-5 Minuten ist sowohl der Hauptort Wiesent als auch die Regensburger Innenstadt (in ca. 30-40 Minuten) zu erreichen. Die Busse verkehren werktags ein- bis zweimal je Stunde. Die verlegte Haltestelle „Gh. Schindler“ grenzt nördlich an die Planfläche.

Die Parzellen können über den bestehenden öffentlichen Flurweg an die nordwestliche Zufahrt zur Staatsstraße St 2125 angeknüpft werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Donau-Panoramaweg.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

3.1.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung der Bauflächen erfolgt über einen Verlängerungsstiche an den bestehenden Abwasserkanal im Donau-Panoramaweg. Dieser ist ausreichend dimensioniert und wurde im Trennsystem verlegt.

Für das Plangebiet ist ebenfalls ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser der Bauflächen wird zur Kläranlage des „Zweckverbandes Kläranlage Wörth a. d. Donau“ geleitet, bei dem die Gemeinde Wiesent Mitglied ist. Diese ist für die neu hinzu kommenden Bauflächen ausreichend dimensioniert.

Das Niederschlagswasser, welches der Topografie folgend, hin zur südöstlichen Grünfläche abgeleitet wird, kann schadlos gedrosselt und geregelt an den geplanten Regenrückhalteteich abgeführt werden.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen kann in privaten Regenwasserzisternen gesammelt und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Niederschlagswasserkanal in der Erschließungsstraße und im südlichen Fuß- und Radweg zum Rückhalteteich südöstlich der Fläche abgeführt. Eine Dimensionierung zur Niederschlagswasserbeseitigung findet derzeit durch den beauftragten Erschließungsplaner statt.

Der bislang bestehende Graben nördlich des Donau-Panoramaweges zum Auffangen des Niederschlagswassers der Straße wird im Zuge der Baugebietesentwicklung verrohrt und kann somit weiterhin seine Funktion erfüllen.

3.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Wiesent gesichert. Die nächstgelegene Hauptwasserleistung befindet sich im Donau-

Panoramaweg. Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen des Elektrizitätswerkes Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co. KG.

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

3.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Wiesent 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.

3.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden, da an diese angeknüpft wird.

Die nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin über einen öffentlichen Flurweg erschlossen.

3.3 Immissionsschutz

Verkehr

Bahn

Die zweigleisige, elektrifizierte Bahnlinie Regensburg-Straubing liegt in 15 km und die A3 in rund 1,7 km Luftlinie südlich der Planungsfläche. Von diesen Infrastruktureinrichtungen sind aufgrund der Distanz keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

St 2125

Durch den Verkehr auf der nördlich angrenzenden St 2125 wirken nicht unerhebliche Lärmimmissionen auf die geplante Wohnnutzung ein.

Die stark befahrene Staatsstraße liegt nur ca. 10 m entfernt. Im Bereich des neuen Wohngebietes erfolgt die Anfahrt auf die Ortschaft Kruckenberg in freier Strecke ohne Geschwindigkeitsbeschränkung. Das Ortsschild befindet sich erst auf Höhe der Zufahrtsstraße zu den westlich angrenzenden sechs bebauten Parzellen. Zudem liegt die Planungsfläche unterhalb des Straßenniveaus.

Eine schalltechnische Untersuchung (siehe Teil E) ergab, dass in der nördlichen Parzellenreihe tagsüber 59 dB(A) und nachts 51 dB(A) in den Erdgeschosslagen erreicht werden.

Das Ergebnis der repräsentativen Verkehrszählung vom Donnerstag, 04.05.2017, wurde unter Verwendung der Hochrechnungsparameter des HBS auf DTV-Werte hochgerechnet und ergab ein Verkehrsaufkommen von 2.787 Kfz.

In der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen sind zur Beurteilung von Lärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)¹ heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung

¹ DIN 18005-1 Beiblatt 1, Tabelle 3/2

bei städtebaulichen Planungen gewünscht ist (keine Rechtsvorschrift!). Als weitere Beurteilungsgröße ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu prüfen, die zwar ebenfalls keine Rechtsvorschrift darstellt, deren Werte aber bereits auf planerischer Ebene eingehalten werden müssen.

Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	
	Tagwert	Nachtwert	Tagwert	Nachtwert
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)

Die gemessenen Werte in den Erdgeschosslagen überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005 um 4 dB(A) tagsüber und um 6 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte hingegen werden tagsüber eingehalten und nachts um 2 dB(A) überschritten.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurden im Vorfeld der Planung zwei Varianten des Lärmschutzes konzeptionell und gutachterlich untersucht.

Variante 1: Aktiver Lärmschutz

Die erste Variante beinhaltet einen aktiven Schallschutz in Form einer **Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe über Urgelände**.

Die geschlossene Lärmschutzwand ist ca. 6 m vom Fahrbahnrand der St 2125 entfernt und verläuft entlang des nördlichen Geltungsbereichs. Damit steht der aktive Schallschutz auch innerhalb der Bauverbotszone, d.h. dass im Falle eines vom Staatlichen Bauamt initiierten Straßenausbaus die Lärmschutzwand auf Kosten der Gemeinde zurückgebaut und an anderer Stelle wieder hergestellt werden muss, um den Lärmschutz im WA dennoch zu gewährleisten. Da die Wohnbebauung aber nicht innerhalb der Bauverbotszone liegen darf, wäre ein Verschieben der Wand an die Grenze der Bauverbotszone grundsätzlich möglich, wobei die Parzellen nachträglich kleiner werden würden.

Laut Gutachten, wird der Orientierungswert der DIN 18005 in den Erdgeschosslagen am Tag eingehalten, in der Nacht jedoch leicht überschritten. In den Obergeschossen wird der Orientierungswert am Tag und der Immissionsrichtwert Nachts, aber weiterhin deutlich überschritten. Der aktive Lärmschutz ist in den Obergeschossen somit ohne Wirkung. Trotz aktivem Lärmschutz wären passive Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren.

Variante 2: Passiver Lärmschutz

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorhergehenden Variantenbetrachtung wurde deutlich, dass ein aktiver Schallschutz an der St 2125 zur Einhaltung der im WA zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV nicht zwingend erforderlich ist.

Für die Gebäude der nördlichen Parzellenreihe werden in allen Geschosslagen an den Ost-, West- und Nordfassaden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im südlichen Außenwohnbereich können die Orientierungswerte laut Gutachten (s. Anlage 1) sowohl an den Balkonen und Terrassen als auch in den Freianlagen eingehalten werden.

Der Gemeinderat ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Planungsgebiets bewusst. In der Abwägung bestehen aufgrund der fehlenden städtebaulichen Alternativen und der erheblichen Nachfrage keine Möglichkeiten, dem Bedarf an besser geeigneter Stelle zu entsprechen.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

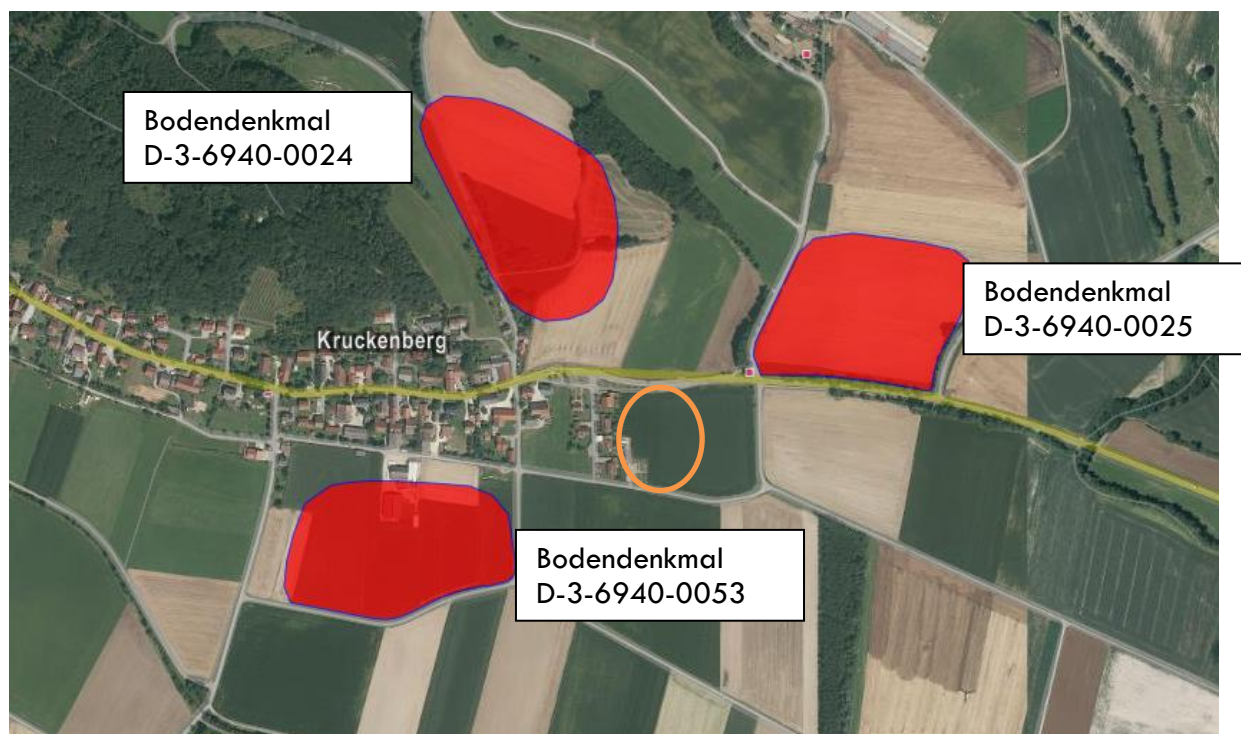
- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

3.4 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Zugriff: 13.12.2016) keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

An den Geltungsbereich grenzt im Nordosten (in etwa 100 m Entfernung) das Bodendenkmal D-3-6940-0025 „Jungpaläolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Mittelbronzezeit und der Späthallstatt-/Frühlatènezeit“. Im Nordwesten (ca. 120 m Entfernung) befindet sich das Bodendenkmal D-3-6940-0024 „Mittelpaläolithische und mesolithische Freilandstationen, Siedlungen des Spätneolithikums, der Hallstattzeit und der Spätlatènezeit“ und im Südwesten (ca. 160 m Entfernung) D-3-6940-0053 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.



Lage des Geltungsbereiches (orange) in der Denkmalkulisse (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 14.12.2016)

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

4.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

4.1.1 Landschaftsplan

Seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000 existiert für das Gemeindegebiet Wiesent auch ein separater Landschaftsplan (LP).

Unter dem Leitbild „Bewahren und behutsam entwickeln“ sieht der LP vor, ländliche Strukturen zu erhalten und gleichzeitig Landschafts- und Siedlungsstrukturen in ein Konzept einzubinden, das Entwicklungen Spielraum lässt und zur Sicherung des Gemeindegebietes als Lebens- und Wirtschaftsraum beiträgt (vgl. S. 71).

Laut diesem ist die Donauniederung aufgrund der intensiven Landwirtschaft, geringen Durchgrünung und der Immissionen der Autobahn nur bedingt für eine Erholungsnutzung geeignet (vgl. S. 61). Das Relief und die Blickbeziehung zum Donaurandbruch wirken sich dagegen positiv auf das Landschaftsbild aus.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung formuliert der LP das Ziel, die städtebauliche Entwicklung in Kruckenberg so zu steuern, dass die Charakteristik des Ortes erhalten, das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen geschützt und die Natur bewahrt bleibt (vgl. ebd. S. 71).

Laut LP besteht am östlichen Ortsrand von Kruckenberg eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine fehlende Ortsrandeingrünung. (vgl. ebd. S. 62)

Naturnah gestaltete Siedlungen können in der weitgehend ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Niederung die Tier- und Pflanzenwelt bereichern (vgl. ebd. S. 63).

Zur Planungsfläche selbst äußert sich der LP wie folgt:

Kruckenberg

- *Allgemeines Wohngebiet (WA) am östlichen Ortsrand,
südlich der Staatsstraße 2125
Flurnummer 191 - 194, 197
Flächennutzung: Acker, Weg*

1.625 ha

Auszug aus dem Landschaftsplan Wiesent; 5.2 Geplante Bebauung, S. 67

Der Landschaftsplan empfiehlt die Verwendung von standortgerechten Pflanzarten, die stufig und mehrreihig (mindestens 3 Reihen) angelegt werden sollten. Befinden sich Hecken in unmittelbarem Umfeld von Gräben, wird die natürliche Ansiedlung von Amphibien begünstigt.

Am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein 3 m breiter Grünstreifen auf privatem Grund festgesetzt um den Ortsrand einzugrünen und einen Übergang zur freien Landschaft herzustellen. Im Südosten ist ein naturnaher Regenrückhalteteich vorgesehen, im Nordosten dient eine großzügige öffentliche Grünfläche ebenfalls der Ortsrandeingrünung und dem Immissionsschutz.

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in der vorliegenden Planung somit berücksichtigt.

4.1.2 Sonstige Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

4.1.3 Europäischer Gebietsschutz

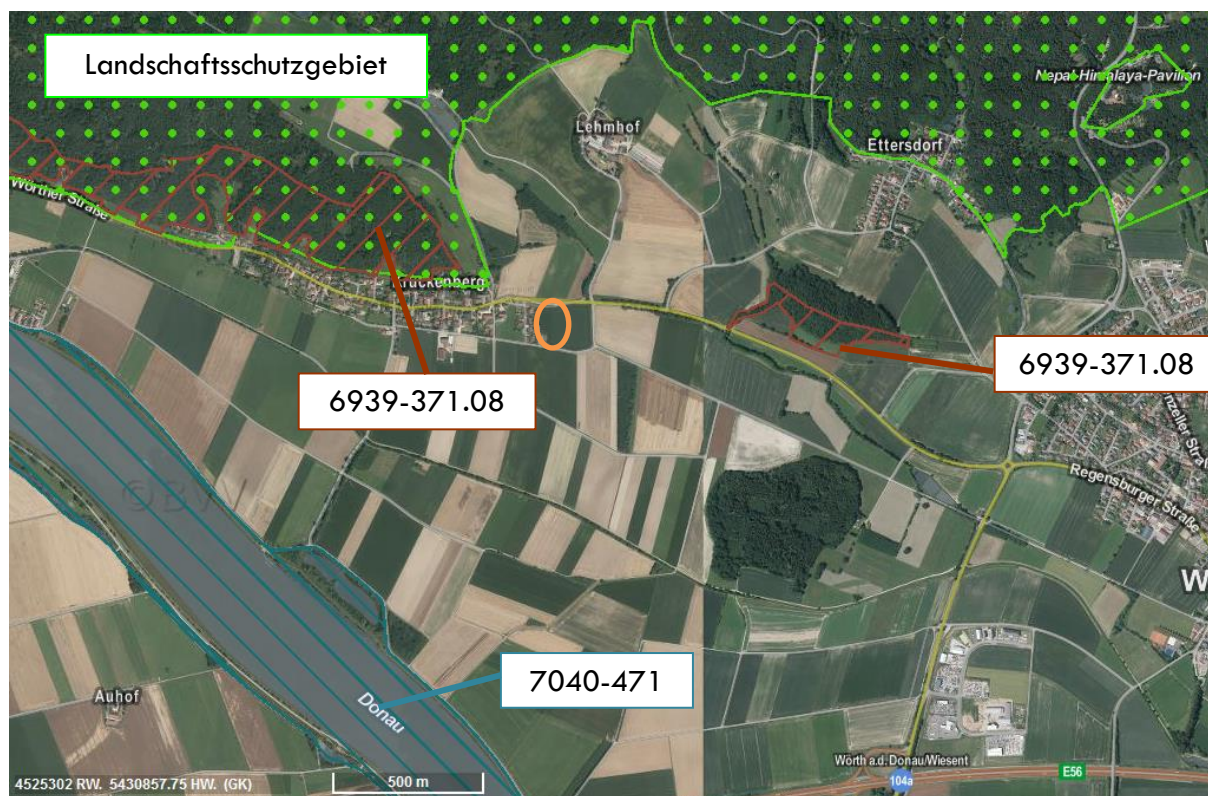
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Trockenhänge am Donaurandbruch“, das in mehrere Teilbereiche aufgeteilt um Wiesent liegt. Die Teilfläche 6939-371.09 befindet sich in

ca. 300 m nordwestlicher Richtung sowie 6939-371.08 in ca. 600 m östlicher Richtung des Plangebietes.

Ein EU-Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing – 7040-471“ befindet sich entlang der Donau in etwa 1,1 km Entfernung.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch eine ausreichende Entfernung Auswirkungen durch das Wohngebiet nicht erkennbar sind.



Lage des Geltungsbereiches (orange) in der Schutzgebietskulisse, braun=FFH-Gebiet, blau=EU-Vogelschutzgebiet (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 20.01.2017)

4.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.2.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Südwestlichen Teilbereich befinden sich Lagerflächen und zwei Schuppen.

Umliegend befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen, wie bspw. Staubimmissionen bei Mähdrusch oder beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger, ist zu rechnen. Westlich schließt ein kleines Wohngebiet mit sechs bebauten Parzellen an.

Anwohner nutzen die umgebenden Flurwege allgemein als Spazierwege. Entlang der Staatsstraße verläuft der Zubringer Donauradweg (Falkenstein), auf den südlich angrenzenden Flurweg der Fernwanderweg Donau-Panoramaweg.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches

bestehen keine Erholungseinrichtungen. Es verläuft der Donau-Panoramaweg im Süden des Plangebiets entlang.

Verkehrslärm entsteht auf der nördlich gelegenen Staatsstraße 2125. Das Ergebnis der durchgeführten repräsentativen Verkehrszählung vom 04.05.2017 (siehe Anlage 1) ergab ein Verkehrsaufkommen von 2.787 Kfz pro Tag (Ergebnisliste von SVZ 2010).

Eine Bahntrasse ist nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe sind dem Planverfasser keine weiteren immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In den Randzonen bestehen private Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen, Straßengräben, Lagerflächen, Straßen sowie landwirtschaftliche Nutzung. Die Nutzung als Ackerfläche und die unmittelbare Nähe zur Siedlung lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen (siehe Kap. 5.3).

Die Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Aufgrund der intensiven Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Sie besitzen keine außerordentliche Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

Eine gesonderte Artenerhebung ist nicht vorgesehen.

4.2.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs - gegenwärtig Acker.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

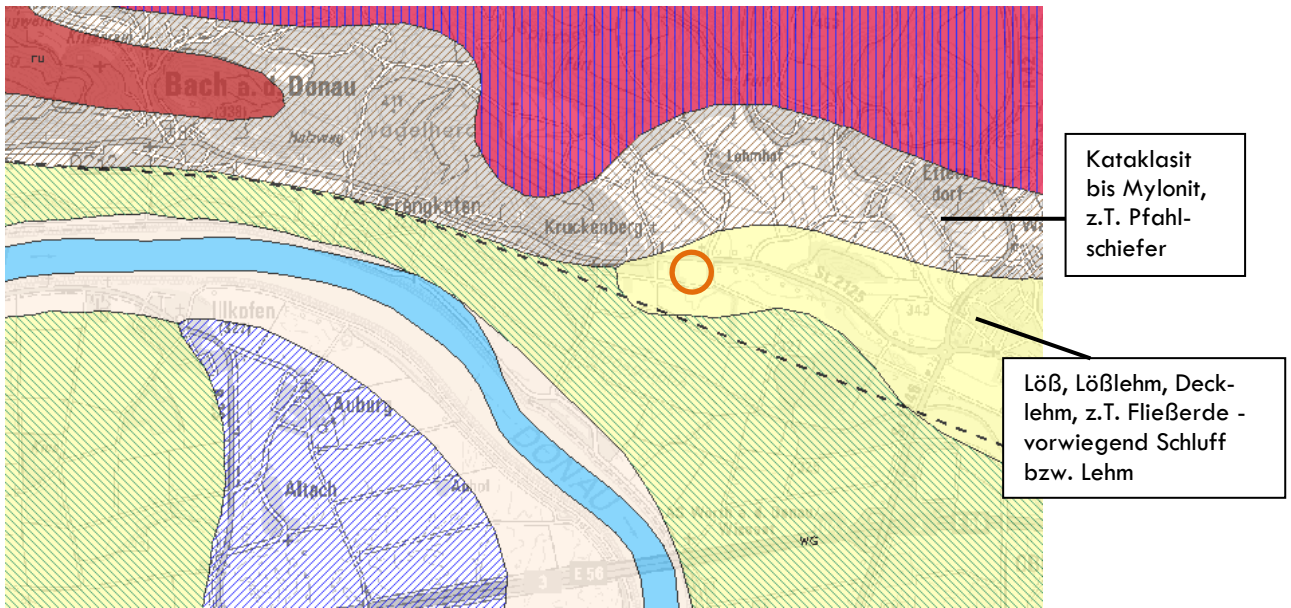
Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen für das Plangebiet keine Bodenfunktionskarten und Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte vor.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“. „Geologisch bildet die Untereinheit einen Teil des moldanubischen Grundgebirges, das aus kristallinen Gesteinen, vor allem Gneisen und Graniten, besteht.“²

Gem. geologischer Karte von Bayern M 1: 500.000 liegen Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm vor. Nördlich angrenzend befinden sich Kataklasit bis Mylonit, z.T. Pfahlschiefer. Somit liegt der Ort Kruckenberg hauptsächlich in einem der wichtigsten Verformungs- und Bruchzonen im bayerischen Grundgebirge- dem Donaurandbruch zwischen Regensburg und Passau.³

² ABSP Regensburg, Kapitel 4.9., Stand März 1999

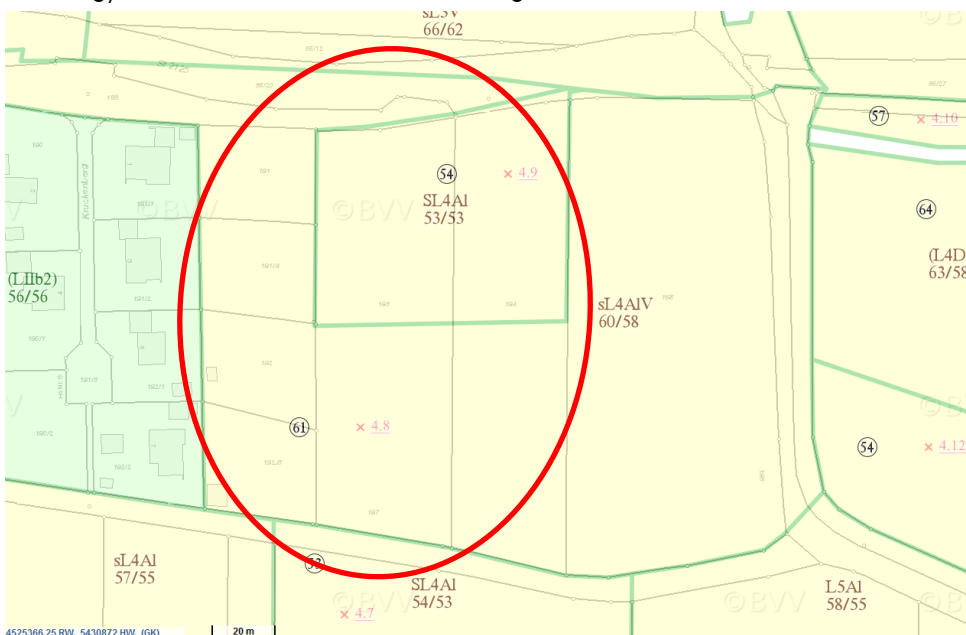
³ Infoblatt des Bay. Landesamt für Umwelt Mylonit, Kataklasit, Quarzgang (Pfahl), Bearbeitung Ref. 102, Stand September 2010



Ausschnitt geologische Karte 1:500.000, o.M. (Quelle: Bodeninformationssystem – BIS Bayern, 20.12.2016)

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernAtlasPlus liegen Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 53 und 60 vor. Böden mit besonderem Standortpotential für die natürliche Vegetation liegen daher nicht vor. Die Böden sind nach Zustandsstufe 4 durch eine humushaltige etwa 10-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang bis zu einer deutlichen Absetzung zum verdichteten rohen Untergrund gekennzeichnet, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.⁴ Als Bodenart wird sandiger Lehm sowie stark lehmiger Sand im Bereich der Parzellen 12, 13, 14 und 15 angegeben.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.



Darstellung der Bodenschätzung, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus, 18.01.2017)

4.2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

⁴ Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

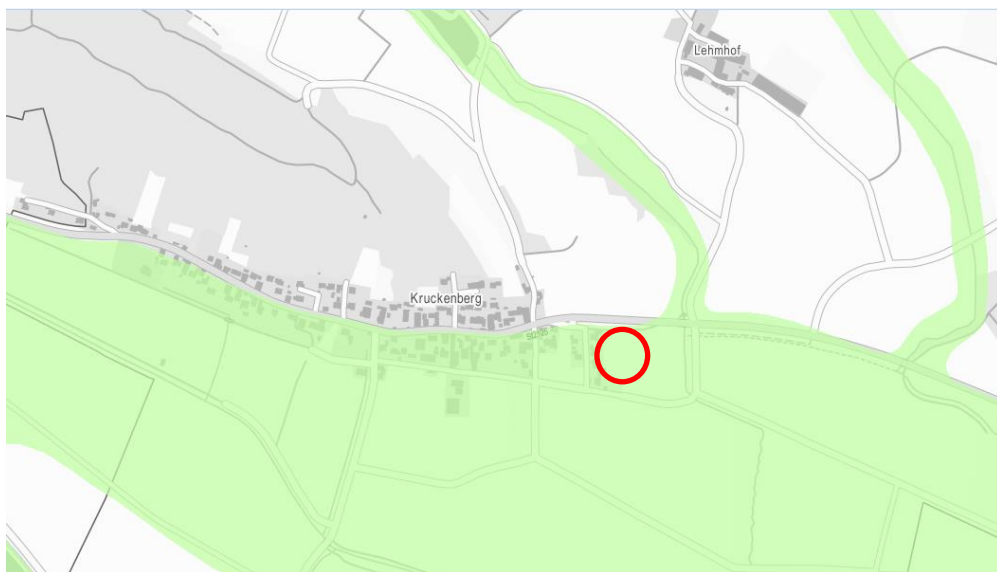
Die nächstgelegenen oberirdischen Gewässer sind ein Bachlauf in 50 m Richtung Osten sowie der Moosgraben in 500 m Richtung Süden. Quellbereiche treten vermehrt innerhalb der Waldflächen nördlich des Geltungsbereiches auf, die die Bachläufe und Gräben in der Umgebung speisen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Ammerlohe“ befindet sich in etwa 270 m östlicher Richtung, zwischen Lehmhof, Ettersdorf und dem Moosgraben. Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in einem wassersensiblen Bereich (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete). D.h. diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers. Sie geben den Hinweis auf mögliche Hochwasser, Überschwemmungen, Überspülungen, Wasserabfluss oder zu hoch anstehenden Grundwasser. Bei diesen Flächen kann aber, im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.⁵

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Aufgrund der leichten Hanglage/Topographie fließt das Wasser in Richtung Südosten ab.

Hydrogeologische Einheit: sandiger Kies, ergiebige Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten – Quartäre Flussschotter⁶



Darstellung der wassersensiblen Bereiche, o.M. (Quelle: IUG Bayern, 17.01.2017)

4.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Kruckenberg in freier Lage. Nur die westliche Seite des Plangebietes wird durch eine Wohnbebauung begrenzt.

Grundsätzlich handelt 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 befindet.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat keine klimatische Ausgleichsfunktion für Kruckenberg. Die Kaltluft fließt Richtung Südost in freie Flur, ohne Siedlungsbezug, ab.

⁵ http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

⁶ BayernAtlasPlus Hydrogeologische Karte M 1:500.000

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete um Wiesent/Kruckenberg bestehen durch die zusammenhängenden Forstflächen Richtung Norden und den einzelnen Waldinseln im Osten. Die Frischluft fließt aufgrund des Donaurandbruches in Richtung Donautal. Der Abfluss wird durch die bestehenden Siedlungen, Straßen und sonstigen Infrastrukturen teilweise behindert. Im Donautal sammelt sich die Kalt- und Frischluft.

Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Wiesent/Kruckenberg nicht vor. Im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kruckenberg mit dörflichem Charakter, eingebettet in den Donaniederungen am Fuße der Ausläufer des Bayerischen Waldes. Nördlich liegt unmittelbar, die St 2125 (Hauptzufahrtsstraße). Umliegend grenzen Wohnbau- und Ackerflächen an. Durch die offenen Ackerflächen im Osten und Süden liegt eine geringe Fernwirksamkeit vor. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Die Planungsfläche ist leicht von Norden nach Süden geneigt.

Das umgebende Ortsbild ist zum Großteil uneinheitlich eingegrünt. In Wiesent selbst prägt das Schloss und die Anlage auf dem Hermannsberg das historische Ortsbild. Eine Sichtbeziehung von der Planungsfläche zum Schloss ist durch die Entfernung nicht gegeben.



Blickrichtung Westen auf das Plangebiet; Acker, Straßengraben und südlich angrenzender Donau-Panoramaweg
Aufnahmedatum: 27.10.2016



Blickrichtung Südost, angrenzende Staatsstraße, Acker, Baumreihe, Aufnahme datum: 29.09.2016

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Online-Datenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Bodendenkmäler vor.

Werden dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 8.1 und 8.2 des BayDSchG wird hingewiesen.

An den Geltungsbereich grenzt im Nordosten (in etwa 100 m Entfernung) das Bodendenkmal D-3-6940-0025 „Jungpaläolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Mittelbronzezeit und der Späthallstatt-/Frühlatènezeit“. Im Nordwesten (ca. 120 m Entfernung) befindet sich das Bodendenkmal D-3-6940-0024 „Mittelpaläolithische und mesolithische Freilandstationen, Siedlungen des Spätneolithikums, der Hallstattzeit und der Spätlatènezeit“ und im Südwesten (ca. 160 m Entfernung) D-3-6940-0053 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Im weiteren Umfeld sowie im historischen Ortskern von Wiesent liegen weitere Boden- und Baudenkmäler vor.

„Wegen dieser bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere die v.a. für Siedlungen in der Vorgeschichte bevorzugten Lössböden (vgl. Karte auf Seite 19 unter Punkt 4.2.3) prägen den Standort. Unter Berücksichtigung der bekannten Siedlungslandschaft und der vertretenen vorgeschichtlichen Epochen ist mit erhaltenen archäologischen Befunden zu rechnen.“

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.“ (Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 30.08.2017)

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

4.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach den Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

4.3.1 Schutzgut Mensch

Grundsätzlich können durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Mit folgenden durch die ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

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

Der Planbereich liegt in der Lärmeinwirkungszone der St 2145. Eine Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Vorfeld durchgeführt und ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Siehe hierzu auch Kapitel 3.3. Auf die nördliche Parzellenreihe wirken nicht unerhebliche Lärmimmissionen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsgrenzwerte tags eingehalten werden. Eine geringfügige Überschreitung von zwei dB ergibt sich nachts für die nördlichsten Parzellen. In der Abwägung kam der Gemeinderat zum Ergebnis, dass die geringfügige Überschreitung hinnehmbar ist, da keine besser geeigneten Standortalternativen mit geringeren Lärmbelastungen für den bestehenden Wohnbauflächenbedarf zur Verfügung stehen. Zudem bestehen Möglichkeiten, die schutzwürdigen Aufenthaltsräume entsprechend schallabgewandt zu orientieren und über bauliche Schallschutzmaßnahmen ausreichend gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

Eine Verschlechterung der Erschließungssituation durch das geplante Wohngebiet ist nicht zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr entstehen wird und keine landwirtschaftlich genutzten (Zu-)Wege überplant werden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass landwirtschaftlicher Verkehr durch das neue Baugebiet hindurch verläuft, da sich die Zuwege zu den Nutzflächen an anderer Stelle bzw. außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden, da es sich um ein zukünftiges Wohngebiet handelt.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte für ein Wohngebiet gem. 26. BImSchV liegen dem Planverfasser nicht vor.

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch Intensivlandwirtschaft nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und

Biotopschutz und Vielfalt ist, ausreichende Ersatzhabitate im nahen Umkreis vorhanden sind und wichtige Leit- und Verbundstrukturen (wie Allee, Hecken) nicht betroffen sind. Des Weiteren werden die Lebensräume bereits durch die Straßen, Bebauung, Anwesenheit des Menschen sowie die intensive Landwirtschaft beeinflusst. Eine Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen wird nicht stattfinden, da durch die Standortwahl mit direktem Anschluss an die Ortschaft die umliegenden großflächigen Wald- und Ackerflächen weiterhin bestehen bleiben.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Land-, Forstwirtschafts- und Gehölzflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 5.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung auf Ost- und Südseite entstehen neue Lebensraumstrukturen und potentielle neue Teillebensräume (Nahrungshabitat, Ruhestätte etc.), die nicht nur für Vögel sondern auch für Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung sein werden.

4.3.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Aufgrund des wasserbeeinflussten Gebietes wird vor Erschließung und Bebauung eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist derzeit in Bearbeitung. Anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Flächen soll in Zisternen gesammelt und in den geplanten Kanal als Trennsystemeingeleitet werden.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen auszuschließen.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Eine Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser liegt derzeit nicht vor. Eine Untersuchung wird im Zuge der Baugebietsentwicklung unter Berücksichtigung des wassersensiblen Bereiches dennoch empfohlen.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verrin-

gert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Durch die bestehenden Straßenflächen gelangen bereits verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser in Boden und Wasser.

Durch die lehmige Bodenüberdeckung (Löß, Lößlehm, Decklehm) ohne erkennbare, flachgründige Stellen ist von keiner erhöhten Empfindlichkeit für das Grundwasser auszugehen. Die Deckschicht bietet einen guten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden.

Eine positive Auswirkung hat die Anlage von öffentlichen Grünflächen, die u.a. der Ableitung von Oberflächenwasser dienen. Des Weiteren ist bei der zukünftigen Nutzung von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

Der bestehende offene Entwässerungsgraben südlich des Plangebiets bleibt erhalten.

Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Abwasser etc. vorgesehen sind.

Sofern größere überbaute Flächen an den nächsten Vorfluter entwässern sollen, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

4.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

Während der Bauphase sind mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung keine erhöhte Bedeutung. Es gibt jedoch keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartende Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Eingrünung auf der Ost- und Südseite, Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden.

Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete werden nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt, da ausreichend klimarelevante Frei- und Gehölzflächen um Wiesent /Kruckenberg weiterhin zur Verfügung stehen.

4.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, landwirtschaftliche Gehöfte, Kleingewerbe, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand am östlichen Ortsrand von Kruckenberg entstehen.

Von weiter entfernten Blickpunkten aus südlicher und östlicher Richtung entstehen mittel- bis langfristig Sichtbezüge zum Planbereich. Das neue Wohngebiet wird aber ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die geplanten Ortsrandeingrünungen die Belange des Ortsbildes.

Aus westlicher Richtung besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird. In nördlicher Blickrichtung verhindert die stark ansteigende Topographie und Gehöflflächen die direkte Sicht.

4.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich selbst liegen keine Boden- und Baudenkmäler vor.

Aufgrund der Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (bekannte Bodendenkmäler) sind Kulturgüter nicht gänzlich auszuschließen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine Ortsrandabrundung handelt und somit das neue Wohngebiet ausschließlich zusammen mit der bestehenden Ortschaft wahrgenommen wird. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes können fremdartig wirkende Anlagen in der ländlich geprägten Landschaft von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmalern besteht nicht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Die geplante Eingrünung bettet das neue Wohngebiet ausreichend in die Landschaft ein.

4.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Der vorhandene Bedarf an Wohn- und gemischten Bauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und –materialien
- Beschränkungen von Werbeanlagen

- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Landwirtschaftlich intensiv genutzt, z.T. Lagerflächen mit Schuppen (<i>angrenzend Bebauung, Straßen, landwirtschaftliche Flur</i>)	gering
Boden	Wechselbewuchs durch Ackernutzung, mittlere Bodenfruchtbarkeit, anthropogen geprägter Boden durch Landwirtschaft und Nutzung als Lagerfläche	mittel
Wasser	Vermutlich hoher Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung n.b., kein Schutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, liegt im wassersensiblen Bereich, kein Oberflächengewässer	gering-mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, Vorbelastung durch bestehende Straßen und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, freie Lage mit Luftaustausch, leichte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage, leichte Hanglage, Richtung Osten und Süden Fernwirkung aber mit Sichtbeziehung zum bestehenden Ort	mittel
Zusammengefasst:		überwiegend gering

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann

(Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der Winterjahreszeit derzeit nicht feststellbar. Aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können aber dennoch bei einer worst-case-Betrachtung Brutplätze der feldgebundenen Arten oder zu mindestens ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen

- Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzarten
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung
- Beschränkung der zulässigen Ab- und Aufschüttungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

5.3.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Planungsstand nicht entgegen.