

Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung

WA „Petersberger Strasse“

mit Teilaufhebung

Begründung mit Umweltbericht (Teil F)



Gemeinde Wiesent

1. Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher

Bahnhofstraße 1

93109 Wiesent

Fassung: 12.11.2019 - redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 03.08.2020

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

BEGRÜNDUNG (2. Änderung mit Teilaufhebung)	5
1. Ausgangssituation	5
1.1 Bestandsaufnahme	5
1.1.1 Lage und Dimension	5
1.1.2 Nutzungen.....	6
1.1.3 Verkehrliche Erschließung	6
1.1.4 Orts- und Landschaftsbild	7
1.1.5 Naturhaushalt	8
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.2 Wirksamer Bebauungsplan	9
2.3 Verfahrenswahl	10
3. Ziel und Zweck der Planung	10
3.1 Planungsanlass	10
3.2 Anlass der Aufhebung	11
3.3 Bedarfsdarlegung	11
3.4 Planungsalternativen	12
3.5 Städtebauliches Konzept	12
3.6 Änderungen / Konzeption und Gestaltungsvorschriften	12
4. ZIELE DER RAUMORDNUNG	17
4.1 Landesentwicklungsprogramm	17
4.2 Regionalplan	17
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	18
5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	18
5.1.1 Erschließung / Verkehr	18
5.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung	18
5.1.3 Weitere Sparten.....	19
5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz	19
5.1.5 Abfallbeseitigung	19
5.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	20
5.3 Denkmalschutz	20
5.4 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	20
5.5 Artenschutzrechtliche Belange	20
5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	21
5.5.2 Zusammenfassendes Ergebnis	21
5.6 Schutzgebiete, kartierte Biotope	22
6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG	24
6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen	24
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
7. ANLAGE - UMWELTBERICHT	24
7.1 Beschreibung der Planung	24
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	24
7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	24
7.2 Planerische Vorgaben	25
7.2.1 Landesplanung / Regionalplanung.....	25
7.2.2 Landschaftsplan und sonstige Fachpläne.....	25

7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) mit Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	26
7.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	26
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	26
7.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	26
7.3.4	Schutzgut Wasser	27
7.3.5	Schutzgut Klima/ Luft	27
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	27
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
7.3.8	Sonstige Belange	28
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	28
7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
7.4.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	28
7.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	29
7.5	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	29
7.5.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	29
7.5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
7.6	Zusammenfassung	29

BEGRÜNDUNG (2. Änderung mit Teilaufhebung)

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Petersberger Str.“ behandelt erforderliche Anpassungen der bisherigen städtebaulichen Planung für einen Teilbereich des ansonsten weiterhin gültigen Bebauungsplanes. Für den Änderungsbereich erfolgt eine inhaltliche Überarbeitung innerhalb der Planzeichnung und der darin enthaltenen Festsetzungen und Hinweise einschließlich der mit 1. Änderung zum Bebauungsplan „An der Petersberger Straße“ erfolgten Ergänzungen und Anpassungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise. In einem Teilbereich erfolgt eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes.

Vorliegende Begründung bezieht sich nur auf den Inhalt der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzungen und Hinweise für die 2. Änderung.

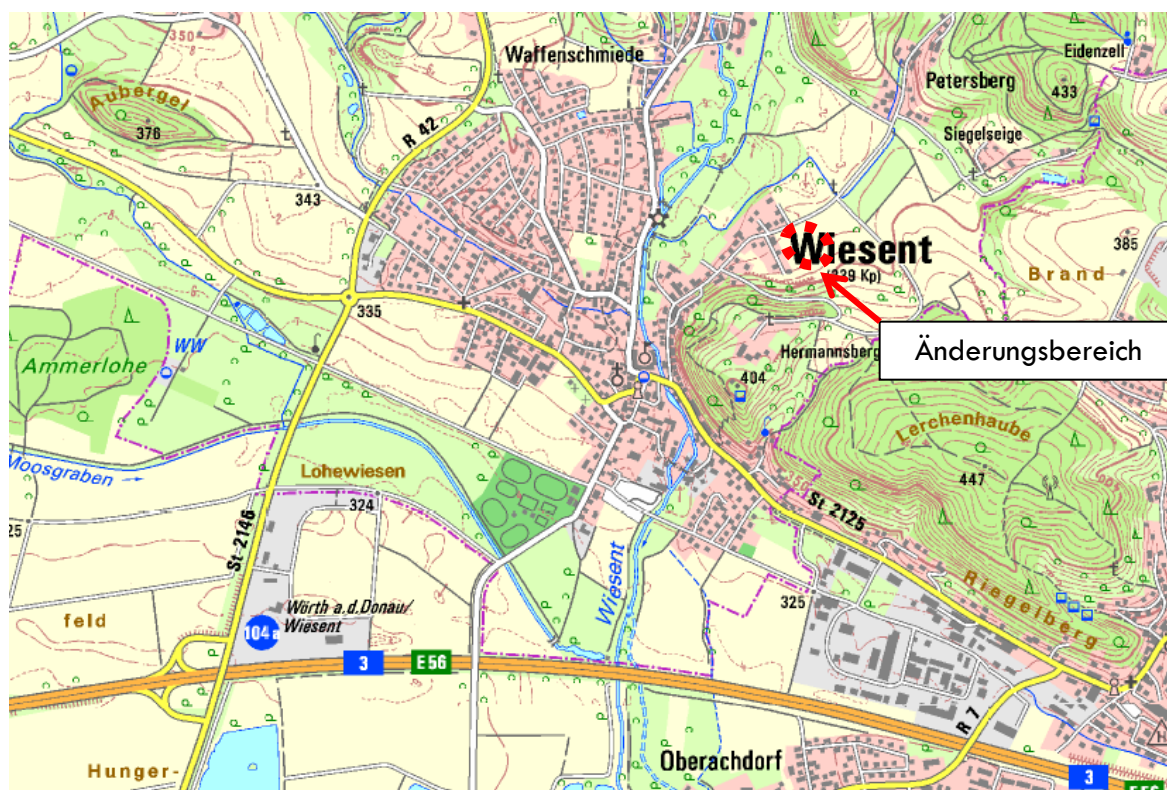
Aufgrund der fehlenden Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan, kann für den geänderten Geltungsbereich nicht auf entsprechende Inhalte verwiesen werden. Die vorliegende Begründung entspricht dem Umfang einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

1. Ausgangssituation

1.1 Bestandsaufnahme

1.1.1 Lage und Dimension

Die Gemeinde Wiesent liegt im östlichen Teil des Landkreises Regensburg nördlich der Bundesautobahn BAB 3 Nürnberg-Passau. Die Änderungsfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes, ca. 600 m vom Ortskern entfernt an der Ortsverbindungsstraße nach Petersberg (OT Wiesent). Nordwestlich des Änderungsbereiches verläuft die Petersberger Straße. Von Nordost bis Südost umschließen umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen das Gebiet. Im Süden grenzt die Fläche an ein bestehendes Mischgebiet und nordwestlich befindet sich das bereits verwirklichte Allgemeine Wohngebiet „Petersberger Str.“.



1.1.2 Nutzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung umfasst mit den Flurnummern 703(TF), 720, 721, 722 und 723 der Gemarkung Wiesent ca. 5.480 m² und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Geplante Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	4.035 m ²
Verkehrsflächen : Erschließungsstraße	1.005 m ²
Gliedernde Grünfläche / Straßenbegleitgrün	130 m ²
Öffentliche Grünflächen / Ausgleichfläche	270 m ²
Fläche der Teilaufhebung	2.040 m ²
Gesamt	7.480 m²

Der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Bereich wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Es existiert noch keine Erschließung bzw. Bebauung. Die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes nördlich der Petersberger Straße sind dagegen bereits erschlossen und bebaut.

Westlich der Änderungsfläche befindet sich ein bestehendes Baugebiet (MI). Östlich und südlich schließen sich eine Acker- und Grünlandflächen an, wobei der angrenzende, östliche Bereich gem. Flächennutzungsplan bereits für eine spätere Erweiterung des Hauptortes (WA) vorgesehen ist.

1.1.3 Verkehrliche Erschließung

Mit den vier Bushaltepunkten „Wiesent Ost“, „Schlossplatz“, „Wiesent West“ und „Schule“ der Regionalbuslinien 5 und 5a (Wörth a. d. Donau/Hof bei Wörth a.d. Donau - Regensburg) verfügt Wiesent über einen Anschluss an den überregionalen Öffentlichen Personennahverkehr.

Der Ort Wiesent verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG.

Die Planungsfläche wird über öffentliche Straßen und Wege erschlossen und liegt verkehrstechnisch günstig an der Ortsverbindungsstraße nach Petersberg am Ortsrand von Wiesent.

Eine Zufahrt zum Wohngebiet ist über eine neu geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an die Petersberger Straße vorgesehen.

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

Der Europäischer Fernwanderweg E8 (Abschnitt Kötztlinger Weg) verläuft südlich der Planungsfläche unterhalb des Hermannsberg in ca. 100 m Entfernung.

1.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche bildet den nordöstlichen Ortsrand von Wiesent und grenzt südlich an ein bestehendes Mischgebiet. Eine Eingrünung des bestehenden Ortsrandes ist derzeit nur teilweise vorhanden. Die Planungsfläche ist leicht von Südosten nach Nordwesten geneigt.

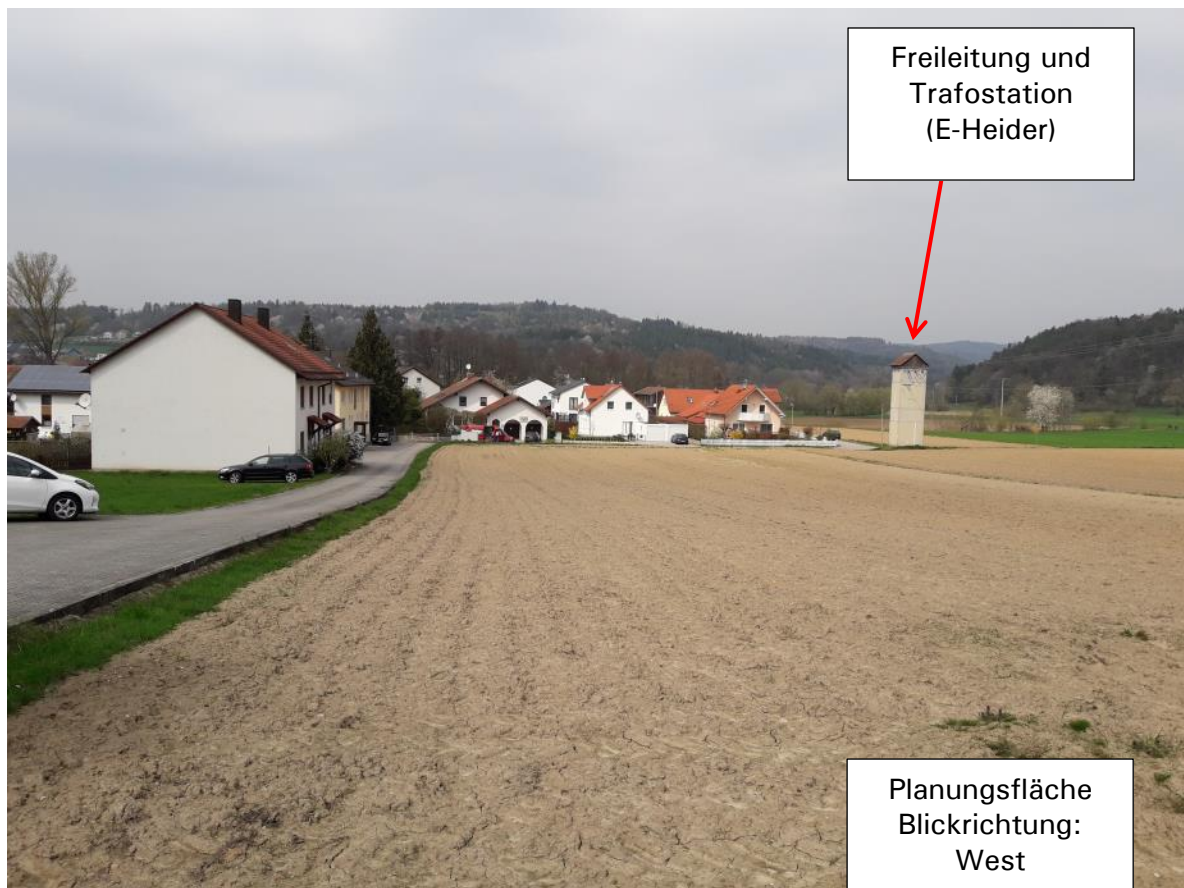


Abb.: Die im Bestand landwirtschaftliche Ackerfläche steigt ab Petersberger Str. mit ca. 335 NN von Nordwest nach Südost um ca. 7-10 m an.

1.1.5 Naturhaushalt

Derzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umgrenzt nach Süden und Westen Siedlungsfläche sowie ein nach Norden durch einen Feldgehölzstreifen, nach Osten durch eine bewachsenen Böschungsranken unterbrochene Ackerflächen.



Luftbild mit Flurgrenzen : Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan wurde die vorliegende Änderungsfläche bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplan angepasst und wird darin als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesent mit Darstellung des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches (rote Strichlinie) o.M.

2.2 Wirksamer Bebauungsplan

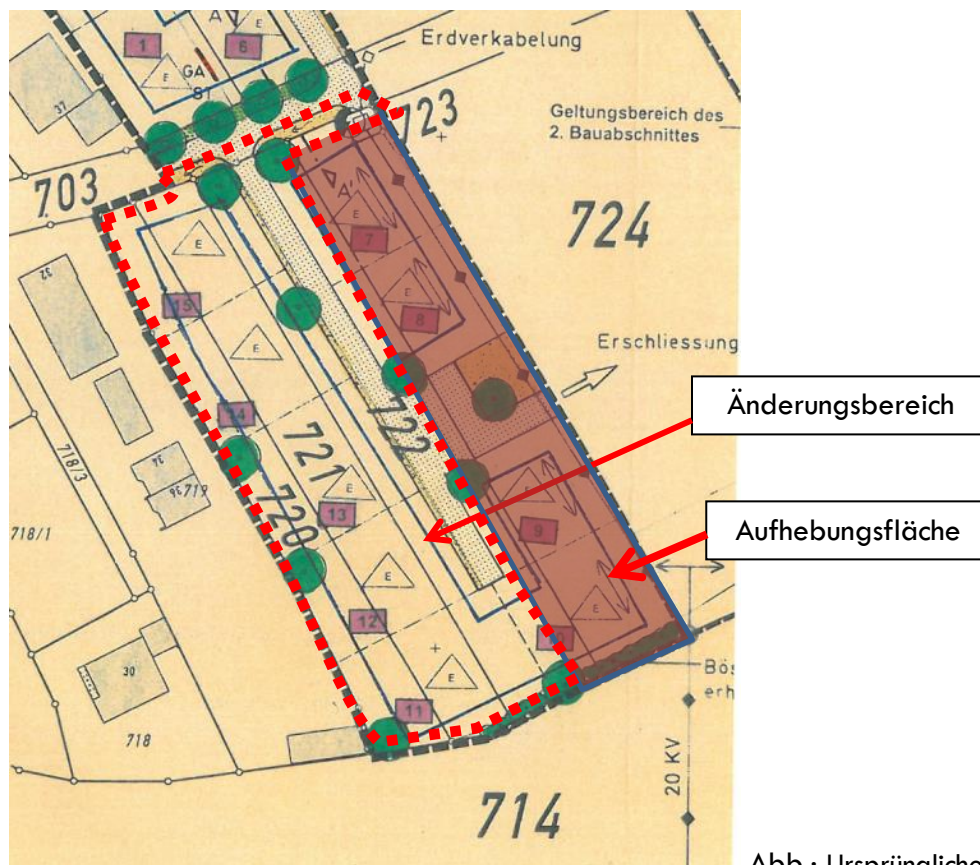


Abb.: Ursprünglicher Bebauungsplan

2.3 Verfahrenswahl

Im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburgs verfolgt vorliegende Planung das konkrete Ziel, der gestiegenen Wohnbauflächennachfrage in Wiesent zu entsprechen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP derzeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Als Bereich im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile wird im Änderungsbereich eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen begründet. Dabei umfasst das geplante Allgemeine Wohngebiets der 2. Änderung ca. 4.075 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 1.630 m².

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

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 mit Einführung des § 13b BauGB 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.

Vorgenannte Kriterien würden die Voraussetzungen des § 13b in V. m. § 13a BauGB erfüllen, um die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren n. § 13 BauGB aufzustellen.

Noch im Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 2 eingeleitet, ergab sich nach Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen die Notwendigkeit eines Verfahrenswechsel.

Auch bei Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Ziele des bestehenden Bebauungsplanes und der Absicht nur Ortsrandfläche der gewünschten Nutzung zuzuführen, ermöglicht die beabsichtigte Aufhebung einer Teilfläche aus dem Geltungsbereich weder ein Verfahren nach 13a noch 13b. Um die dauerhafte Rechtssicherheit der Planung zu gewährleisten, wurde daher im Weiteren das Regelverfahren einschließlich Umweltbericht angewandt.

Nach bereits erfolgter erster Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde nach Abwägung und Einarbeitung eingegangener Stellungnahmen der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der 2. Änderung in der Fassung v. 12.11.2019 nach § 3(2) öffentlich ausgelegt und die Behörden nach § 4(2) BauGB beteiligt.

Vor der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde mit Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass das bisher gewählte vereinfachte Verfahren nach § 13ff. BauGB durch ein Regelverfahren abgelöst wird.

Aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt ist eine Anpassung nicht erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Planungsanlass

Ziel der 2. Änderung ist die bereits nördlich der Petersberger Str. erfolgte Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes auch im Änderungsbereich auf 7 neu ausgewiesenen Parzellen fortzuführen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes: Allgemeines Wohngebiet „Petersberger Str.“ soll der Gemeinde ermöglichen, den bereits verfügbaren Baugrund Bauinteressenten als Wohnbaufläche im Sinne des bisherigen Gesamtkonzeptes zeitnah bereitstellen zu können. Die Umsetzung der ursprünglichen Planung war aufgrund des bisher nicht vorhandenen Zugriffs auf private östliche Teilflächen nicht realisierbar.

Neben der vorrangigen Absicht mit der 2. Änderung den konkreten Bedarf an Wohnbauflächen zu bedienen, ist städtebaulich damit auch vorerst der bauliche Abschluss des vorhandenen Siedlungsrandes verbunden.

Gleichzeitig sollten die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzungen im Bereich der Änderungsfläche in Teilen klarstellend überarbeitet werden. Hierbei ist eine Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung notwendig, um das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel zur Förderung der Wohnbauflächenbereitstellung zu erreichen.

Nach Überprüfung der bisherigen Planzeichnung entfallen durch die notwendige Anpassung der Baugebieterschließung unter anderem die bisher dargestellten Flächen für Versickerung von Regenwasser entlang der Petersberger Str., die als „Straßenbegleitgrün“ und „Versickerungsfläche“ zusammenfassend in der 2. Änderung aufgenommen wurden.

Weiteres Ziel der Änderung ist die Digitalisierung eines Teils des Bebauungsplanes zur besseren, verwaltungsinternen Handhabung.

3.2 Anlass der Aufhebung

Der Bereich der Aufhebungssatzung war gem. ursprünglichen Bebauungsplans vom 24.11.2000 für Wohnbebauung vorgesehen und umfasst die bisher unbebauten Flurstücke Nr. 723 und 724 (TF) der Gemarkung Wiesent. Das Gebiet konnte bisher aufgrund der bisher mangelnden Abgabebereitschaft des Eigentümers nicht erschlossen und entsprechende Bodenordnung nicht durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wurde daher bisher nur nördlich der Petersberger Straße umgesetzt. Die bauliche Erschließung der südlichen Teilflächen bleibt als grundsätzliches Planungsziel der Gemeinde Wiesent bestehen. Voraussetzung dafür, das bestehende Wohnflächenpotential trotzdem ausschöpfen zu können ist, auf Bebauungsplanebene vorerst eine städtebauliche Entwicklung auf einer Teilfläche als Baugebiets auszusetzen. Eine Aufhebung entsprechender Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Innerhalb des Aufhebungsbereich wird die bisher geplante Wohnbaunutzung in einem festgesetzten Baugebiet nach BauNVO aufgegeben. Entsprechend der aktuellen Situation und Nutzung soll ein unbeplanter Außenbereich nach §35 BauGB entstehen.

3.3 Bedarfsdarlegung

Mit vorliegender geänderter Bauleitplanung soll zeitnah der nordöstliche Ortsrand von Wiesent städtebaulich geordnet und in den Siedlungsraum eingebunden werden. Unabhängig davon wird bei entsprechender Flächenverfügbarkeit auch weiterhin durch die Gemeinde, wie bereits durch den FNP vorbereitet, perspektivisch eine Erweiterung nach Nordosten angestrebt.

Die Änderung ist erforderlich, da im ursprünglichen Geltungsbereich noch im Privatbesitz befindliche Teilflächen durch die Gemeinde derzeit nicht erworben werden können und damit keine Verfügbarkeit besteht. Infolge der Notwendigkeit die gestiegene und konkret bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu bedienen, soll auf den bereits zugriffsbereiten Flächen der Änderungsfläche das vorhandene Potenzial ausgeschöpft werden. Für den Bereich der Änderung liegen der Gemeinde ausreichend viele Nachfragen nach Wohnbauflächen vor.

3.4 Planungsalternativen

Die 2. Änderung soll die weiterführende Umsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „WA Petersberger Straße“ ermöglichen und die durch die bisherige Teilbebauung städtebaulich unbefriedigende Ortsrandentwicklung bereinigen.

Das konkret für diesen Bereich beabsichtigte städtebauliche Ziel schließt eine Betrachtung von Alternativstandorten aus.

3.5 Städtebauliches Konzept

Die bisherigen Grundzüge der Planung beachtend bleibt das städtebauliche Konzept der bisherigen Planung erhalten. Aufgrund der Herauslösung von nicht verfügbarer privater Fläche besteht die Notwendigkeit die Erschließung als auch Baugrundstücke lagemäßig neu zu ordnen. Aufgrund des um rund 2.040 m² kleineren Geltungsbereiches sind von bisher 15 nachgewiesenen Bauparzellen nur noch 7 hinweislich in der Planzeichnung der 2. Änderung enthalten.

Dabei ergeben sich keine erhebliche Änderungen hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur. Davon berührte betroffene Beläge können ausreichend eingegrenzt und im Beteiligungsverfahren berücksichtigt werden. Zudem bleiben bauplanungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen sowie Hinweise des bisherigen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung (Änderung der Dachdeckung) grundlegend erhalten. Lediglich die Anpassung zur Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung erforderlich.

Wie bereits in der ursprünglichen Planung bindet die zentrale Erschließung als Wohnweg zwischen den Bauparzellen nördlich an die Petersberger Str. an. Der bisher in die nordöstlichen Bauflächen eingebundene Wendehammer mit Option für eine später Erweiterung des Baugebietes nach Nordosten wird verlegt und durch einen am Ende der Erschließungsstraße ersetzt.

Die bisher am Wendehammer festgesetzte Grünfläche mit der Funktion als Versickerungsfläche entfällt. Als Ausgleich wird in Ergänzung bestehender Gehölzfläche am Südrand des Baugebietes eine zusätzliche öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen ausgewiesen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene zeichnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen wurde aufgrund der Flächenreduzierung herausgenommen und wird nur noch über die bereits bisher getroffene Regelung (Kap. E Pkt. 3) zum Anpflanzen Bäumen pro 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Auf eine Festsetzung von Bautypen wird - bisher Bautypen E+D und E+I – in Anbetracht sich geänderter Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB - mit Änderung verzichtet. Weiterhin sind, angepasst an die städtebauliche Struktur des Umfeldes und die Nachfrage, nur Einzelhäuser mit maximal II Vollgeschossen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

3.6 Änderungen / Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die Änderungsfläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im WA wird die Grundflächenzahl wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit 0,4 vorgesehen.

Entsprechend des ursprünglich Bebauungsplan sowie auf Nachfrage werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht der umliegende städtebaulichen Situation und dem bereits verwirklichten westlichen Teil des Wohngebietes „Petersberger Straße“.

Auflistung der wesentlichen Änderungen mit 2.Änderung des Bebauungsplans:

- Festsetzungen durch Planzeichnung:
- **Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes:** Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der ursprüngliche Bebauungsplan „Petersberger Straße“ mit 1. Änderung im Bereich der bisher als WA festgesetzte Teilfläche des Flurstückes 724, Gemarkung Wiesent, aufgehoben.
- Durch **Flächenreduzierung des Geltungsbereiches** mit 2. Änderung, bei Herausnahme und Aufhebung der im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen Teilfläche, Flurnummer 724, Gemarkung Wiesent, wurde die Überplanung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes für den neu festgesetzten Geltungsbereiches erforderlich. Dabei verringerte sich die Anzahl von vormals 11 auf 7 Parzellen.
- Die **Erschließung** wird weiterhin durch eine zwischen den Grundstücken verlaufende Wohnstraße mit Anbindung an die Petersberger Str. vorgesehen und der ursprüngliche Einmündungsbereich nach Südwesten verschoben. Im Südosten des Wohngebietes sichert ein für Müllfahrzeuge ausgelegter Wendebereich die direkte Abfallentsorgung der Grundstücke.

Festsetzungen durch Text:

Teil B - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Teil B 1 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung um das Ziel der Wohnbauflächenaktivierung besser zu erreichen.

Der notwendigen Verkleinerung durch Teilaufhebung geschuldete, wird aus städtebaulichen Gründen auf den ungünstigen Flächenzuschnitt durch Ausschluss von sonst im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen reagiert. Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, sind über die zentralörtlichen Nahversorger vorhanden.

Hinsichtlich der Eigenart eines WA, muß der umliegende Gesamtbereich, insb. die bereits umgesetzten Bauflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes, betrachtet werden. Eine „zellen“artige Betrachtungsweise ist nicht verhältnismäßig. Nichtstörende Handwerksbetriebe sind in den umgebenden Flächen zulässig und vorhanden. Schank- und Speisewirtschaften sind in dem Bereich primär ausreichend zu schaffenden Wohnraumes nicht zielführend. Im Ergebnis ergibt sich bei Gesamtbetrachtung der Änderungsfläche im Zusammenhang insb. mit den nördlichen Flächen der Petersberger Str. ein in Teilen bereits gewachsenes und charakteristisch ausgeprägtes WA- Gebiet, trotz der mit 2. Änderung vorgenommenen Einschränkungen.

Teil B 2 – MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Redaktionell und klarstellend wird die ursprüngliche Festsetzung angepasst. Dahingehend entfällt der ursprüngliche Bezug auf die „Parzelle mit Einzelhausbebauung“ und wird gem. Vorgabe §9 Abs.1 Nr. 6 BauGB durch den Begriff „Wohngebäude“ abgelöst.

Teil B 3 – BAUWEISE

- Im §22 BauNVO nicht beinhaltet, werden redaktionell und klarstellend die im ursprünglichen Bebauungsplan unter Bauweise genannten Bautypen „E+1.OG bzw. E+D“ gestrichen.

Teil B 4 – ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- Auf die aktuell gültige Bayerische Bauordnung abgestimmt wurden für den Änderungsbereich die Vorgaben bezüglich Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) aufgenommen.
- Dem nach Nordwesten abfallenden Gelände geschuldet, wurden aus städtebaulichen Gründen die Abstandsflächen für Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO von der BayBO abweichend geregelt und sind mit Bezug zur EFOK zu ermitteln.

Teil B 4a - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- In Ergänzung der Textlichen Festsetzungen werden mit der 2. Änderung Regelungen zu Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 beschränkt aufgenommen und wie auch Solaranlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr.1 BayBO zugelassen werden.
- Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereichs Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, zur Versorgung des Baugebietes, Ableitung von Abwasser, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zugelassen.

Teil B 5 – HAUPTGEBÄUDE UND GARAGEN

- Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung werden aus zeitgemäßen und gestalterischen Gründen die Festsetzungen zur **Dachneigung** gelockert und neben steilen Satteldächern (38-44 Grad) auch flache, nur 20-28 Grad steile Dächer zugelassen.
- Hinsichtlich **Dacheindeckung** hat sich die Gemeinde mit 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Zulassung von anthrazit bis schwarz entschieden. Aus gestalterischen Gründen wird die Regelung zur Farbigkeit anthrazit bis schwarz für den Bereich der 2. Änderung aufgehoben und durch grau bis anthrazit farbene Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen ersetzt.
- Aufgrund der Topographie und der Möglichen Nutzung von Sonnenenergie wird die **Firstrichtungen** des Hauptdaches im WA des Geltungsbereichs der 2. Änderung im parallel mit geringer Abweichung zum Höhenverlauf vorgegeben.
- Der Unterpunkt „**Wandhöhen der Hauptgebäude**“ wird durch den aufgenommenen Bezug der Wandhöhe zur Dachneigung klarstellend ergänzt.
- Zusätzlich aufgenommen wird der Unterpunkt „**Wandhöhen der Garagen...**“. Darin werden Wand- und Firsthöhen als auch der für Abstandsflächen von der BayBO abweichende Bezugspunkt der EFOK definiert. Im Unterschied zu den Hauptgebäuden

sind die **Abstandsflächen** der Garagen abweichend von der BayBO ab EFOK (Erdgeschossrofußbodenoberkante) zu ermitteln.

- Der ursprüngliche Unterpunkt „EFOK“ und die damit Verbundene Regelung zur Höhenlage in der ursprünglichen Planung wird durch **“Höhenlage für Hauptgebäude und Garage“** für den Bereich der 2. Änderung ersetzt. Klarstellend wird dabei höhenmäßig auf die Planstraße A und die Hauptgebäude und Garagen Bezug genommen sowie entsprechende Bereiche der vorgeschlagenen Grundstückspartellen entlang der Erschließungsstraße definiert.

Als ableitbarer Bezugspunkt für die EFOK der Gebäude werden Bezugspunkte der höhenmäßig festgesetzten Straße auf Basis der Erschließungsplanung gewählt.

Teil B 6 – GESTALTUNG DES GELÄNDES

Die bisherigen Regelungen zu Geländeabgrabungen und –aufschüttungen entfallen für den Geltungsbereich der 2. Änderung. Aus gestalterischen Gründen sind im Änderungsbereich die Übergänge an den Außenrändern des WA auf das natürliche Gelände anzugleichen. Um die bestehende Gefällelage des Geländes zwischen den Parzellen auszugleichen zu können, werden bis 1 Meter hohe Stützmauern entlang der inneren Grundstücksgrenzen zugelassen.

Teil B 7 – GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Höhenregelung für Garagen und Nebengebäuden als Grenzbebauung entfällt für den Bereich der 2. Änderung und ermöglicht damit eine versetzte Höhenlage. Baugestalterisch geregelt wird die zulässige Wandhöhe explizit im Unterpunkt „Wandhöhen der Garagen“.

Teil E - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die im Bebauungsplan in Teilen neu geregelten grünordnerischen Festsetzung dienen der Minimierung der durch Bebauung und Flächenversiegelung entstandenen Eingriffe, insb. in die der Bodenfunktionen und in Ergänzung einer ausreichenden Entwässerung der Flächen.

In einem von zwei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgebenen hängigen Gebiet, wird dadurch bewusst auf die möglichen Risiken von Regenereignissen eingegangen.

Die sich dabei auf die privaten Freiflächen beziehenden Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung regeln u.a. dass sämtliche befestigte Flächen un- bzw. teilversiegelt auszuführen sind.

In der Abwägung unterschiedlicher Interessen soll die getroffene Regelung die Grundstückseigentümer in erster Linie dazu anhalten, mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und zurückhaltend umzugehen und auf sonst übliche, großflächige und versiegelnde Pflasterbefestigungen zu verzichten.

Die in den Festsetzungen mit aufgeführte Ausführungsvarianten (wasserdurchlässiges Betonpflaster) ermöglichen auch eine entsprechende Herstellung von behindertengerechten bzw. barrierefreien Zugängen zu den Wohnhäusern.

Hinsichtlich der geringen Flächengröße des Baugebietes wird die öffentliche Erschließungsstraße in Anbetracht der damit verbundener Aufwendungen und der daran angebundener kleineren Grundstücke als einfacher Wohnweg ohne zusätzlichen Fußweges vorgesehen.

- Mit 2. Änderung werden zur Vereinheitlichung die „GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN DURCH TEXT“ Teil E der ursprünglichen Satzung als separater Unterpunkt B 9 in die „FESTSETZUNGEN DURCH TEXT“ Teil B übernommen.

- Aktualisierung und Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen:

Teil E 2 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- Die bisher an der Petersberger Str. im Änderungsbereich als „Flächen für Versickerung“ aufgeführten Flächen werden in der 2. Änderung als „Straßenbegleitgrün / Versickerungsflächen“ festgesetzt.

Teil E 3 - PRIVATE FREIFLÄCHEN

- Im Zusammenhang mit Neuplanung der Erschließung werden auf private Freiflächen bezogen **Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Geltungsbereich der 2. Änderung ergänzend festgesetzt. Dabei wird:
 - die Gestaltung der befestigten Flächen konkretisiert.
 - Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO“ zugelassen.
 - Die max. Abgabemenge von Niederschlagswasser auf den privaten je Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche begrenzend festgesetzt.
- Die Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers unterstützend, werden als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen Regelungen zum **Begrünungsanteil auf privater Grundstücks- bzw. nicht überbauter Flächen** als auch Kies-/Schotterflächen aufgenommen.

- Aktualisierung, Anpassungen und Ergänzung des Teil D - TEXTLICHER HINWEISE:

mit 2. Änderung zu ergänzte Unterpunkte:

D9 – Brandschutz : Hinweise zu Bestimmungen und zum Grundschutz an Löschwasser

mit 2. Änderung zu aufgenommene Unterpunkte:

D11 – Niederschlagswasser

D12 – Abwasser; Schmutzwasser

D13 - Grundwasser und Schichtenwasser: Anzeigepflicht gem. Wasserhaushaltsgesetz

D14 – Geothermie: Genehmigungspflicht

D15 – Starkniederschläge / Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

D16 – Umwelteinflüsse / Landwirtschaftliche Nutzung

D17 – Erläuterungen zur Verwendung und dem Umgang mit den im Bebauungsplan

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 mit Änderung 2018 wird Wiesent als eine Gemeinde im allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Laut wirksamen Regionalplan Region 11 Regensburg wird Wiesent als Grundzentrum mit Wörth a. d. Donau eingestuft.

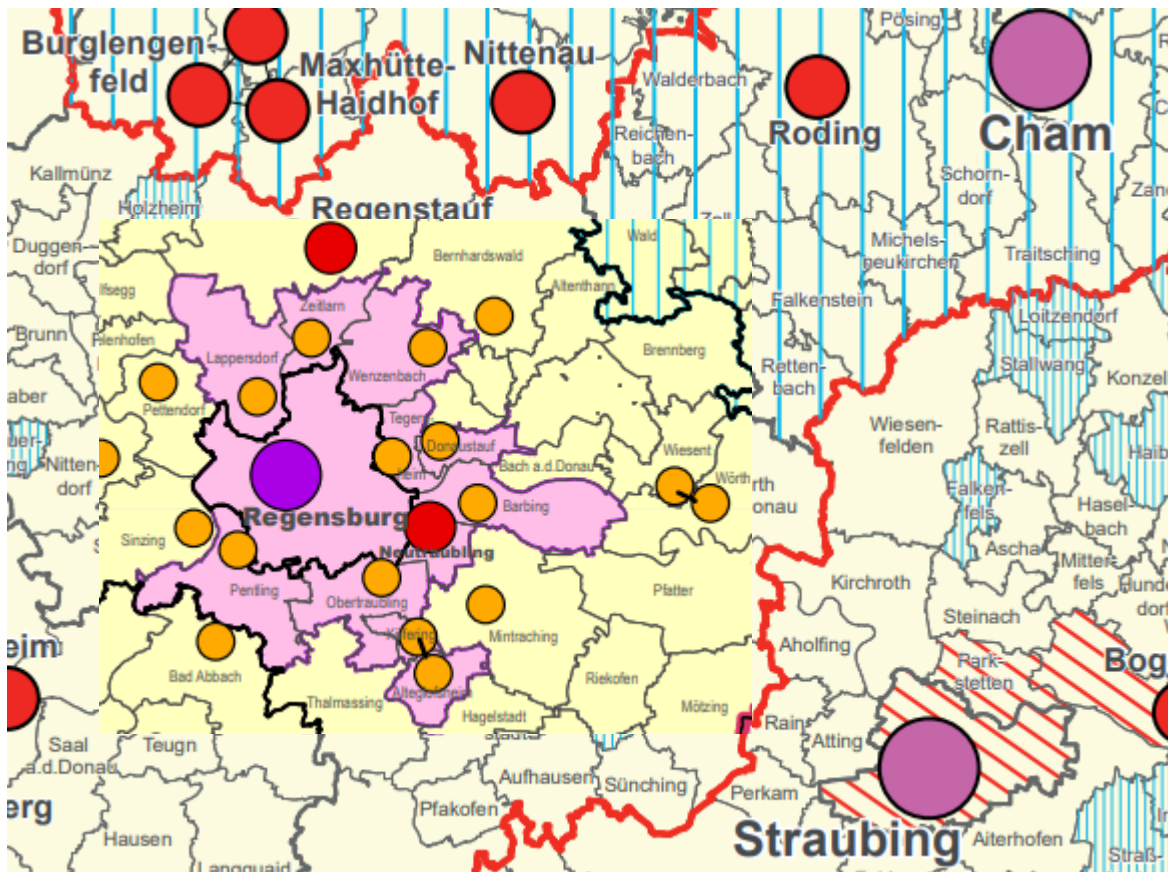


Abb. LEP Bayern (Strukturkarte) mit Regionalplan Regensburg, Strukturkarte

Das Landesentwicklungsprogramm gibt, bezogen auf die Gemeinde Wiesent, folgende Ziele(Z) vor:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

4.2 Regionalplan

Als fachliche Ziele werden im Regionalplan Region Regensburg u. a. genannt:

B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe,

Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine Siedlungserweiterung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen. Die vorliegende Planung entspricht dem Anbindegebot und steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben, zumal bereits im Änderungsbereich bereits bisher Baurecht durch den bestehenden Bebauungsplan für Wohnnutzung besteht.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

5.1.1 Erschließung / Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung und Versorgung ist über die bestehenden Straßen, Petersberger Str. gesichert. Eine Anbindung der Erschließungsstraße an die Petersberger Str. ist erforderlich.

5.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

Mit der erforderlichen Umplanung der Erschließung im Bereich der Änderungsfläche wurde gegenüber dem ursprünglichen Konzept die Entwässerung überarbeitet. Die Ableitung anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt ausschließlich über das bestehende Kanalsystem im Bereich der Petersberger Straße.

Abwasser; Schmutzwasser

Das betrachtete Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Aufnahme und Ableitung von **Schmutzwasser aus dem neuen Erschließungsgebiet erfolgt** innerhalb des Erschließungsgebietes über Kanäle und Leitungen im Trennsystem (Ableitung von Schmutzwasser ohne Vermischung mit Regenwasser § 55 Wasserhaushaltsgesetz (2)). Der geplante Schmutzwasserkanal wird im Einmündungsbereich zur Petersberger Straße an den bestehende Kanal angeschlossen der das Schmutzwasser weiter zur Kläranlage Wörth a.d.D. fördert. Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung werden nach den a.a.R.d.T. erstellt.

Niederschlags- / Regenwasserentsorgung

Durch das nach Südosten ansteigenden Gelände ist im Bereich der an den Wendehammer angrenzenden Geländeböschung mit von außen zufließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Zum Schutz der Bebauung wird im Bereich des Wendehammers und am Fuß der bestehenden Böschung eine zusätzliche Entwässerungsrinne vorgesehen. Andere zufließende Oberflächenwasser sind aufgrund der bestehenden, umliegenden Bebauung und Topografie in nur geringem Umfang zu erwarten.

Niederschlagswasser öffentliche Flächenbereiche

Im Erschließungsgebiet wird vorgesehen, das anfallende **unbedenkliche Niederschlagswasser** aus allen unbefestigten **öffentlichen Grundstücksflächen** (z.B. Grünflächen, Gräben-/Mulden, etc.) sowie das **tolerierbare Niederschlagswasser** aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten **öffentlichen Grundstücksflächen** (z.B. Verkehrsfläche, Randstreifen, sonstige Flächen, etc.) durch Regenwasserkanäle aufzunehmen und abzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser wird zum „Graben aus Petersberg“ (Gewässer III. Ordnung) geführt und eingeleitet. Dieser Graben mündet kurz darauf in den Vorfluter „Wiesent“. Vor der Ausleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter „Graben aus Petersberg“ sind soweit erforderlich, ausreichend bemessene Anlagen zur Vorreinigung-/Sedimentation, Rückhaltung und Drosselung nach den a.a.R.d.T. vorgesehen.

Niederschlagswasser private Flächenbereiche

Der Ablauf von Niederschlagswasser aus den privaten Rückhalteeinrichtungen zu den geplanten Regenwasserkanälen des Erschließungsträgers ist auf eine max. Abgabemenge begrenzt und wird dadurch **gedrosselt** (geregelter Drosselablauf) mit Ausleitung in den Vorfluter „Graben aus Petersberg“ (analog öffentliche Flächenbereiche) erfolgen.

Für die nach Festsetzung gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal sind Rückhalteeinrichtungen in Form von Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung zulässig. Um die geforderte Wasserabgabemenge einzuhalten, wird in den textlichen Hinweisen die Art und Weise der Rückhaltung erläutert und ist bei Bauvorlage nachzuweisen.

Die im Rahmen der Erschließungsplanungen durchgeführte bodengutachterliche Untersuchung des Geltungsbereiches liegt der Gemeinde vor.

5.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauch- und Löschwasser bzw. deren Anschluss ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Wiesent gesichert. Die nächstgelegenen Hauptwasserleistungen befinden sich in der Petersberger Straße.

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.

5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

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

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz wird im Verfahren durchgeführt und ist in den folgenden Planungs- und Realisierungsebenen weiter vorgesehen.

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.

5.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

Um die Müllentsorgung fachgerecht erfolgen kann, wurden die Größe und der Zuschnitt des Wendehammers am Ende der Erschließungsstraße /Wohnstraße im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen vorab abgestimmt.

5.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Kapitel 7 behandelt.

5.3 Denkmalschutz

Informationen über Bau- und Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der BayernAtlasPlus innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

Von der Planung unberührt bleibt das lt. vorliegender Denkmal-Daten (BLfD)) südlich, in einer Entfernung von ca. 150 – 200 m, ausgewiesene Bodendenkmal am Hermansberg. Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle dennoch hingewiesen.

5.4 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.

5.5 Artenschutzrechtliche Belange

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen.

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

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

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, in der angrenzenden Strauchhecke 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 auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Planungsbereiches 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-)Habitats (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 Bau-maßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Aufgrund der ausreichenden Entfernung von umliegenden amtlich kartierten Biotopen (Baum- und Strauchhecken zwischen Wiesent und Wörth) ist keine eine wirksame Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Zudem bestehen im Wirkraum ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ist unwahrscheinlich und Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch die Tatsache das der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten an-grenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wirken auf die Habitate bereits anthropogene Einflüssen und ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ ist somit bereits vorhanden.

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind möglich, bzw. festgesetzt, 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
- Begrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzarten
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen

5.5.2 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

5.6 Schutzgebiete, kartierte Biotope



Lage des Geltungsbereiches
im Kontext der Regionalpla-
nung: grüne Kreuzschraffur
= landschaftliches Vorbe-
haltsgebiet, grüne Schraffur
= regionaler Grünzug, blaue
Schraffur = Vorranggebiet
Hochwasserabfluss

(Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Änderungsfläche liegt im Übergang vom Siedlungsbereich in den Wiesent umgebenden regionalen Grünzug und im Randbereich des im Regionalplan Region 11 Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3, „Landschaft und Erholung“) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“. Innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Gem. Regionalplan Regensburg B I 4 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und die ökologische Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4).

Anzunehmen ist, dass die nur teilweise im regionalen Grünzug zu verortende Arrondierungsfläche des bestehenden und bebauten Siedlungsbereiches nur unerheblich die mit dem Grünzug „Donaurtal“ verbundenen ökologischen Funktionen beeinträchtigt. In Anbetracht der mit Änderung auch verkleinerten Eingriffsfläche, der siedlungsbedingten Vorprägung durch bestehende Bebauung in Ortsrandlage und als Fläche innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist gegenüber der bisher zulässigen Flächennutzung mit keinen zusätzlich beeinträchtigenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insb. Landschaftsbild zu rechnen. Bei Inanspruchnahme von bisher nur als Acker genutzten Flächen kann durch die vorgesehene Nutzung und getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen die bisherigen Strukturvielfalt eher gesteigert werden.

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserabfluss.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten. Südlich und östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiete 2103 LSG-00558.01 in einer Entfernung von ca. 100 bzw. 200 m.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Trockenhänge am Donaurandbruch“, das Wiesent in drei Teilbereiche aufgeteilt umgibt. Die Teilfläche 6939-371.09 befindet sich in ca. 1,6 km westlicher Richtung, 6939-371.10 und -11 in ca. 400 bis 600 m östlicher Richtung.



Lage des Planungsgebiets (rot) im Kontext Europäischer Schutzgebiete (Quelle: BayernAtlasPlus)

EU-Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiet) sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im weiteren Umfeld vorhanden. Nächstgelegenes SPA-Gebiet („Donau zwischen Regensburg und Straubing“) wäre in ca. 2,5 km südlicher Richtung entlang der Donau.

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 ausreichend große Entfernung von bis zu mehreren Kilometern Auswirkungen durch das Wohngebiet nicht erkennbar sind.

Es befinden sich keine amtlich kartierte Biotope im Planungsgebiet. In einer Entfernung von ca. 100 m existieren lt Biotopkartierung (Flachland) Teilflächen des Biotop 6940-0055, Hecken zwischen Wiesent und Wörth. In diese wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Deswegen kann davon ausgegangen werden, dass für den Bebauungsplan keine unüberwindbaren Hindernisse der Planung entgegenstehen.

Hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Planung ist die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nach § 1a Abs. Satz 4 BauGB ist somit unumgänglich.

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich und nordwestlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, nord- und südwestlich befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen.

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu das geplante Vorhaben in das Ortsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu fördern. In der Planzeichnung sind die textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen flexibel dargestellt.

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

Weitere grünordnerische Maßnahmen über die getroffene Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und mit 2. Änderung vorgegebener Ergänzungen hinaus sind zur Einbindung in das städtebauliche Umfeld nicht zielführend und somit auch nicht notwendig.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Siehe Kapitel 1.3 Verfahrenswahl. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 6 des Umweltberichtes beschrieben.

Gegenüber dem bisherigen Baurecht sind keine zusätzlichen sondern, durch Herauslösung und einhergehender Reduzierung der Baufläche, sogar geringere Auswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

7. ANLAGE - UMWELTBERICHT

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Mit der Bauleitplanung wird das planerische Ziel verfolgt, bereits baurechtlich gesicherte Wohnbauflächen zu entwickeln und ihrer Bestimmung, den derzeit konkret bestehenden Bedarf an Bauland zu decken, zuzuführen.

Die damit zu schaffende Wohnbaufläche am Siedlungsrand schließt eine bisher bestehende Randlücke und bildet zusammen mit dem bereits umgesetzten Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes nördlich der Petersberger Str. den zukünftigen nordöstlichen Ortsrand von Wiesent.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan mit erstellt und integriert.

Die bisher nicht bebauten Flächen umfassen eine Größenordnung von ca. 0,5 ha (ohne Fläche der Teilaufhebung, für die bereits bisher Baurecht für ein Wohngebiet bestand).

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anlass für Änderung und Teilaufhebung ist das Ziel, zeitnah dringend benötigte Wohnbauflächen auf dem der Gemeinde bereits zur Verfügung stehenden Grund zu verwirklichen. Aufgrund der damit verbundenen Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche schließt anderweitige Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle aus.

7.2 Planerische Vorgaben

7.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm gibt, bezogen auf die Gemeinde Wiesent, folgende Ziele(Z) vor:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Als fachliche Ziele werden im Regionalplan Region Regensburg u. a. genannt:

B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine Siedlungserweiterung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Anbindegebot und steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben, zumal bereits im Änderungsbereich bereits bisher Baurecht durch den bestehenden Bebauungsplan für Wohnnutzung besteht.

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.

7.2.2 Landschaftsplan und sonstige Fachpläne

Neben dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesent existiert für das Gemeindegebiet auch ein separater Landschaftsplan (LP).

Bezüglich der Siedlungsentwicklung formuliert der LP das Ziel, die städtebauliche Entwicklung in Wiesent so zu steuern, dass die Charakteristik des Ortes erhalten, das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen geschützt wird und die abiotischen und biotischen Ressourcen nicht geschädigt werden. Durch Aufstellung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen sowie Anwendung der Eingriffsregelung übt die Gemeinde selbst den wirksamsten Einfluss (vgl. S 71f).

Bezüglich des bestehenden Bebauungsplanes urteilt der Landschaftsplan: „dass durch die Flächenausweisungen zwischen Wiesent und Petersberg eine bandartige Struktur entsteht, die aus landschaftsplanerischer Sicht kritisch zu beurteilen ist.“

Auch werden „Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine fehlende Ortsrandeingrünung, und dadurch unzureichende Einbindung der Siedlungen in die Landschaft“ für den östlichen Ortsrand an der Petersberger Straße aufgeführt.

Im Gegensatz zu den Donauniederungen des Gemeindegebietes sind der Übergangsbereich zum Donaurandbruch und der nördliche Gemeindebereich aufgrund des bewegten Reliefs und der größeren Strukturvielfalt für die Erholungsnutzung besser geeignet.

Flache Hänge, Bachtäler, Feuchtfelder, Ranken und landwirtschaftliche Nutzflächen sind hier die Rahmenbedingungen für die Erholung. Als Fläche zwischen dem Donaurandbruch mit Weinanbau, Magerrasenflächen oder Wiesenbrachen auf steilen Hängen sowie Waldrandzonen und dem bewegten Reliefs, der relativ kleinteiligen Nutzungsverteilung und des Strukturreichtums des nördlichen Gemeindebereich bildet dies einen attraktiven Abschluß nach Norden und ist für die Erholung besonders geeignet. (vgl. S. 61)

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

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) mit Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

7.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine neuen Aspekte gegenüber dem Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit. Der Aufhebungsbereich wird zukünftig weiter als Acker genutzt.

Von zwei Seiten bereits durch bestehende Wohnbebauung eingefasst sind in Ortsrandlage keine zusätzlichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch und Gesundheit** zu erwarten.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Im Bereich der Änderung besteht planungsrechtlich ein rechtskräftiges Wohnbaugebiet.

Hinsichtlich biologischer Vielfalt und **Arten- und Lebensräume** werden durch Teilaufhebung positiv beeinflusst. Eine mit der Planung verbundene zusätzlichen Einflussnahme auf die Schutzgüter ist nicht erkennbar.

7.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Im Übergangsbereich der Untereinheit „Donauen“ zur Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ gelegen weisen nach den Bodenschätzungsdaten des BayernAtlasPlus die anstehenden **Böden** eine durchschnittliche mittlere Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 66 bis 72 auf.

Die Böden sind nach Zustandsstufe 4 durch eine humushaltige etwa 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang bis zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt, gekennzeichnet¹.

¹ Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

Weder durch die Planänderung noch durch die Teilaufhebung werden keine über das bereits durch das rechtskräftig bestehende Baugebiet hinausgehende Auswirkungen und Risiken auf die Schutzgüter **Fläche** und **Boden** erwartet. Durch Teilaufhebung und Herausnahme der noch gegenwärtig ackerbaulich genutzten Flächen werden die Schutzgüter gegenüber ursprünglichen Bebauungsplanung weniger stark beeinträchtigt.

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

7.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Nächstgelegenes oberirdisches Gewässer ist die Wiesent (Gewässer 2. Ordnung) in ca. 350 m Entfernung in westlicher Richtung.

Es ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Anfallendes Oberflächenwasser fließt vermutlich breitflächig ab. Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Nachteilige Folgen oder eine Verschlechterung des Wasserhaushalt gegenüber der ursprünglichen Planung sind aufgrund der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes oder durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

7.3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Die Flächen liegen in einem Bereich mit ausreichend Zufuhr von Frischluft. Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor. Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Absinkende Kaltluft Die Planungsflächen steigt nach Süd/Südost kontinuierlich in Richtung Hermannsberg an.

Durch die bereits in der ursprünglichen Planung vorgesehene Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Zusätzlich Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Änderung und die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen befinden sich im Bereich des Naturraumes „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ in den Ausläufern des hügeligen „Falkensteiner Vorwaldes“.

Im Übergang zur freien Landschaft, wird die Änderungsfläche im Südwesten und nördlicher der Petersberger Straße von Wohnbebauung begrenzt.

Der Bereich selbst besitzt durch seine Ortsrandlage eine Fernwirkung aus Richtung Nordosten. Blickbezüge in Richtung Petersberg bestehen vor allem nordöstlich zu angrenzenden Gehölzstrukturen der freien Landschaft die wiederum die Siedlungsfläche und somit das neue Baugebiet abschirmen.

Die Planungsflächen steigt nach Süd/Südost kontinuierlich in Richtung Hermannsberg an.

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohn- und Gewerbegebäude, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und die Teilaufhebung ergibt sich kein erhöhter ästhetischer Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes**.

Dem bereits im Landschaftsplan formulierte Defizit einer an der Petersberger Str. fehlenden Ortsrandeingrünung und der dadurch unzureichende Einbindung der Siedlungen in die

Landschaft kann aufgrund der geringen Flächengröße nur bedingt begegnet werden. Eine entsprechende Ausgestaltung des Ortsrandes könnte und sollte im Rahmen der von der Gemeinde weiterhin beabsichtigten Erweiterung des Wohngebietes auf Fläche des Aufhebungsbereiches umgesetzt werden.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zusätzliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.3.8 Sonstige Belange

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

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen zu Einzäunungen, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/ Stellplätzen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Festsetzung maximal zulässiger Wand-, Firsthöhen (Garagen) und der Dachneigung
- Regelung zu Geländeanschlüssen an den Außenrändern

7.4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf in Wiesent nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen. Diesem Grundsatz folgend, werden durch vorliegende Änderung und Aufhebung ohne zusätzliche Neuausweisungen bereits baurechtlich gesicherte Flächen reaktiviert.

Auswirkungen auf das bisherige Ortsrandbild, die Versiegelung von Grund und Boden, Veränderungen des Wasserhaushaltes und lokalen Kleinklimas sowie Veränderungen der Lebensraum-situation von Flora und Fauna sind über das bisherige Maß des ursprünglichen Bebauungsplanes hinaus nicht zu erwarten.

Der Grad der absolute Versiegelung ist aufgrund des Angebotsbebauungsplanes nicht abzuschätzen, die maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt und liegt im Verhältnis auf gleichem Niveau wie bei Umsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

Gegenüber dem bisherigen Baurecht sind keine zusätzlichen sondern, durch Herauslösung und einhergehender Reduzierung der Baufläche, sogar geringere Auswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

7.5 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgte eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern verbal bewertend beschrieben. Aufgrund der Ortsrandlage ohne direkt angrenzende Emissionsquellen erfolgte die Auswertung bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm- und Geruchsemissionen) ohne ein gesondertes Gutachten.

7.5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine.

Angaben über Grundwasserstände (sowie Kluft- und Schichtenwasser) oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

7.5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der Planung können sich für alle Schutzgüter ergeben. Nach dem Ergebnis der Überprüfung sind jedoch weitgehend keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Lediglich die zu erwartenden Bodenversiegelungen sind für die Dauer des Eingriffs irreversibel. Maßnahmen zur Überwachung sind deshalb nicht erforderlich.

7.6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiesent ist im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2013) als Grundzentrum eingestuft. Damit übernimmt sie Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.

Die vorliegende geänderte Bauleitplanung ermöglicht die weitere Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Petersberger Straße“ im Nordosten von Wiesent durch Herauslösung / Aufhebung einer nicht zugriffsbereiten Teilfläche.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass durch die vorgenommene Teilaufhebung bedingte Überarbeitung der ursprünglich städtebaulichen Planung und Erschließung keine unzulässigen Auswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu erwarten sind.

Der Teilaufhebungsbereich wird bis auf weiteres als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Bei Verkleinerung der Eingriffsfläche erfolgt umfänglich im Verhältnis eine ähnlich große (Teil)Versiegelung des Bodens durch Überbauung und Befestigungen innerhalb der bebaubaren Flächen. Gegenüber der ursprünglichen Planung ist eine geringere Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten anzunehmen.

Wie auf das bisher ursprünglich geplante Baugebiet auch, sind mit der Änderung keine zusätzlich hinnehmbaren Auswirkungen durch Emissionen (Lärm & Geruch) von der bestehenden Ortsverbindungsstraße zwischen Wiesent und Petersberg und der angrenzenden noch landwirtschaftlich genutzten Fläche auf das Neubaugebiet verbunden.

Dauerhafte liegen im Planungsbereich nicht vor. Direkte Einflüsse durch das Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Eine Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist sehr gering. Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen bei der Einhaltung der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Oberflächengewässer, Klima/Luft sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen über das bisher erwartbare Ausmaß zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild und damit der Übergang in die freie Landschaft am Ortsrand wird durch die nur zur Verfügung stehende geringere Baufläche und die damit verbundene angepasste Parzellierung etwas stärker beeinflusst. So konnte eine Ortsrandeingrünung an den Außenrändern aufgrund der Flächenverfügbarkeit explizit nicht ausgewiesen werden.

Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet und das bereits nördlich der Petersberger Straße umgesetzte Wohngebiet nur erweitert und abgerundet wird, werden die neu entstehenden Baukörper auch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgen durch die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Mindestbegrünung) eine weitgehende Einbindung in den Gesamtkontext. Unabhängig davon, dass auf den privaten Bauflächen durch gegebene grünordnerische Festsetzungen und Pflanzbindung eine Begrünung der Ränder zu erwarten ist, soll bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes unter Einbezug der Aufhebungsfläche die Gestaltung des Ortsrandes stärker berücksichtigt werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.