

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet **„Wiesent Nord – Erweiterung III“**

mit 5. Änderung
„Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“

Begründung (Teil D)



GEMEINDE WIESENT

1. Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher

Bahnhofstr. 1
93109 Wiesent

zum Bebauungsplan i. d. **Fassung vom 12.07.2022** (§ 13a/b BauGB)
redaktionell und klarstellend ergänzt mit Beschluss vom 17.11.2022

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

1.	AUSGANGSSITUATION	5
1.1	Bestandsaufnahme	5
1.1.1	Lage und Dimension des Planungsgebietes	5
1.1.2	Nutzungen.....	5
1.1.3	Verkehrliche Erschließung	6
1.1.4	Orts- und Landschaftsbild.....	6
1.1.5	Naturhaushalt	7
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
1.2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
1.2.2	Landschaftsplan.....	8
1.2.3	Wirksamer Bebauungsplan – Änderungsfläche Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II	9
1.3	Verfahrenswahl.....	10
2.	Ziel und Zweck der Planung	11
2.1	Planungsanlass.....	11
2.2	Bedarfsdarlegung.....	11
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	12
2.2.2	Siedlungsdichte, städtebauliche Ziele	12
2.2.3	Wohnbauflächenbedarf aus der Bevölkerungszunahme	13
2.2.4	Haushaltsstrukturveränderung.....	13
2.2.5	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt, städtebauliche Entwicklungsziele	13
2.2.6	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale, Ergebnis.....	14
2.2.7	Zusammenfassung	14
2.2.8	Städtebauliche Ziele der Gemeinde, Bedarfsvermerkung	14
2.3	Planungsalternativen	15
2.4	Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit	15
2.4.1	Städtebaulicher Entwurf / Studie.....	16
2.4.2	Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes	16
3.	ZIELE DER RAUMORDNUNG	20
3.1	Landesentwicklungsprogramm	20
3.2	Regionalplan	22
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND BELANGE	22
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	22
4.1.1	Erschließung / Verkehr	22
4.1.2	Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	23
4.1.3	Weitere Sparten.....	23
4.1.4	Brand- und Katastrophenschutz	24
4.1.5	Abfallbeseitigung	24
4.2	Bodenordnung	24
4.3	Denkmalschutz	24
4.4	Schutzgebiete, kartierte Biotope	25
4.5	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	26
4.5.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	26
4.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	26
4.5.3	Schutzgut Boden und Fläche	27
4.5.4	Schutzgut Wasser	27
4.5.5	Schutzgut Klima/ Luft	28
4.5.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	28
4.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
4.6	Europäischer Gebietsschutz	29
4.7	Artenschutzrechtliche Belange	29
4.7.1	Zusammenfassendes Ergebnis	30
4.8	Sonstige Belange.....	30

4.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	31
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	31
5.1	Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen	31
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	31

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Bestandsaufnahme

1.1.1 Lage und Dimension des Planungsgebietes

Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Wiesent, ca. 750 m vom Ortskern entfernt.

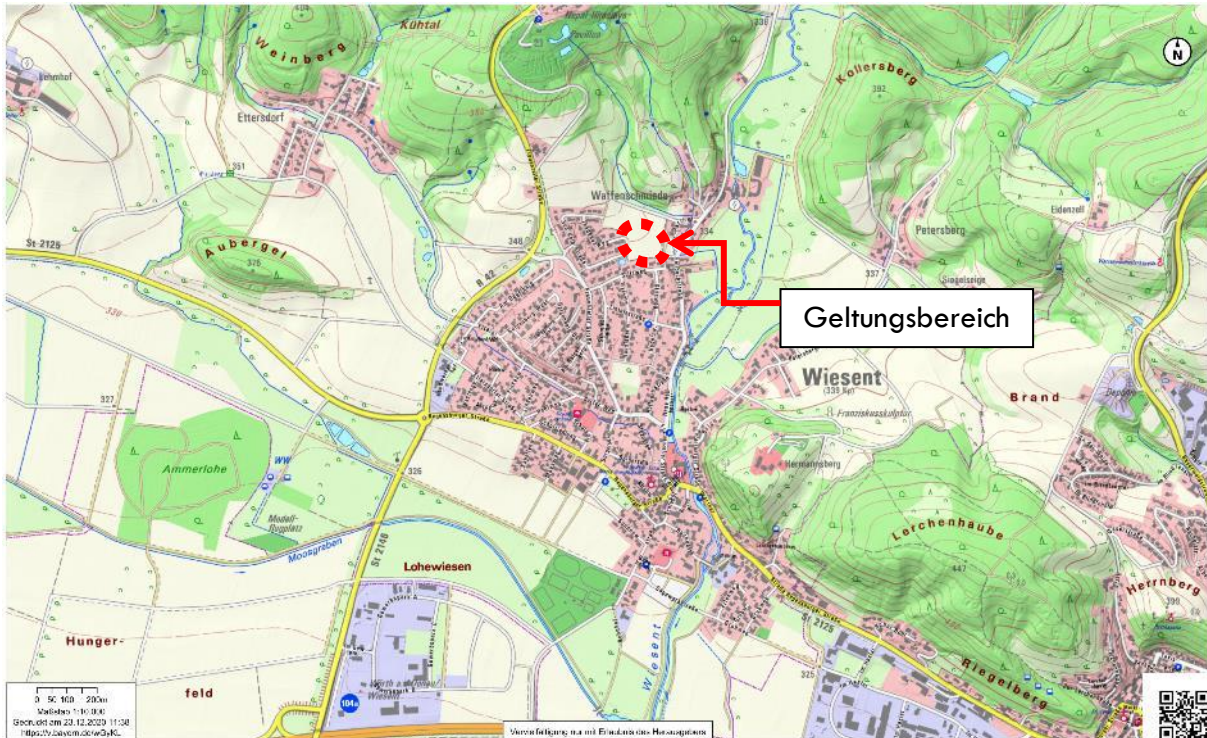


Abb. TK 25 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

1.1.2 Nutzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst mit den Flurnummern 522 (TF), 526, 527 (TF), 517, 527/15, 529 (TF) und 527/39 (TF) der Gemarkung Wiesent ca. 1 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Geplante Nutzung	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	3.465. m ²	ca. 35 %
Verkehrsflächen	1.315 m ²	ca. 13 %
Öffentliche Grünflächen	5.120 m ²	ca. 52 %
Gesamt	9.900 m²	100 %

Nördlich des Geltungsbereiches schließt eine bestehende Ackerfläche an. Ein Feldgehölzstreifen östlich der Planungsgrenze markiert den Übergang zu einem bereits im erweiterten Auenbereich der Wiesent entlang der Höllbachstraße und am Pfarrer-Hardt-Weg liegenden Siedlungsfläche. Von Westen wird der Geltungsbereich durch das bereits umgesetzte Wohngebiet „Erweiterung Wiesent Nord I und II“, von Süden durch Wohnbebauung am Stiftweg eingeschlossen.

Die unbebaute Fläche wurden bisher auf Flur 526 landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Grünflächen ergänzen den Geltungsbereich: westlich eine den angrenzenden Bebauungsplan

„Erweiterung Wiesent Nord I und II“ geringfügig überdeckende Teilfläche (TF) des Flurstücks 527 sowie in südlicher Randlage auf Flurstreifen 517.

Änderungsflächen Wiesent Nord Erweiterung II:

Ergänzt wird die Neuausweisungsfläche im Außenbereich um eine im Flächenzusammenhang angebundene, un bebauten Änderungsfläche (Flur 517/15) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wiesent Nord Erweiterung Stufe 1 / II. Das in diesem Bereich befindliche Regenrückhaltebecken wird aufgrund der für das gesamte Entwicklungsgebiet erforderlichen Überplanung der Niederschlagswasserbeseitigung und Rückhaltung „Wiesent Nord“ zukünftig nicht mehr benötigt.

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. Verkehrstechnisch günstig über die Von-Kolb-Straße und damit über das westlich angrenzende Baugebiet angebunden, bilden die Frauenzeller Straße innerörtlich als auch überörtlich gemeinsam mit der Kreisstraße R 42 nach Frauenzell und Richtung A3 die Hauptzubringer zum Baugebiet. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Anbindung über eine bestehende Treppenanlage an die Höllbachstraße.

In Fortführung des bestehenden Wohngebietes „Erweiterung Wiesent Nord I und II“ und Abrundung nach Osten werden die neuen Wohnparzellen (Parzellen 3 bis 6) durch Weiterführung der Von-Kolb-Straße als Stichstraße erschlossen.

Aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße kann keine direkte Abholung von Abfällen / Wertstoffen etc. für die Parzellen 3 bis 6 zugesichert werden. Die Abholung erfolgt daher nur an den bereits vorhandenen Straßen (Anschlussbereich von-Kolb-Str. / Thaddäusweg).

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

1.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche liegt von drei Seiten eingeschlossen am nördlichen Ortsrand von Wiesent. Das Gelände steigt nach Nordwesten steiler werdend an. Der nördlich angrenzende Acker wird in einer Entfernung von ca. 100 Meter durch ein Waldstück in Randlage des Wiesenter Forstes begrenzt.

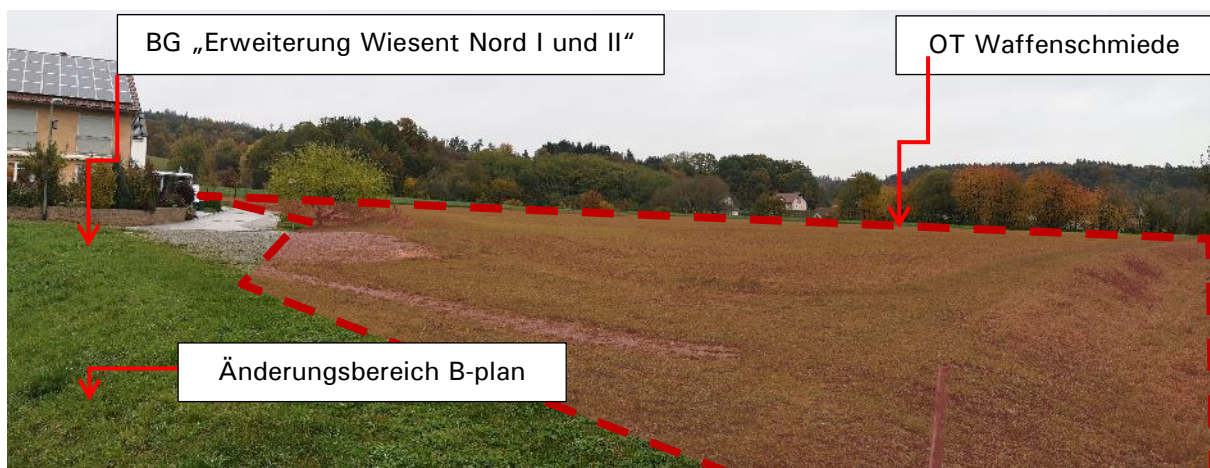


Abb.: Planungsfläche - Blick von Südwesten



Abb.: Planungsfläche - Blick von Westen - ..in Weiterführung der Von-Kolb-Straße / Rechts: überplanter Änderungsbereich Flur 527/15 (Regenrückhaltebecken)



Abb.: Planungsfläche - Blick von Nordwesten – in Richtung Hermannsberg / Lerchenhaube

1.1.5 Naturhaushalt

Bisher wurden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als bewachsenen Böschungsran-ken schließt die Planungsflächen ein Feldgehölzstreifen nach Osten hin ab.



Abb.: östliche Geländekante mit Feldgehölzstreifen und Anschluss Treppenanlage Richtung Höllbachstraße

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan folgt damit gem. dem Gebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

1.2.2 Landschaftsplan

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 Bau- und Grünordnungsplänen sowie Anwendung der Eingriffsregelung übt die Gemeinde selbst den wirksamsten Einfluss (vgl. S 71f).

Im Gegensatz zu den Donaniederungen 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, Feuchtflächen, Ranken und landwirtschaftliche Nutzflächen sind hier die Rahmenbedingungen für die Erholung. Die Fläche zwischen dem Donaurandbruch mit Weinanbau, Magerrasenflächen oder Wiesenbrachen auf steilen Hängen sowie Waldrandzonen und bewegtem Relief mit relativ kleinteiliger Nutzungsverteilung und Strukturreichtum des nördlichen Gemeindebereich bildet einen attraktiven Abschluss nach Norden und ist für die Erholung besonders geeignet. (vgl. S. 61).

1.2.3 Wirksamer Bebauungsplan – Änderungsfläche Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II



Abb.: Links Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Wiesent Nord Erweiterung Stufe 1 / II“ in der Fassung vom 28.10.2005 / Rechts: 5. Änderung „Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“ - o.M.

Der auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (siehe Kap.2.4) entwickelte Bebauungsplan „Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“ in der Fassung vom 28.10.2005 (letzte Änderung mit Beschluss v. 11.11.2011 Nr. 4) wird auf einer Teilfläche geändert.

Der in vorliegender Planung integrierte Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst zum einen die bisherige östliche und nördliche Eingrünung des bestehenden Wohngebietes. Nutzungsänderung ergeben sich nicht. Die Übernahme dieser Flächen begründet sich aus der sich zusammen mit der östlichen Erweiterungsfläche bildenden funktionalen und räumlichen Einheit.

Als Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“ ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §9 Abs.1, Ziff. 20 BauGB mit §1a Abs.3 bleiben die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen unberührt und werden in die vorliegende Planung übernommen.

Inhaltliche Änderungen ergeben sich nur im südlichen Anschlussbereich auf Flurnummer 527/15. Die Überplanung der bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzten Fläche, sieht die Umnutzung zu Wohnbaufläche vor und verbindet entlang der Von-Kolb-Str. die bereits westlich bestehenden und im Bereich der Erweiterung geplanten Baugrundstücke.

Neben der Ausweisung als Grünfläche mit einem in erdbauweise erstellten Regenrückhaltebecken war der Bereich auch Bestandteil der damaligen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Inhaltlich weisen die bisherigen Festsetzungen „Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Naturnahe öffentliche Grünflächen mit Erdmulden zum Regenwasserrückhalt im nord-östlichen und südöstlichen Teil des Baugebiets“ aus. Weiter heißt es: „Das Rückhaltebecken und die Abflussgräben sind im Rahmen einer landschaftspflegerische Begleitplanung in naturnaher Erdbauweise auszuführen. Die festgesetzten Strauchpflanzungen sind nach Pflanzgebotsliste (3) anzulegen. Bei Pflanzung von Obstbäumen sind nur robuste Hochstämme der Kreissortenliste des Landratsamtes Regensburg zu verwenden. Die Grünflächen sind ohne Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz als Extensivwiese anzulegen und zu pflegen.“

Festgesetzte Pflanzbindungen konnten jedoch aufgrund der von Bepflanzung freizuhaltenen Flächen des Regenrückhaltebeckens und der erforderlichen Entwässerungsgräben nicht umgesetzt werden.

Unabhängig davon wird unter Berücksichtigung der bisher angesetzten Flächengröße von ca. 960 m² eine entsprechend Ersatzfläche im Bereich der geplanten Erweiterung ausgewiesen. Die auf Flurnummer 527/15 in ihrem Umfang und Bestand nur bedingt „naturnah gestaltete Grünfläche mit Erdbecken und Gräben für Oberflächenwasser“ soll als integrierte Ausgleichsmaßnahme gemäß ihrer ursprünglichen Planung im räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche verwirklicht werden. Qualitativ und quantitativ werden auf in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen AF1 und AF2 Aufwertungsmaßnahme entsprechend den Vorgaben der ursprünglichen textlichen und planlichen Festsetzungen umgesetzt.

1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Juni 2021 befristet bis 31. Dezember 2022 (Frist zur förmlichen Einleitung / Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024) 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.

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

Die Neuausweisungsfläche im Außenbereich ist im rechtswirksamen FNP derzeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die für die gezielte Wohnraumschaffung im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordneter und zur Verfügung stehenden Änderungsfläche mit klimatisch als auch ökologisch geringer Bedeutung kann als Maßnahme der Innenentwicklung, ins besondere zur städtebaulichen Nachverdichtung, der §13a BauGB angewandt werden.

Die Mindestvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach §13 werden in Kopplung der Planungen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a und dem Planungsbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b erfüllt. Durch die Gesamtplanung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wiesent Nord – Erweiterung III“ mit 5. Änderung „Wiesent Nord – Stufe 1 / Erweiterung II“ wird eine Grundfläche für Wohnnutzungen von weniger als 10.000 m² begründet.

Die Fläche das geplante Allgemeine Wohngebietes umfasst ca. 0,35 ha. Bei einer zulässigen GRZ von 0,35 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 1.225 m².

Durch den Bebauungsplan 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 Bundesnaturschutz-gesetzes) sind nicht gegeben.

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe wurde aufgrund des Auslaufens des bisherigen §13b BauGB -mit erforderlichem Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 befristet- und dem erst erneuten in Kraft treten im Juni 2021 das Verfahren und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes am 07.12.2021 erneut förmlich eingeleitet, beschlossen und bekanntgemacht.

Weiterhin wurde der Geltungsbereich angepasst und umfasst im Zusammenhang der Flächen zusätzlich den Planungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“. Grundsätzlich sind dabei inhaltlich textliche als auch planliche Festsetzungen, Hinweise als auch die darauf angepasste Begründung für die Änderungsfläche übertragbar und können übernommen werden.

Das bereits ursprünglich 2020 für den nach §13b BauGB (Einbeziehung der Außenbereichsflächen) flächenmäßig größten Anteil der Planung eingeleitete Verfahren mit der 2021 durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB und der Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 und Abs. 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung v. 23.03.2021 bildet die Grundlage für das erneut angestrebte beschleunigte Verfahren.

Vorgenannte Kriterien erfüllen die Voraussetzungen des §13a und des §13b in V. m. § 13a BauGB, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren n. §13 BauGB aufzustellen.

Das vereinfachten Verfahren wird wie folgt nach § 13 BauGB Abs. 2 angewendet:

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Weiterhin wird bei Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass gem. 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 (3) von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Weiterhin entfallen der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort.

Hauptziel der vorliegenden Planung ist, das bereits bestehende Wohngebiet „Erweiterung Wiesent Nord I und II“ gem. des ursprünglichen, städtebaulichen Entwurfes nach Osten abzuschließen und, einschließlich der Änderungsflächen, um insgesamt 6 weitere Parzellen zu ergänzen. Der Bebauungsplan soll der Gemeinde ermöglichen, den verfügbaren Baugrund Bauinteressenten zeitnah als Wohnbaufläche im Sinne des bisherigen Gesamtplanung bereitstellen zu können.

Vorerst bildet der geplante Geltungsbereich den baulichen Abschluss des vorhandenen Siedlungsrandes. Jedoch wird, wie bereits langfristig von der Gemeinde durch den FNP vorbereitet, die Gesamtumsetzung auf der daran nördlich angrenzenden Fläche angestrebt.

2.2 Bedarfsdarlegung

Infolge der Notwendigkeit, die gestiegene und konkret bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu bedienen, soll auf den zugriffsbereiten Flächen das vorhandene Potenzial ausgeschöpft werden.

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

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 Daten des bayerischen statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2019 prognostizieren für Wiesent in den nächsten Jahren eine zunehmende Bevölkerung:

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	2 575	413	1 698	464
2018	2 620	410	1 730	480
2019	2 630	420	1 730	480
2020	2 640	430	1 720	500
2021	2 650	430	1 710	510
2022	2 660	440	1 700	520
2023	2 670	440	1 690	540
2024	2 690	450	1 670	570
2025	2 700	450	1 650	600
2026	2 710	450	1 640	620
2027	2 730	470	1 620	640
2028	2 740	470	1 600	670
2029	2 750	470	1 600	680
2030	2 760	470	1 590	710
2031	2 770	470	1 560	740

Abb.: Demographiespiegel Wiesent, Juli 2019

Im 7-Jahreszeitraum von 2020-2027 wird ein Bevölkerungswachstum von 90 Einwohner prognostiziert. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0,5 %

Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt keine verlässliche Prognose dar, da der Wohnbauflächenbedarf sich nicht auf das eigene Gemeindegebiet beschränkt und eine bedarfsgerechte Betrachtung nur ergänzend im interkommunalen Verflechtungsbereich sinnvoll ist. Eine sachgerechte Beurteilung kann insbesondere nach Einordnung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen für den gesamten Landkreis erfolgen.¹

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 7,5 % und mehr bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2018 prognostiziert. Auch dies entspricht in etwa einem prognostizierten Wachstum von ca. 0,5 % pro Jahr.

Die Bevölkerungszunahme von ca. 90 Einwohnern im Planungszeitraum des Bebauungsplanes kann somit als plausibel betrachtet werden.

2.2.2 Siedlungsdichte, städtebauliche Ziele

Die zukünftige, anzusetzende Siedlungsdichte lässt sich aus den zuletzt wohnbaulich entwickelten Quartieren im Landkreis ableiten.

Nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde ist entsprechend der vorhandenen Nachfrage von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern auszugehen.

In den ländlich geprägten Ortsteilen wird demnach zukünftig von einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha auszugehen sein.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 7.1.2020

2.2.3 Wohnbauflächenbedarf aus der Bevölkerungszunahme

Im Vergleich der auf das Gemeindegebiet sowie den Landkreis bezogenen Prognosen und der tatsächlichen Entwicklung erscheint eine Bevölkerungszunahme von **ca. 90 Einwohner** bis zum Jahr 2027 sachgerecht.

Daraus ergibt sich **im 7-Jahres-Planungszeitraum** bei einer künftigen Siedlungsdichte von 37,5 EW/ha ein Bedarf von **ca. 2,4 ha** Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet.

2.2.4 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraums ist mit einer fortschreitenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen.

Die Analyse anhand der statistischen Daten ergibt:

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	
2019	2.625	1.171	2,242 EW/WE	0,234/ 13 Jahre

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

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme von 0,117 EW/WE im 7-Jahres-Planungszeitraum Planungszeitraum ergibt sich auf der Basis von ca. 1.171 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 137. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 37,5 EW/ha ergeben sich rechnerisch **ca. 3,6 ha** Bauflächenbedarf.

Dieser Flächenbedarf entsteht rechnerisch durch die weiterhin linear prognostizierte Reduzierung der Belegungsdichte im eigenen Gemeindegebiet.

2.2.5 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt, städtebauliche Entwicklungsziele

Stadt und Landkreis Regensburg gehören unzweifelhaft zu den dynamischen Zentren der Bundesrepublik. Dies wurde in den vergangenen Jahren durch eine Vielzahl von Untersuchungen belegt.

Diese erfolgreiche, dynamische Entwicklung wirkt sich auf den Wohnungsmarkt nicht unerheblich aus. In den vergangenen Jahren konnte in allen Gemeinden, auch in denjenigen, die sich in etwas größerer Entfernung zum Regionalzentrum Regensburg befinden, die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht ausreichend gedeckt werden. Festzustellen ist, dass bei neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten die Nachfrage stets deutlich höher ist als das Angebot. Auch in Wiesent war diese Entwicklung in den vergangenen Jahren festzustellen. Es besteht weiterhin ein Defizit in der Bereitstellung von Wohnbauflächen auch im interkommunalen Zusammenhang.

Mit Nachverdichtungen im Rahmen der Innenentwicklung, einer deutlich höheren Baudichte oder einer höheren Geschossigkeit in den Städten alleine lässt sich dieses Defizit nicht beheben. Festzustellen ist, dass die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern weiterhin sehr groß ist. Auch wenn die politischen Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs dem entgegenstehen, haben Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit nach den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung zu planen.

Eine Quantifizierung des Wohnbauflächenbedarfs aus dem nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt ist schwierig.

Auf lokaler Ebene ist zumindest festzustellen, dass für die Gemeinde Wiesent in den letzten Jahren ein gleichmäßiges Angebot von Wohnbauflächen zur Verfügung stand.

Ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt dürfte somit lediglich in interkommunalen Zusammenhang feststellbar sein.

Ein weiterer Wohnraumbedarf über die prognostizierte Bevölkerungszunahme sowie die Haushalt Strukturveränderung hinaus erscheint damit nicht sachgerecht.

2.2.6 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale, Ergebnis

Die Gemeinde Wiesent verfügt über kein detailliertes Baulückenkataster.

Aufgrund der überschaubaren Gemeindegröße hat die Gemeindeverwaltung einen guten Überblick über den Bestand der Baulücken und weitere Innenentwicklungspotentiale. Die noch vorhandenen, erschlossenen Baulücken sind weitestgehend in Privatbesitz und stehen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen für den bestehenden Bedarf nicht zur Verfügung.

Ein nennenswertes Innenentwicklungspotentiale steht somit im Rahmen der Abwägung bei der Frage nach der Erforderlichkeit der Bauleitplanung nicht zur Verfügung.

2.2.7 Zusammenfassung

Stellt man den berechneten Wohnbauflächenbedarf den kaum aktivierbaren und bebaubaren Bauflächenpotentialen gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 2,4 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 3,6 ha
Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt	-
Bauflächenpotential	-
Gesamtbedarf im Planungszeitraum	ca. 6 ha

Der vorliegende Bebauungsplan deckt somit nur einen Bruchteil des rechnerisch ermittelten, maximal Wohnbauflächenbedarfs ab. Ob noch eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorliegt, ist nur unter Berücksichtigung des allgemeinen Planungsgrundsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Ziele zu bewerten.

2.2.8 Städtebauliche Ziele der Gemeinde, Bedarfsvormerkungen

Durch die derzeitige Zinspolitik entstand in den vergangenen Jahren bereits über einen längeren Zeitraum eine erheblich zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Derzeit ist eine Umkehr dieser Entwicklung nicht festzustellen.

Die Bundesregierung hat zuletzt im Wohnbaugipfel weitere Maßnahmen zum verstärkten Wohnungsbau angekündigt. Mit den zu erwartenden Maßnahmen ist von einer weiterhin anhaltenden dynamischen Entwicklung auszugehen. Eine Orientierung am oberen Prognosebereich erscheint unter Berücksichtigung des seit einigen Jahren im Gemeindegebiet und im Landkreis nicht ausgeglichenen Wohnungsmarktes sachgerecht.

Zudem ist ein erhöhter Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung und die Flüchtlingsintegration zu erwarten. Die Staatsregierung hat hierzu einen Wohnungsbau-Pakt beschlossen. Auch wenn diese zusätzlichen Wohnraumbestrebungen vorrangig in den größeren Städten zum Tragen kommen werden, ist eine Verschiebung der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird weiterhin hoch sein, der derzeit vorhandene enorme Siedlungsdruck wird auch in den ländlichen Gemeinden zunehmen. Auch durch die derzeitige Pandemie ist keine wesentlich nachlassende Nachfrage nach Wohnbauparzellen feststellbar.

Als 100 % Grundstückseigentümer konnte die Gemeinde Wiesent, wie bei den letzten Baugebieten „Wiesent Mitte“ und „An der Petersberger Straße“ die Nachfrage kaum bedienen. Dabei wurden die Grundstücke in den Baugebieten mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren veräußert und sind trotzdem bereits bebaut bzw. verkauft. Aktuell besteht für das neue

Baugebiet eine Vormerkliste mit 31 örtlichen Bewerbern und zusätzlich eingehende überörtliche Nachfragen.

Eine bedarfsorientierte Entwicklung wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft und bestätigt, die nun auf Bebauungsplanebene umgesetzt wird.

Aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesent entwickelt, ist vorliegende Planung Bestandteil einer größeren städtebaulichen Gesamtkonzeption. Der Planungsbereich ist dabei wesentlicher Baustein für die zukünftige Gesamtumsetzung und -funktion des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Wiesent Nord.

Im Gegensatz zu einer Planung mit erforderlicher Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan kann für den vorliegenden Bebauungsplan als Erweiterungsfläche eines bereits erfolgreich umgesetzten Wohngebietes auf die Bedarfsbegründung des vorbereitenden Flächennutzungsplanes verwiesen werden.

Im Ergebnis wird mit vorliegender Planung die Voraussetzung dafür geschaffen, die aktuelle Nachfrage nach Bauland zumindest teilweise zu befriedigen.

2.3 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung soll die weiterführende Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Erweiterung Wiesent Nord“ ermöglichen.

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

2.4 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit



Gemeinde Wiesent
Studie Erweiterung Wiesent Nord

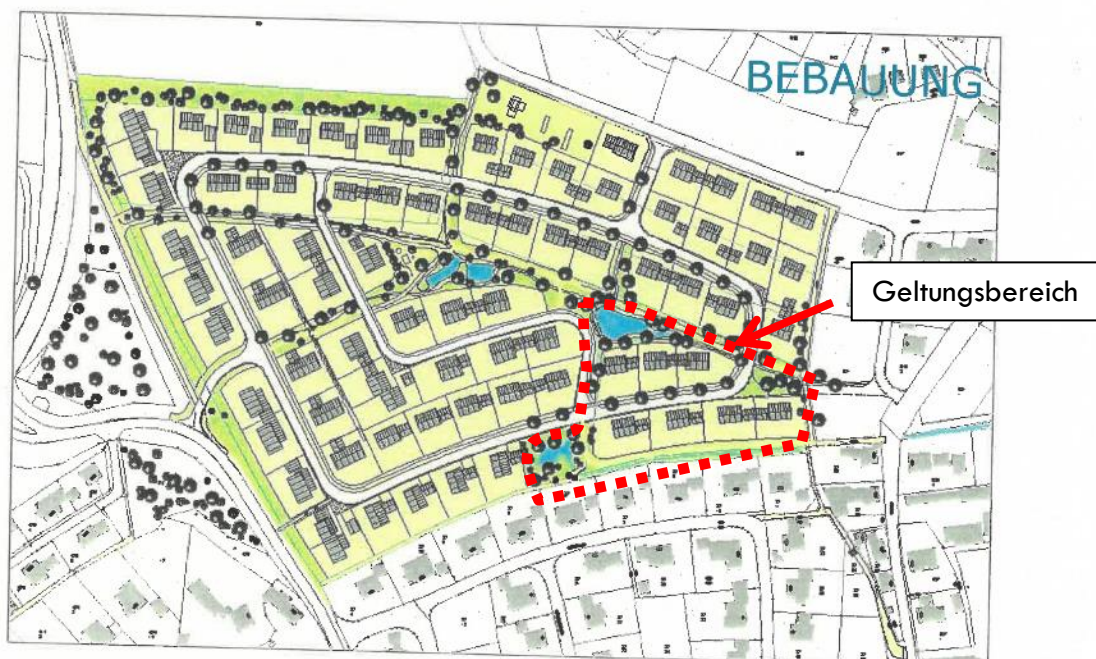


Abb.: Städtebaulicher Entwurf / Städtebauliche Studie „Erweiterung Wiesent Nord“ -2004 - o.M.

2.4.1 Städtebaulicher Entwurf / Studie

Die Planung basiert, wie auch das bereits umgesetzte Wohngebiet westlich, auf dem Ergebnis einer städtebaulichen Wettbewerbsstudie aus dem Jahr 2004, die zusätzlich eine mgl. spätere Erweiterung der Fläche nach Norden vorsieht. Der Gesamterweiterungsbereich ist zudem bereits im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde als WA-Fläche erfasst.

Gestaltungsschwerpunkte der Gesamtplanung des städtebaulichen Entwurfs liegen dabei auf:

- der Gewährleistung einer dauerhaften Infrastruktur und deren Vernetzung mit dem Bestand
- der Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch klare Zuordnungen
- der Erhaltung und Einbindung von Freiräumen
- der Reduzierung von Flächenverbrauch und Versiegelung

2.4.2 Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes

Durch Siedlungsbereiche von drei Seiten umschlossener stellt der ca. 1 ha große Planungsbereich eine städtebauliche Lücke und Arrondierungsfläche am Nordrand von Wiesent dar. Die Haupteerschließung der Bauflächen erfolgt von Westen über die Von-Kolb-Straße.



Abb.: Straßenquerschnitt Von-Kolb-Straße

Die ursprüngliche Planung, über eine Fortführung der Von-Kolb-Straße auch eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Norden zu erschließen, musste aufgrund erforderlicher Anpassung und Fortschreibung der Gesamtentwässerungsplanung aufgegeben werden.

Abweichend vom ursprünglichen städtebaulichen Entwurf werden dadurch im vorliegenden Bebauungsplan an Stelle einer das Baugebiet durchziehenden Anlieger- und verbindenden Ringstraße die östlichen Parzellen 3 bis 6 nunmehr über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit (ausgelegt für PKW) erschlossen.

Die Flächenfestsetzungen der öffentlichen Straßenraumes soll gestalterisch eine Erschließung / Anliegerstraße mit Straßenquerschnitt der von-Kolb-Straße ermöglichen. Vorgegeben durch festgesetzte Zufahrten sind raumgliedernde Straßenbäume und Anwohnerstellplätze vorgesehen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Entlang der zentralen Stichstraße werden im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes nördlich und südlich jeweils 2 Baugrundstücke mit einer Fläche von 500 - 600 m² ermöglicht.

Durch die eingebundene Änderungsfläche des bisherigen Bebauungsplanes können im Bereich des ehemaligen Regenrückhaltebeckens zusätzlich zwei Baugrundstücke entstehen.

Als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wurde zu Gunsten der Wohnraumförderung und damit in Erfüllung der Vorgaben für die Anwendung des §13a und §13b BauGB die in einem WA ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Mit Neufassung der BayBO 2021 ist die Berechnung der Abstandsflächen neu geregelt worden. Um den städtebaulichen Charakter in Fortführung der bereits umgesetzten Baugebiete zu wahren wurden einzelne Baufenster für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Damit kann eine im Bebauungsplan von der BayBO abweichende Abstandsregelung entfallen. Eine Änderung der festgesetzten Baugrenzen ist im Sinne einer maximalen Planungsfreiheit nur erforderlich, sofern hierfür städtebauliche Gründe vorliegen.

Die gem. Planzeichnung definierte Abstände zwischen Baugrenzen und äußeren Grundstücksgrenzen richten sich nach den benachbarten Nutzungen. Ein Heranrücken der Bebauung bis auf 1.5 Meter ermöglicht der Bebauungsplan für die südlich an die Erschließung angrenzenden Parzellen in Fortführung des bestehenden westlichen Siedlungsteils sowie am Anschluss an die westlich bestehenden Grünflächen. Ansonsten richten sich die Abstandsflächen nach dem Abstandsflächenrecht gem. Art. 6 BayBO.

Weiterhin wurden in der Planzeichnung Flächenfestsetzungen für Stellplätzen und Garagen aufgenommen und zusätzlich die Lage der Zufahrten festgesetzt, um Nachbarschaftskonflikte durch Grenzgaragen zu minimieren. Gleichzeitig können diese definierten Bereiche im Rahmen der Erschließung für die Herstellung von Anlagen zur Bewirtschaftung und zur gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser im Einfahrtsbereich verwendet werden.

Um aus städtebaulichen Gründen die Anlage von Grenzgaragen auf den dafür festgesetzten Flächen zu ermöglichen, wurde die zulässige Gebäudehöhe von Sattel- und Flachdächern begrenzt und auf das festgelegte Gelände im Bereich der Garagen bezogen. Somit können nach Art. 6 Abs. 7 BayBO Garagen, Carports und baulichen Anlagen bei einer mittleren Wandhöhe bis 3 Meter ohne Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dachneigung sind bis 45 Grad nicht auf die Wandhöhe aufzuschlagen. Sattel als auch Pultdächer größer 45 Grad sind bei abgeänderter Berechnungsformel neben Flachdächern bedingt möglich. In diesem Fall sind dann die sich aufgrund der Höhe der Giebelflächen ergebenden Abstandflächen zu berücksichtigen.

Aufgrund der topographisch nur leicht geneigten Fläche wird die Höhenlage der Gebäude bezogen auf die jeweils an der Grundstücksgrenze anliegende Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Höhenlage der Mittelachse der öffentlichen Verkehrsflächen wird in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) auf Grundlage vorliegender Erschließungsplanung in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die EFOK für das Grundstück kann somit auch im Bereich der Erweiterung bereits vor Fertigstellung der Erschließung unter Ausmittlung der festgesetzten Höhenpunkte und unter Berücksichtigung des Quergefälles (2,5 %) der Straße ermittelt werden.

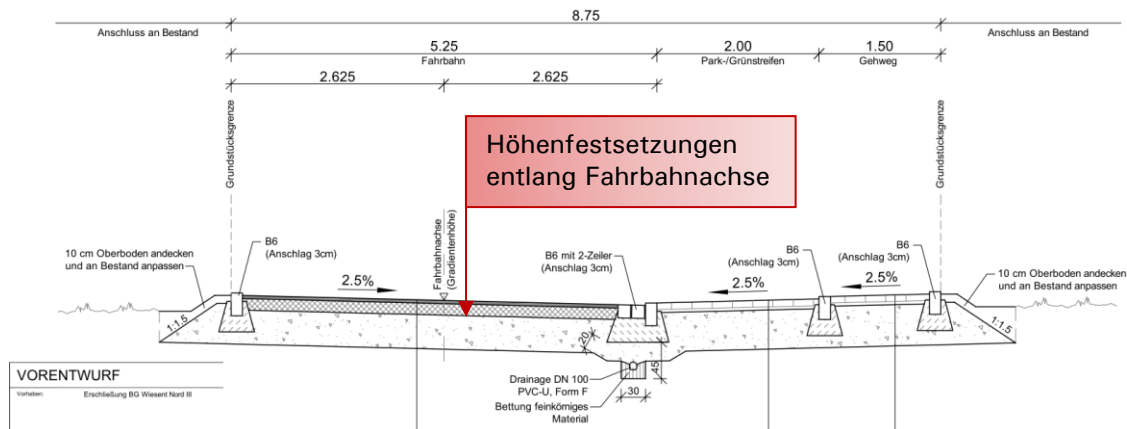


Abb.: Regelquerschnitt in Fortführung der Von-Kolb-Straße – Vorentwurf

Dem gesamtstädttebaulichen Konzept folgend und in Weiterführung der angrenzenden, bereits umgesetzten Wohnbaufläche sind max. zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Aufgrund der städtebaulich abgeschirmten Randlage und des engen Flächenzuschnittes wird auf der nördlichen Baufläche WA2 zusätzlich Doppelhausbebauung im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO zugelassen. Durch Bebauung - auch als Grenzbebauung zulässig - mit zwei zusammenhängenden, selbständigen (Wohn-)Gebäuden als ein Gesamtbaukörper unter Beachtung wechselseitig verträglicher und abgestimmter Baugestalt (festgesetzte Regelung zu Nachbarenden) kann die Ausnutzung der vorhandenen Baufläche steigern.

Die festgesetzte GRZ und der GFZ soll die übermäßige Versiegelung auf der Fläche begrenzen. Die zulässigen Dachformen richten sich ebenfalls nach den bereits im Umfeld vorhandenen. Die Ausrichtung der Baugrundstücke lässt eine energetische Nutzung von Sonnenenergie ausreichend zu.

Neben der Möglichkeit zur Geländeanpassung im Bereich des nach Südosten leicht abfallenden Geländes, sollen Abgrabungen / Freilegen bis zu 1 Meter Tiefe (unter Niveau der EFOK) für eine ausreichende Belüftung und natürliche Belichtung im Unter- /Kellergeschossen ermöglichen. Beabsichtigt ist dabei nicht zwangsläufig die Nutzung als zusätzliche Wohnräume oder Einliegerwohnungen. Auf Grundlage des Baurechts ist im Bebauungsplan ein genereller Ausschluss von Wohneinheiten / Wohnräumen im UG / KG auch nicht regelbar.

Ausgehend vom Hauptziel der vorliegenden Planung, der Schaffung von Wohnraum, sollen nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung intelligente Grundrisslösungen, die auch die Forderungen nach gesunden Wohnverhältnisse ausreichend erfüllen können, nicht grundsätzlich verhindert werden. Daher ist beabsichtigt, sofern in Kellerräumen eine separate Wohnnutzung vorgesehen ist, hierfür keine generelle Genehmigungsfreistellung zu gewähren, sondern bei Antragstellung eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Den Nordrand markiert eine Grünfläche mit öffentlichem Flurweg im Übergang zu den noch bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen (vorgesehen für eine späteren baulichen Erweiterung des Wohngebietes). Als Teil der inneren, fußläufigen Erschließung des Wohngebietes verbindet die bandartige und im geplanten Regenrückhaltebecken aufgehende Grünfläche bereits vorhandene Grünbereiche. So verzahnt sie sich im Osten mit einem außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Feldgehölzstreifen.

In Teilen mit Pflanzbindungen belegt, der strukturellen Gliederung und für die Vernetzung vorhandener Freiflächen dienlich, sind die geplanten Grünflächen erforderlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes für den gesamten Entwicklungsbereich Wiesent Nord. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche bis zur geplanten Wohngebietserweiterung zum Schutz vor

frei abfließendem Wasser aus den angrenzenden nördlichen Hanglagen temporär Entwässerungsgräben mit Ableitung in das Retentionsbecken erforderlich.

Das im Rahmen der Erschließungsplanung aktualisierte wasserrechtliche Entwässerungskonzept zur hydraulischen Absicherung des gesamten Baugebiets Wiesent Nord, nicht zuletzt auch der angrenzenden Bestandsflächen, sieht eine großflächige Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Mit rund 0,3 ha Größe sichert das im Geltungsbereich geplante Regenrückhaltebecken langfristig die wasserwirtschaftlich erforderliche Niederschlagswasserrückhaltung aus den Bauflächen und die gedrosselte Einleitung in die bestehende Vorflut / Höllbach. Hierfür wird die zum Großteil die gesamte östliche Grünfläche entlang des öffentlichen Flurweges beansprucht und in der Planung als Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zweckbestimmend festgesetzt.

Als Teil der öffentlichen Grünfläche wird der für den vordergründig wasserwirtschaftlichen Zweck ausgelegte, großflächige Bereich zur Niederschlagswasserrückhaltung auch als Fläche für Freizeit und Erholung vorgesehen. Unter Vorbehalt eines ausreichenden Flurabstandes zum Grundwasser ist das Rückhaltebecken, mit Blick auf die zeitlich nur geringe Auslastung als Anstaufläche, die längste Zeit im Jahr untergründig begeht- und beispielbar. Damit ist die Fläche konzeptionell für Mehrfachnutzungen geeignet. Dahingehend ist eine entsprechende Freiraumkonzeption, unter Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse (Baugrund - / Bodengutachten), zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Gemeinde zu entwickeln.

Dahingehend wurden im Bebauungsplan die getroffenen Festsetzungen zu Pflanzbindungen im Bereich der Retentionsfläche für eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bewusst offengelassen. So kann u.a. auch die Lage dargestellter Baumstandorte frei angepasst werden.

Auch im sonstigen Bereich der öffentlichen Grünflächen besteht ein Spielraum zur Verschiebung der im Plan dargestellten Pflanzbindungen. Festgesetzte Pflanzungen können auf die Gegebenheiten ausreichend angepasst werden.

Grundsätzlich anzustreben ist, auch unter Einschränkungen und Auflagen, eine Nutzungsprägung der öffentlichen Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15. Dazu zählt u.a. die Anlage von Spielplätzen, Kleingärten, Naturerfahrungsräumen.

Darüber hinaus eignen sich Teilflächen (ohne wasserwirtschaftliche Einschränkungen) zur natur-schutzrechtlichen Kompensation, des im Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche (ca. 960 m²) ausgewiesenen und mit Umplanung entfallenen Regenrückhaltebeckens. So wird auf Fläche AF1 des auf Flur 517 zu verfüllenden Entwässerungsgrabens als auch auf Fläche AF2 außerhalb des erforderlichen Anstaubereiches im Nordwesten des Regenrückhaltebeckens verbindlich Aufwertungsmaßnahmen festgeschrieben.

Die Erschließung des Planungsgebietes ist gesichert und bindet an vorhandene bzw. vorbereitete Infrastruktur an. Die für das bestehende Baugebiet erforderlichen Abwasserkanäle wurden bereits im Rahmen der bisherigen Erschließungsmaßnahmen verlegt. Soweit bereits an hergestellte Kanäle angebunden, wird das Kanalnetz bei Bedarf ergänzt und Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet im Trennsystem abgeführt. Das Schmutzwasser weiter zur Kläranlage Wörth a.d.D., anfallendes Niederschlagswasser aus den Rückhalteeinrichtungen gedrosselt in den Seitenarm der Wiesent / Höllbach abgeführt.

Anfallendes, unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser aus befestigten, bzw. teilbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen wird durch Regenwasserkanäle aufgenommen und in eine vorgeschalteten Rückhalteeinrichtung abgeleitet. Um die Entwässerung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sicherzustellen, sind abflusssammelnde bauliche Anlagen (Zisternen) auf den Grundstücken erforderlich, die an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die für diese Anlagen notwendige Baugrunduntersuchung der Bauflächen (u.a. Nachweis der Sickerfähigkeit / Nicht-Sickerfähigkeit des Untergrundes) wird durch die Gemeinde bereits im

Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchgeführt und für die wasserrechtlichen Antragstellung bereitgehalten.

Der Ablauf von Niederschlagswasser aus den privaten Rückhalteeinrichtungen zu den geplanten Regenwasserkanälen des Erschließungsträgers wird auf eine max. Abgabemenge begrenzt und damit gedrosselt (geregelter Drosselablauf) erfolgen. Um die geforderte Wasserabgabemenge einzuhalten, wird in den textlichen Hinweisen die Art und Weise der Rückhaltung erläutert und ist bei Bauvorlage nachzuweisen.

Neben den bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur **nachhaltigen und ökologischen Ausgestaltung**:

- *dauerhaft zu begrünende Dachflächen bis 5° Dachneigung*
- *begrenzt zulässige vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen*
- *Mindestgrünanteil der priv. Grundstücksflächen*
- *bedingt zulässige Fassadengestaltung mit Photovoltaikmodulen*
- *Zulässigkeit von dachneigungsgleichen Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie*

werden ergänzende Maßnahmen auf Ebene der Kaufverträge zwischen der Gemeinde und den zukünftigen Grundstückseigentümern vorgesehen, um die nachhaltige Entwicklung des Baugebietes außerhalb der Möglichkeiten des Bebauungsplanes abzusichern.

Mit der Absicht den Kreis potentieller Bauinteressenten nicht einzuschränken, ist die Gemeinde Wiesent bestrebt durch ein dafür aufgesetztes Förderprogramm energetisch nachhaltige und klimaneutrale Bauweisen zu unterstützen. Das bereits existierende Öko-Paket „Schmiedfeld Nord“ soll auch für das neu auszuweisende Baugebiet Wiesent Nord III aktiviert ggf. ergänzt werden. Von den darin enthaltenen Förderungen können Eigentümer und Bauinteressenten profitieren und frei in Anspruch nehmen. Mit Verweis darauf wurden konkrete Regelung im Hinblick auf erneuerbare Energien sowie zur Steuerung des Energieverbrauches (Vorgaben für energetische Standards) in die vorliegende Planung nicht mit aufgenommen.

Bodengutachterliche Untersuchung des Geltungsbereiches werden im Rahmen der Erschließungsplanungen durchgeführt und können in den Räumen der Gemeinde eingesehen werden.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Strukturkarte 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.

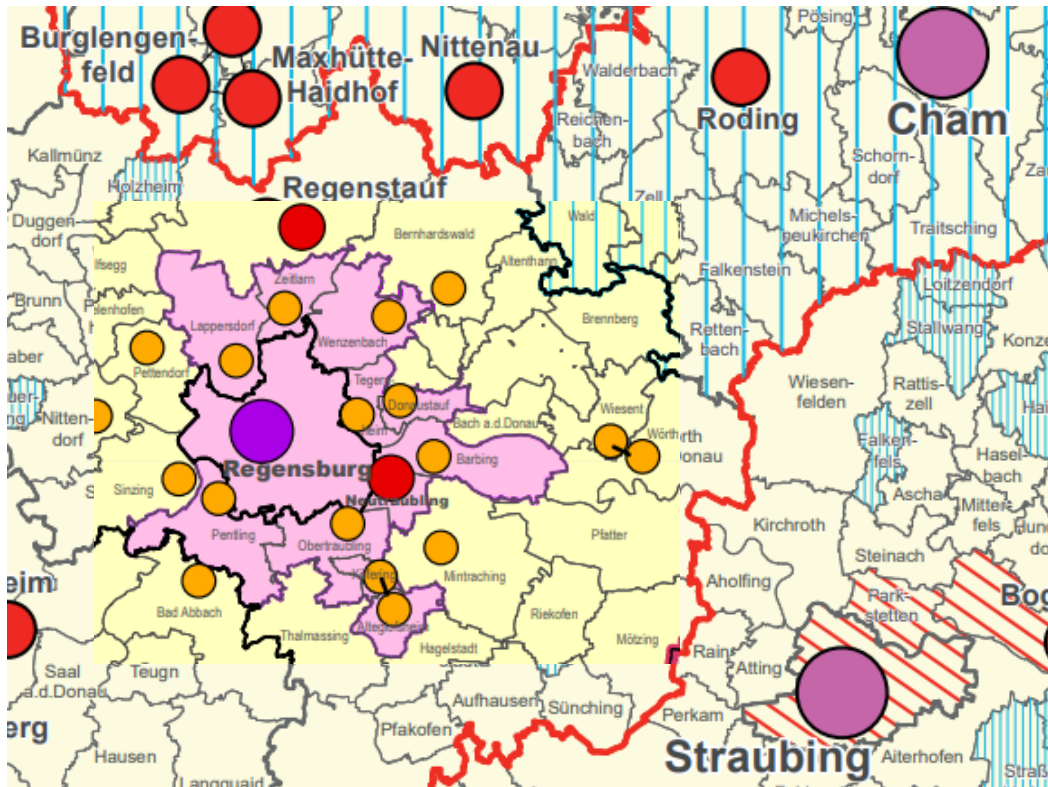


Abb. LEP Bayern (Strukturkarte) mit Regionalplan Regensburg, Strukturkarte

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

1.2.1 Demographischer Wandel

(Z) Der demographische Wandel ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Als nach Rechtsprechung nicht hinreichend bestimmtes und vom Ordnungsgeber abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB (BayVerfGH, E.v. 18.2.2016) in der Abwägung nur Beachtung finden, besitzt jedoch für die vorliegenden Planung nur wenig Relevanz.

Festzustellen ist, dass die Gemeinde vorausschauend bereits zu einem frühen Zeitpunkt den Bereich Wiesent Nord durch ein städtebauliches Gesamtkonzept vorbereitet und der Bedarf dafür bereits im Flächennutzungsplan geprüft und begründet wurde.

Als ein Teil eines Ganzen wird an das westlich davon bereits erfolgreich umgesetzte Wohnquartier angebunden und eine offene städtebauliche Lücke geschlossen. Die vorhandene und bereits dafür ausgelegte Infrastruktur nutzend, kann unter Wahrung der Ziele und Vorgaben der Raumordnung der nach wie vor konkret vorhandene und nachweisliche Bedarf an Wohnraum gedeckt und Bauplätze vor allem für Familien in Nähe der Ballungsräume angeboten werden.

3.1. Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G)Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Die Neuausweisung im vorliegenden Bebauungsplan sind nur im Zusammenhang mit dem bereits umgesetzten Wohngebiet Wiesent Nord II und dem noch zurückgestellten nördlichen

Bauabschnitt zu beurteilen. Das städtebaulich Gesamtkonzept Wiesent Nord verfolgt das Ziel abschnittsweise auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ortsgestalterisch, ökologisch als auch wirtschaftlich verträglich neue Wohnbauflächen in Anbindung an bestehende Wohnquartiere zu entwickeln. Als somit wachsende eigenständige und stabile Siedlungseinheit kann diese die Planungsgrundsätzen der Landesplanung nachhaltig erfüllen und auch auf den demographischen Wandel flexibel reagieren. Der vorliegende Bebauungsplan mit Grundstücksgrößen zwischen 500 – 600 m² ermöglicht eine spätere generationsübergreifende Durchmischung.

Das Baugebiet soll entsprechend dem bestehenden Siedlungscharakter und dem Bedarf entwickelt werden. Die Erschließungsform ergibt sich aus dem vorgegebenen Gesamtkonzept der späteren Gesamtwohnsiedlung Wiesent Nord - s.a. Pkt. 2.4.

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.

Nach Angabe und Erhebungen der Gemeinde stehen zugriffsbereite Baulücken und sonstige innerörtliche Potentialflächen in ausreichendem Umfang derzeit nicht zur Verfügung.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

Als eine von 3 Seiten durch Siedlungsflächen umschlossene städtebauliche Lücke, erfüllt das Vorhaben als typische Arrondierung des Siedlungsrandes das vorgegebene Ziel.

3.2 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.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND BELANGE

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

4.1.1 Erschließung / Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung und Versorgung ist über die bestehenden Straßen gesichert. Eine Anbindung der Erschließungsstraße durch Verlängerung der Von-Kolb-Str. ist erforderlich.

4.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Ableitung des Schmutzwassers wie auch des anfallenden Regenwassers, mit teilweiser Zwischenspeicherung im vorgesehenen Regenrückhaltebecken, erfolgt ausschließlich über das bestehende Kanalsystem der Gemeinde Wiesent.

Abwasser; Schmutzwasser

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Wiesent besteht bzw. wird für den Planungsbereich derzeit überarbeitet. 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)). Sofern zwischenzeitlich erforderlich, werden zusätzliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung nach den a.a.R.d.T. erstellt.

Niederschlags- / Regenwasserentsorgung

Entsprechend Topographie ist vom ab nördlicher Geltungsbereichsgrenze ansteigenden Gelände mit von außen zufließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Zum Schutz der Bebauung wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das zufließendes Hangwasser aufnehmen und gepuffert ableiten kann. 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 gepuffert über vorhandene bzw. im Geltungsbereich vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken und über Regenwasserkanäle abgeführt und Gräben an der Höllbachstraße abgeführt. Dieser Graben mündet kurz darauf in den Vorfluter „Wiesent“.

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 an die Regenwasserkanäle erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal wird dabei auf das Niveau des EFOK / Erdgeschoss ausgelegt.

4.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauch- und Löschwasser bzw. deren Anschluss ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Wiesent gesichert. Die Hauptwasserleistungen wurde mit Umsetzung des westlichen Wohnbauflächen bereits mit erstellt und verläuft im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.

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.

4.1.4 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.

Im Hinblick auf das vorgesehene städtebauliche Konzept (keine brandschutztechnischen Risiken im Planungsbereich) und die Regelungen zu Bauweise, der Art und dem Maß baulicher Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass bauleitplanerische Anforderungen bezüglich Brand-schutzes (Hilfefristen / Sicherstellung von Rettungswegen / Ausstattung der gemeindlichen Feuerweh-r / ausreichende Erschließung, Flächen für die Feuerwehr) erfüllt und umgesetzt werden können.

4.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Aufgrund der nicht für Entsorgungsfahrzeuge geeigneten Wendemöglichkeit können die Parzellen 3 bis 6 nicht direkt angefahren werden. Eine Abholung wird im Bereich der Hauptschießungsstraße (Anschlussbereich von-Kolb-Str. / Thaddäusweg) erfolgen können.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

4.2 Bodenordnung

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich in Gemeindeeigentum.

4.3 Denkmalschutz

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

4.4 Schutzgebiete, kartierte Biotope

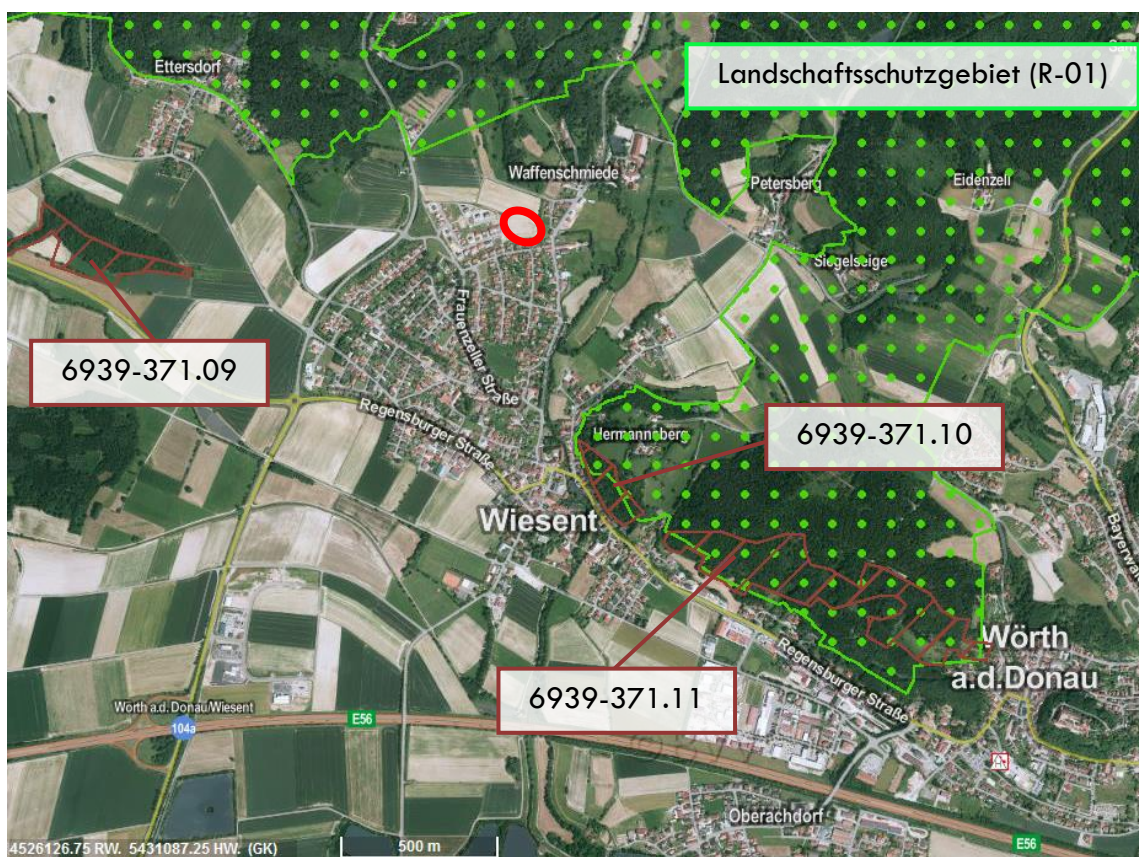


Lage des Geltungsbereiches im Kontext der Regionalplanung: grüne Kreuzschraffur = landschaftliches Vorbehaltsgebiet, grüne Schraffur = regionaler Grünzug, blaue Schraffur = Vorranggebiet Hochwasserabfluss

(Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Planungsfläche liegt außerhalb des nördlich bestehenden regionalen Grünzuges und des im Regionalplan Region Regensburg ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“.

Bei Inanspruchnahme von bisher nur als Acker genutzten Flächen kann durch die vorgesehene Nutzung und durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen die bisherige Strukturvielfalt eher gesteigert werden. Nicht zuletzt unter Berücksichtigung der bereits siedlungsbedingten Vorrangung durch die im Randbereich bestehende Bebauung ist davon auszugehen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur unerheblich berührt sind.



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

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserabfluss.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten. Nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiete 2103 LSG-00558.01 in einer Entfernung von ca. 350 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. 1,2 km westlicher Richtung, 6939-371.10 und -11 in ca. 700 m südlicher Richtung.

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. 3 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 kartierten Biotope im Planungsgebiet. In einer Entfernung von ca. 50 m existieren entlang der Höllbachstraße lt. Biotopkartierung (Flachland) Teilflächen des Biotop 6940-005, „Bachlauf und Nasswiese bei der Waffenschmiede“. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es 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.

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

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen. Im Westen und Süden befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen. Eine im Osten angrenzende Baulücke wird derzeit als Weide genutzt.

Die Umweltauswirkungen werden 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.

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.

4.5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde bisher als Acker genutzt. Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen. Ortsverbindungsstraßen sowie überörtliche Verkehrswege liegen außerhalb des Wirkbereiches. Von zwei Seiten bereits durch bestehende Wohnbebauung eingefasst sind in Ortsrandlage keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

4.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die **biologische Vielfalt** auf der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche wird beeinflusst. Die tatsächlich vorhandene Nutzung als Acker, umgeben von bestehender Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen prinzipiell auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.

Somit sind wertvolle **Arten und Lebensräume** oder Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen.

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Eine gesonderte Artenerhebung ist nicht vorgesehen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen Grün- /Ackerlandflächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Planungsrechtlich ist laut Flächennutzungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das vorhandene Habitate der östlich angrenzenden Gehölzstrukturen werden durch die Bebauung nur geringfügig beeinflusst und teilweise durch die vorgesehenen Grünflächen und Pflanzbindungen ergänzt.

4.5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die **Fläche** des Planungsgebietes beträgt ca. 1 ha. Die Flächen sind unversiegelt und gegenwärtig ackerbaulich genutzt. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

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

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Erschließungsflächen, Überbauung und sonstige befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen (Stellplätze / Zufahrten).

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.

Der Planungsbereich liegt im Übergangsbereich der Untereinheit „Donauauen“ zur Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“:

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernAtlasPlus liegen Böden mit einer durchschnittlichen mittleren Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 66 bis 72 vor.²

4.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsbereiches nicht vorhanden.

Nächstgelegenes oberirdisches Gewässer ist die Wiesent / Höllbach (Gewässer 2. Ordnung) in ca. 300 m Entfernung in östliche Richtung.

² Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

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

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.

Auswirkungen auf die Vorfluter und auf die ca. im Osten 300 m entfernte, durch den Hauptort fließende Wiesent (Gewässer 2. Ordnung) sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Abwasser etc. vorgesehen sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Das nächste Wasserschutzgebiet „Ammerlohe“ befindet sich in etwa 1.100 m westlicher Richtung. Der gesamte Planungsbereich liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige Nutzung und potentiellen Eintrag der benachbarten Verkehrsflächen und angrenzender landwirtschaftlichen Flächen. Messungen zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

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

4.5.5 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 kontinuierlich leicht nach Nordwesten an.

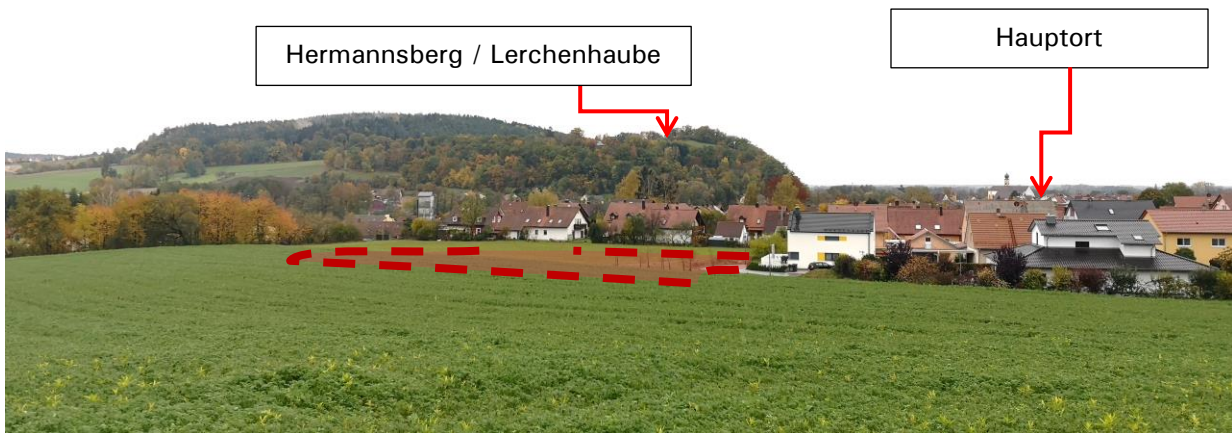
Durch die zu erwartende Versiegelung können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

4.5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

Die Fläche ist im Westen und Süden von Wohnbebauung eingefasst. Das Vorhabengebiet liegt auf einem Höhengiveau von etwa 340 bis 370 m über NN und weist leicht ansteigendes Höhenrelief auf. In Plateaulage, über dem Hauptort gelegen, bestehen prägende Blickbezüge mit Fernwirkung zur Kirche Mariä Himmelfahrt und zum gegenüberliegenden Hermannsberg.

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



Blick von Nordwest: Sichtbezüge zum und vom Planungsgebiet in Richtung Hauptort / Hermannsberg

Ästhetische Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes** können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden.

4.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf Kultur- oder sonstige Sachgüter, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von beachtenswerte Blickachse zu Baudenkmälern besteht nicht.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

4.6 Europäischer Gebietsschutz

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

4.7 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
- 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.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit nicht 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 Feld-

sperling, 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 unmittelbaren Nähe zu Häusern 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. Aufgrund der ausreichenden Entfernung von umliegenden amtlich kartierten Biotopen (siehe Pkt. 5.4) ist eine wirksame Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Zu-dem 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 angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wirken auf die Habitate bereits anthropogene Einflüsse und ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ ist somit bereits vorhanden.

4.7.1 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

4.8 Sonstige Belange

- Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.
- Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.
- Sonstige Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Begrünung von Dachflächen bis 5° Dachneigung
- Begrenzung von vegetationslosen Schotter- oder Kiesflächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Flächen mit Pflanzbindungen
- Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung sowie der Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Festsetzung maximal zulässiger Wand-, Firsthöhen (Garagen) und der Dachneigung
Regelung zu Geländeanschlüssen an den Außenrändern

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu das geplante Vorhaben in das Ortsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung sicherzustellen, 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.

Gründordnerische Maßnahmen über die getroffenen Festsetzungen hinaus sind zur Einbindung in das städtebauliche Umfeld nicht zielführend und somit auch nicht notwendig.

5.2 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 4.9 genannt.

Die mit der 5. Änderung „Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“ verbundene Auflösung eines gleichzeitig als Ausgleichfläche festgesetzten Regenrückhaltebeckens konnte aufgrund der von Bepflanzung freizuhaltenen Flächen des Regenrückhaltebeckens und der erforderlichen Entwässerungsgräben nicht umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der bisher angesetzten Flächengröße von ca. 960 m² werden im Bereich der geplanten Erweiterung auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen AF1 und AF2 zur Kompensation Aufwertungsmaßnahmen in einem Gesamtvolumen von 1.000 m² festgesetzt.