Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Brand“

Stadt Wörth a.d.Donau
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Entwurf:	30.09.2016
geändert:	07.12.2016
geändert:	27.04.2017
Fassung:	04.03.2020

Architekt
Bernhard Brodmeier Dipl. Ing. (FH)

Landschaftsarchitektur
Maria Lindl Dipl.Ing.(FH)

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH

Inhalt

1. Begründung…….Seite 3-13
2. Umweltbericht……Seite 14-41
3. Planteil mit Zeichenerklärung…….....Seite 42-50
4. Textliche Festsetzungen……...Seite 51-61
5. Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan……Seite 62-66
6. Textliche Hinweise……....Seite 67-69
7. Verfahrensvermerk……Seite 70-71
8. Anlagen:

   Schalltechnisches Gutachten der Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 23.03.2019

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung
2. Raumordnung, Landes und Regionalplanung
3. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan
4. Lage und Ausgangssituation
5. Denkmalschutz
6. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung
7. Erschließung, Technische Infrastruktur
8. Immissionsschutz

1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung

Anlass und Ziele

Die Stadt Wörth a.d.Donau als Zentrum des östlichen Landkreises Regensburg plant westlich des bestehenden Siedlungsgebietes „Im Blindfenster“ eine geordnete und abschließende Siedlungsentwicklung.

Mit der Ausweisung eines Baugebietes „Am Brand“ soll von Seiten der Stadt der großen Nachfrage nach Bauland für Eigenheime Rechnung getragen und ein effektiver Beitrag zur Schaffung des im Großraum bzw. Landkreis Regensburg dringlich und zusätzlich erforderlichen Wohnraums geleistet werden.

Das neue Baugebiet „Am Brand“ wird dementsprechend neben Bauparzellen für die klassische Einfamilienhausbebauung auch Bereiche mit verdichteter Bebauung (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser) sowie zwei Quartiere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau umfassen.

Ziel der Stadt Wörth a.d.Donau ist und bleibt eine verhältnismäßige und verträgliche, dennoch kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung, die einerseits die demographische Entwicklung abfedert, andererseits zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit, der öffentlichen Einrichtungen und zum Erhalt der örtlichen Nahversorgungs- und Einzelhandelsinfrastruktur beiträgt.

Ziel der Bauleitplanung „Am Brand“ ist außerdem, einer Abwanderung der jungen einheimischen Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Stadt Wörth kann derzeit einer laufend steigenden Anzahl von Interessenten, gerade auch aus dem Gemeindegebiet, keinerlei Bauflächen anbieten. Mietwohnraum im Stadtgebiet ist rar. Die Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung zu bedienen und damit jungen Menschen und Familien aus Wörth und der Umgebung eine Chance zu bieten, ihrem Heimatort verbunden zu bleiben, ist ein wichtiges Ziel der städtischen Entwicklungsstrategie.

Entwicklung zum Zentrum des östlichen Landkreises

In den vergangenen 25 Jahren ist die Einwohnerzahl der Stadt Wörth a.d.Donau und ihrer Ortsteile

Kiefenholz, Oberachdorf, Tiefenthal, Hofdorf, Zinzendorf, Hungersacker und Weihern

in Gesamtschau um knapp 30% gewachsen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum von 1990 bis 2019:

30.06.1990	3.822
30.06.1995	4.329
30.06.2000	4.409
30.06.2005	4.484
30.06.2010	4.417
30.06.2012	4.531
30.06.2015	4.750
31.12.2016	4.743
31.12.2017	4.716
31.12.2018	4.918
30.09.2019	4.894

Diese Bevölkerungsentwicklung hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Stadt Wörth a.d.Donau in der Lage ist, ihren Bürgerinnen und Bürgern, aber auch den Bürgerinnen und Bürgern der umliegenden Gemeinden (Einzugsgebiet), ein attraktives „Zentrum des östlichen Landkreises“ zu bieten, u.a.

- mit der Kreisklinik als einzigem kommunalem Krankenhaus des Landkreises,
- mit einer lebendigen Innenstadt (Einzelhandel, Gastronomie und Nahversorgung)
- mit einem stadteigenen Hallenbad,
- mit einem, auch über die Stadtgrenzen hinweg, geschätzten Kulturprogramm (K.i.W.),
- mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung,
- mit einer Mittelschule mit Mensa und Sporthalle,
- mit einem attraktiven Portfolio der Nahversorgung

  sowie
- mit vielen attraktiven Arbeitsplätzen, u.a. im neuen interkommunalen Gewerbegebiet Wörth-Wiesent (ausgezeichnet mit dem Bayerischen Qualitätspreis 2013 für besonders wirtschaftsfreundliche und innovative Kooperationsprojekte mit Modellcharakter).

Die Stadt Wörth a. d. Donau verfügt über einen ausgeglichenen Saldo an Ein- und Auspendlern und hat sich damit nicht, wie andere Gemeinden im Landkreis Regensburg, einseitig in die Ortsprägung Wohnen oder in die Ortsprägung Gewerbe entwickelt. (Berichterstattung Mittelbayerische Zeitung vom 28.04.2016, „Tausendfacher Stress auf dem Weg zur Arbeit“).

Einwohnerzahlen und Prognose zur Einwohnerentwicklung

Die amtliche Einwohnerzahl zum 30.09.2019 beträgt 4.894 (Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Dezember 2016, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Regensburg im Zeitraum bis 2035 um minimal 7,5 % bis maximal 12,5% anwachsen wird.

Für die Stadt Wörth a.d.Donau ergibt der „Demographie-Spiegel für Bayern“, ebenfalls herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im April 2016, dass der Einwohnerstand der Stadt in den Jahren bis 2028 um rund 17% ansteigen wird. Auf Basis dieser Statistik ergäbe sich ein Wert von über 5.500.

Anhaltende Zuwanderung in die Region Regensburg, u.a. auch durch Migration, sowie die weiter wachsende Attraktivität des Oberzentrums Regensburg und seiner Stadtrandgebiete im östlichen Landkreis, machen es dringlich erforderlich, mit dem Instrument der kommunalen Planungshoheit die Lösung des bereits bestehenden, mit hinreichender Wahrscheinlichkeit weiter wachsenden, Wohnraumproblems zu unterstützen.

Es darf in diesem Zusammenhang auch auf die eindringlichen Appelle des Landkreises Regensburg und des Freistaats Bayern an die Gemeinden verwiesen werden, zeitnah bauleitplanerische Ansätze zur Ausweisung von Wohnbauflächen zu prüfen und auch umzusetzen. Auch dies ist ein Anknüpfungspunkt für die Bauleitplanung Am Brand.

Bedarfsanalyse Wohnbauflächen

Die Bedarfsanalyse orientiert sich an den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs (www.lfu.bayern.de) und verwendet die von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Statistik veröffentlichten Daten der Kommunalstatistik (www.statistik.bayern.de)

Unter Heranziehung der aktuellen Einwohnerzahl, der Bevölkerungsentwicklungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Wörth a.d.Donau bis 2028 sowie der aktuellen Belegungsdichte für Wörth a.d.Donau (Einwohner je Wohneinheit) berechnet sich ein Neubedarf an Wohneinheiten im Prognosezeitraum von 362.

Hinzu kommt unter Berücksichtigung des sog. Auflockerungsbedarfs im Prognosezeitraum mit 0,3% pro Jahr ein sog. Innerer Bedarf im Prognosezeitraum von 85 Wohneinheiten.

Führt man diese beiden Bedarfe zusammen ergibt ein Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Prognosezeitraum von 447, in Beziehung gesetzt mit der Wohneinheitendichte der Stadt, ein Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum von rund 54 ha.

Reserveflächen/ Baulücken- und Leerstandsmanagement

Wie im Rahmen des sog. „Baulücken- und Leerstandsmanagements zur lebendigen Orts- und nachhaltigen Landkreisentwicklung“ dokumentiert, sind Baulücken im Innenbereich des Hauptortes vorhanden.

Die im Rahmen einer grundständigen Bestandsaufnahme erarbeitete Liste an unbebauten Grundstücken („Baulücken“) in Geltungsbereichen qualifizierter Bebauungspläne sowie im Innenbereich gemäß § 34 BauGB umfasst zum Stichtag 01.01.2015 42 Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 33.791 m². Bis zum 01.07.2017 sind aufgrund Bebauung 8 Positionen mit einer Fläche von 5.532 m² entfallen. Das entspricht einer Aktivierungsquote im Zeitraum seit 01.01.2015 von rund 16%.

In den Bereichen Straubinger Straße, Bayerwaldstraße und Regensburger Straße konnten in den letzten Jahren eine Reihe von Nachverdichtungspotentialen durch Wohnbebauung ausgeschöpft werden.

Es verbleiben rechnerisch Reserveflächen im Umfang von rund 28.000 m². Ein direkter Zugriff der Stadt auf diese Reserveflächen, sämtlich in privater Hand, ist nicht möglich.

Die Stadt unterstützt aktiv die Reduzierung vorhandener Baulücken, die Beseitigung von Leerständen und die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen. Eigentümer solcher Potentiale werden direkt angesprochen und beraten, im Innenstadtbereich unterstützt durch ein für das Projektmanagement Innenstadt beauftragtes Büro.

Die Entstehung von neuen Baulücken wird bei einer Ausweisung von Bauflächen durch die Festsetzung einer Bebauungsverpflichtung verhindert (Beurkundung von Wiederkaufsrechten zugunsten der Stadt, die nach Ablauf einer eng bemessenen Bebauungsfrist ab dem Datum des Grunderwerbs auch ausgeübt werden). Die Bebauungsfrist beim Verkauf von Bauparzellen des neuen Baugebiets wird, um vor allem den unmittelbaren Bedarf abzudecken, 3-5 Kalenderjahre betragen.

Nachweis des Bedarfs und teilweise Deckung des Bedarfs durch das geplante Baugebiet Am Brand

Wird der ermittelte Bestand an Reserveflächen vom errechneten Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum in Abzug gebracht, verbleibt ein Flächenbedarf von mehr als 50 ha.

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum zumindest in Teilen abzudecken, ist eine vorausschauende Gemeindeentwicklung erforderlich. Teil dieser vorausschauenden und bedarfsorientierten Gemeindeentwicklung ist die Ausweisung des Baugebiets Am Brand.

Umfang des neuen Siedlungsgebietes:

1.	Teilbereiche WA 3 und WA 5 – Einfamilienhäuser	108 Parzellen	ca. 7,3 ha
2.	Teilbereich WA 2 und WA 4 - Verdichtete Bebauung		ca. 1,9 ha
	Doppelhäuser	12 Parzellen	
	Reihenhäuser	18 Parzellen	
	Kettenhäuser	14 Parzellen	
3.	Teilbereich WA 1 - Mehrgeschossiger Wohnungsbau	2 Quartiere	ca. 0,85 ha
	In Summe		ca. 10,00 ha

Die neu entstehenden Wohnbauflächen im neuen Baugebiet Am Brand decken einen Teil des prognostizierten Bedarfs bis 2028, sind damit als angemessen und bedarfsorientiert einzustufen und genügen den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

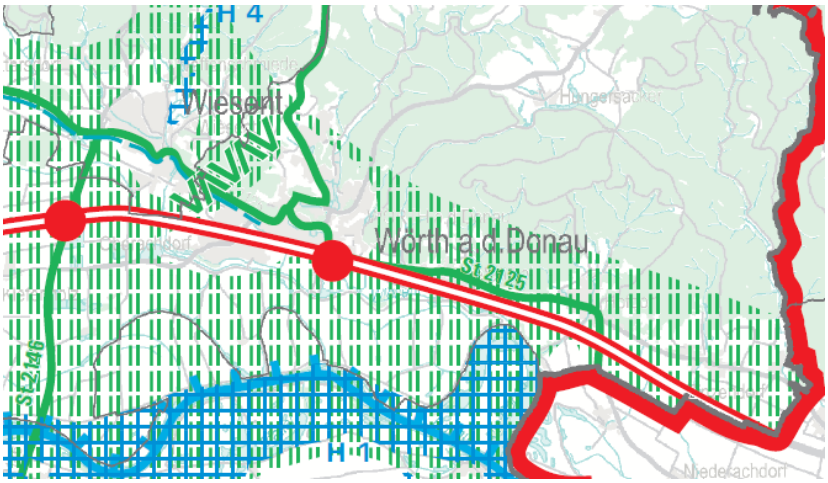
2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

2.1 Regionalplan Regensburg

Der Regionalplan 11 Regensburg vom 09.08.2008 erfasst das Planungsgebiet als Landschaftsschutzgebiet.

Hinweis:
Mit der 23. Änderung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg vom 17.01.1989 (KABl.Nr.3/1989) in Teilbereichen des Gebiets der Stadt Wörth a.d.Donau wurde das Planungsgebiet aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung entnommen.

Zielsetzung der Regionalplanung ist die Ausweisung eines Trenngrüns zwischen Wiesent und Wörth, wodurch Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen erhalten werden sollen, um zu verhindern, dass aufgrund des großen Siedlungsdrucks die bebauten Flächen zusammenfließen.



Auszug aus der Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Siedlungswesen

Regionaler Grünzug

VAVA Trenngrün

Die geplante Aufforstung mit einem standortheimischen Mischwald, eines Geländestreifens am westlichen Rand des Planungsgebietes entspricht dem Ziel und kompensiert darüber hinaus die optische Wirkung (Fernwirkung) in Richtung Westen über das Donautal.

3. Bauleitplanung und Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Wörth a.d.Donau, aufgestellt 2002

Im Flächennutzungsplan vor Änderung ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie in Teilbereichen als Grünfläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan Stadt Wörth a. d. Donau, nach 5. Änderung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Brand durchgeführt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 26.10.2017 (Az. S 41-5.Änd FNPL Wörth-Pa) genehmigt.

4. Lage und Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes, zwischen Wörth a.d.Donau und Wiesent und westlich des Siedlungsgebietes Im Blindfenster.

Im Osten grenzt der Bereich an die landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Erschließungsstraße an das Baugebiet *Im Blindfenster*, das durch Wohnbebauung mit Einzelhäusern charakterisiert ist.

Im Süden bildet die Aufforstungsfläche zur Lerchenhaube die Grenze, im Westen schließt das Gebiet zur Gemeindegrenze Wiesent hin mit einem Bach ab.

Im Nordwesten und Norden ist das Gebiet von Wald bzw. Hecken umgeben.

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Fl.Nr. 603/23	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/24	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/25	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/26	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/27	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/28	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/29	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/30	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/31	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 601/1	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 601/17 TF	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/19	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/18	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 603/20 TF	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 649/2 TF	Gemarkung Wörth a.d.Donau
Fl.Nr. 577/20 TF	Gemarkung Wörth a.d.Donau

5. Denkmalschutz

Kartierung Bodendenkmal im Geltungsbereich der Bauleitplanung:

D-3-6940-0028: Siedlung der Jungsteinzeit. Darüber hinaus sind in weiteren Teilen des Planungsgebietes Bodendenkmale aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie zu vermuten.

Nach Abwägung aller Belange sind Bodeneingriffe nicht zu vermeiden.

Als Ersatzmaßnahme ist eine konservatorische Überdeckung oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke wurden nach umfangreichen Sondierungsmaßnahmen von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abschließend freigegeben. (Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.02.2019, Az. M-2017-2046-2_0_S1)

6. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung

Das Planungsgebiet ist im Nord-Osten an die Staatstraße St 2146 angebunden. Daraus entwickelt sich die Hauptachse der Erschließung (Planstraße A) von Nord-Ost nach Süd-West, entlang des Höhenkamms, die die bestehende Wegeführung des östlich gelegenen Wohngebietes „Im Blindfenster“ aufgreift. Im Bereich der Anbindung der bestehenden Siedlung ist die Verkehrsplanung so konzipiert, dass eine Belastung des Bestandes vermieden wird. Ein erhöhter Durchgangsverkehr durch das Blindfenster in Richtung Stadtzentrum Wörth, oder entgegengesetzt in das neue Wohngebiet ist somit nicht gegeben.

Von der Achse-Planstraße A entwickelt sich eine Ringerschließung in Richtung Südwesten (Planstraßen B-C-D-E und F), konsequent den Höhenlinien folgend der bewegten Topographie anpasst. Die Straßenzüge sind mehrmals durch begrünte Fußwege verbunden, die sich verengen und erweitern um Räume zu bilden, die auch die Möglichkeit zum Verweilen bieten. Der Straßenquerschnitt soll mit einer Fahrspur, einem Multifunktionsstreifen für den ruhenden Verkehr und einem Fußweg ausgebildet werden. Es erfolgt eine Gliederung durch Straßenbegleitgrün (Bäume im Multifunktionsstreifen). Weitere Wege sind im Nordwesten und Westen im Waldbestand und im Aufforstungsbereich geplant, um eine fußläufige Verbindung auch an das Gemeindegebiet von Wiesent zu ermöglichen.

An der tiefsten Stelle des Geländes verläuft in Ost- Westrichtung eine Senke, in der das Gelände bis auf etwa 360 m ü.NN bis zu einem wasserführenden Graben abfällt. Dieser Graben wird in der Planung als öffentliches Grün mit Aufenthaltsqualität aufgenommen und im Westen der Funktion eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zugeführt.

Dem Städtebaulichen Konzept liegt eine intensive Auseinandersetzung mit den aktuellen und zukünftigen Bedarfen von Wohnraum der Stadt Wörth zugrunde. Noch ist die typische, lockere Einfamilienhausbebauung die für die Kernfamilie in der Hauptsache begehrte Wohnform, was sich auch in den aktuellen konkreten Anfragen nach dementsprechenden Bauland widerspiegelt. Die demographische Entwicklung und der auch im ländlichen Bereich deutlich spürbare Singularisierungsprozess des Wohnens fordert aber auch Raum für Wohnformen, welche diese neuen Anforderungen zu erfüllen vermögen. Neben den klassischen Einfamilienhausparzellen mit relativ großen Freibereichen sind Flächen für eine dichtere Bebauung mit kleineren Haustypen und Flächen für Wohnungen im Generationenmix notwendig. Diesem Anspruch wurde im Entwurfsprozess Rechnung getragen, indem Flächen (WA1) für maximal III-geschossigen Wohnungsbau (Bautyp 5)) vorgesehen sind. Erdgeschossig sollen hier auch kleinere gewerbliche Einheiten z.B. für die Versorgung und Dienstleistungen möglich sein. Um eine gewollte Durchmischung von Wohnformen für die verschiedenen Generationen zu erreichen, soll ein Bewerbungsverfahren mit Entwurfskonzept für Bauwillige und Investoren initiiert werden. Positioniert ist dieser Bereich auf einem leicht geneigten Plateau im Norden des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe des Zufahrtsbereiches. Dies bietet sich, sowohl hinsichtlich der Topographie als auch der verkehrstechnischen Erschließung, an. Durch die verdichtete Bauform ist hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das aber nicht in und durch die Siedlung

Von diesem Plateau aus fällt das Gelände in Richtung Norden, Westen und Süden hin ab. Im WA 2 sind kleinere Parzellen für eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern angedacht. Weiter entwickelt sich die Planung in eine lockere Einfamilienhausbebauung (WA 3) zur offenen Landschaft hin. Die möglichen Bauformen sind relativ frei gehalten und durch die Bautypen 1, 2, 3, 4 mit geneigten Dächern geregelt. Im WA 5 sind ausschließlich begrünte Flachdächer (Bautyp 7) sowie Pultdachvarianten zulässig. Südlich davon, mit WA 5 den Straßenraum bildend, entwickelt sich nach einer natürlichen Senke ein steilerer Nordhang zur Lerchenhaube hin. Dieser Hang bietet sich für eine terrassenförmige Kettenhausbebauung (Bautyp 6) mit begrünten Flachdächern an, die sich zweigeschossig mit einem Unter/Garagengeschoss in den Hang staffelt und höhenmäßig mit der Aufforstungsfläche im Süden abschließt.

7. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Grundversorgung im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) mit elektrischer Energie wird über das vorhandene Versorgungsnetz der Rupert Heider & Co. KG gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene, gemeindeeigene Versorgungsnetz. Hierbei wird eine Druckerhöhungsanlage im Bestand erforderlich (gepl. Standort Fl.Nr. 603/33, Stadt Wörth a.d.Donau), welche auch die Druck- und Versorgungsverhältnisse im bestehenden Siedlungsgebiet „Im Blindfenster“ verbessert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser aus dem neuen Siedlungsgebiet wird in einer zentralen Pumpstation gesammelt und über die bestehenden Abwasserleitungen in die ausreichend dimensionierte Kläranlage eingeleitet.

Im Baugebiet wird grundsätzlich eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene, natürliche Maß angestrebt. Hierzu werden auf den einzelnen Grundstücken kombinierte Niederschlagswasser-Speicher und Pufferschächte, bereits im Zuge der Erschließung, errichtet. Diese dienen zunächst zur Brauchwassernutzung (je ca. 4,5 m³ Zisternen-Nutzvolumen) und verfügen über ein zusätzliches freies Pufferspeichervolumen, welches über eine einfache Drosseleinrichtung aktiviert wird und im Starkregenfall das Niederschlagswasser zwischenspeichert (je ca. 3 – 5 m³).

Weiter müssen die Garagenzufahrten und Stellplätze im Freibereich der Privatgrundstücke nicht abflusswirksam und wasserdurchlässig (geeignetes Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) ausgebildet werden.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird ebenfalls über eine geplante Regenrückhalteanlage mit Niederschlagswassersedimentation vorgereinigt und in den Abflussspitzen stark reduziert in die vorhandene Vorflut (bestehender Graben an der Gemeindegebietsgrenze welcher in die Wiesent mündet) abgeleitet.

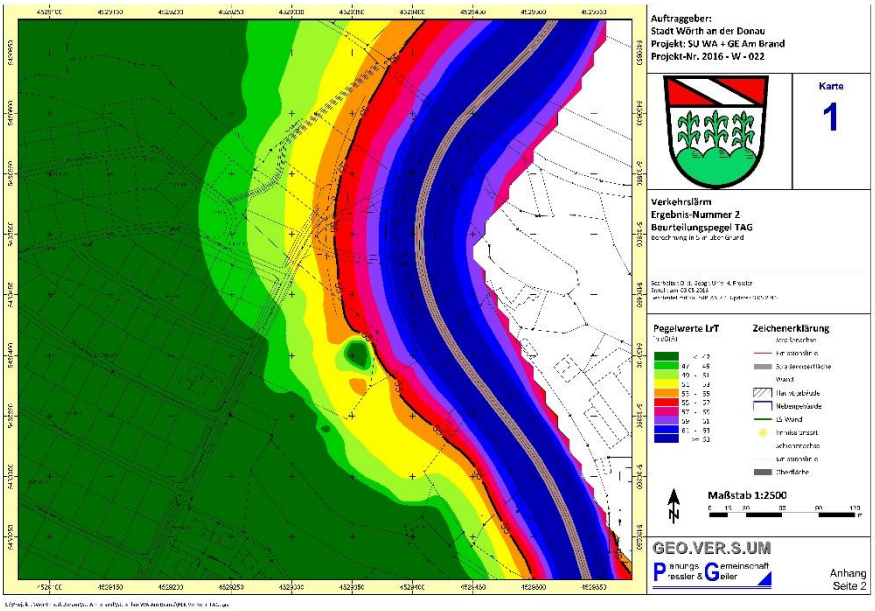
Durch die vorgesehenen Niederschlagswasser-Rückhalteeinrichtungen, die durchlässig befestigten öffentlichen Mehrzweckflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze, werden die NW-Abflüsse der im Baugebiet entstehenden befestigten Flächen insgesamt gesehen stark gemäßigt (Jahresmenge und Spitzenabflüsse) und an die natürlichen Bedingungen (Versickerungsrate und Oberflächenwasserabfluss) angeglichen.

8. Immissionsschutz

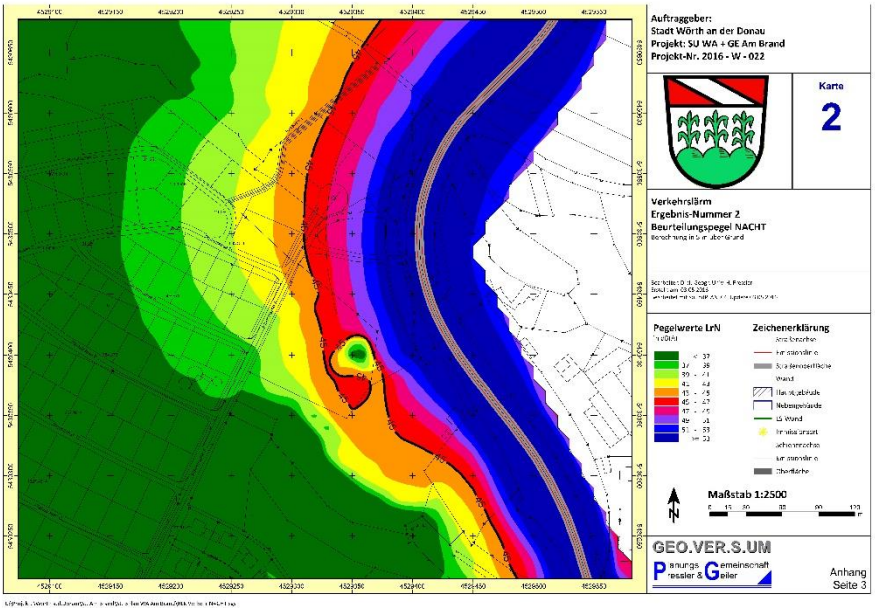
Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße St2146.

Bezüglich des anstehenden Verkehrslärms wurden vom Ingenieurbüro Pressler & Geiler (Planungsgemeinschaft) Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt.

Es wurde Tempo 50 bis zur Ortsgrenze, dann mit Tempo 70 bis zur nordöstlich gelegenen Zufahrt, folgend mit 100/80 angesetzt.Als Zahlengrundlage diente die amtliche SVZ 2010 mit Trendprognose bis 2030.



Beurteilungspegel TAG



Beurteilungspegel NACHT

Umweltbericht

1 Einleitung
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
1.2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung
1.2.2 Ziele und Vorgaben des Flächennutzungsplans
1.2.3 Schutzgebiete und Biotopkartierung Bayern
1.3 Allgemeine Beschreibung des Baugebietes

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
2.1 Potentiell natürliche Vegetation
2.2 Schutzgut Mensch
2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume
2.4 Schutzgut Boden
2.5 Schutzgut Wasser
2.6 Schutzgut Luft und Klima
2.7 Schutzgut Landschaftsbild
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
2.9 Schutzgebiete
2.10 Wechselwirkungen

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

4 Bewertung der Umweltauswirkungen

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

10 Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch den Bebauungsplan werden westlich der Stadt Wörth ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Die Ausweisung des Baugebietes dient der langfristigen Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen bei der Gemeinde konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor.

Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

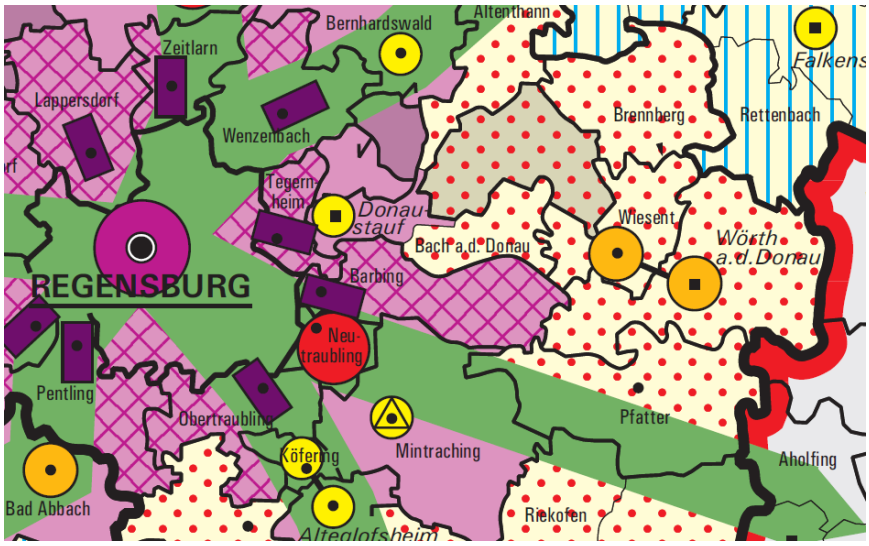
Der gesamte Geltungsbereich beträgt 20,3 ha, wovon 10,1 ha als Allgemeines Wohngebiet, 0,5 ha für Gemeindedarf, 0,2 ha für Versorgungsanlagen und 3,5 ha als Straßen und Wege ausgewiesen werden. Der Bestand von 2,4 ha Wald und Hecken bleibt erhalten. Darüber hinaus sind 3,6 ha öffentliche Grünflächen geplant.
Insgesamt ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Höhe von 4,6 ha erforderlich.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurde der Leitfaden Umweltbericht in der Praxis des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.
Die Anlagen zu §2 Abs.4 und §2a BauGB sind Grundlage für die erforderlichen Inhalte und Struktur.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wörth liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemein ländlichen Raum.



Regionalplan 11 Regensburg Karte 1 Raumstruktur

Das Unter- bzw. Grundzentrum Wörth an der Donau ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Brennberg und Wörth. Die Stadt liegt an keiner Entwicklungsachse und besitzt keine Einstufung als Siedlungsschwerpunkt.
Wörth liegt inmitten des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 21 *Süd- und Westabfälle des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen.* Es handelt sich um ein Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Die Gemeinde liegt in einem Gebiet mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften (Karte Ökologische Raumgliederung).

Ziele der Regionalplanung

- Ziel in der Regionalplanung ist ein Trenngrün zwischen Wiesent und Wörth, wodurch Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen erhalten werden sollen. Die dargestellten Bereiche sollen freigehalten werden, weil sie wichtige Freiraumfunktionen erfüllen und weil hier der große Siedlungsdruck dazu führen könnte, dass die bebauten Flächen zusammenfließen.

- In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

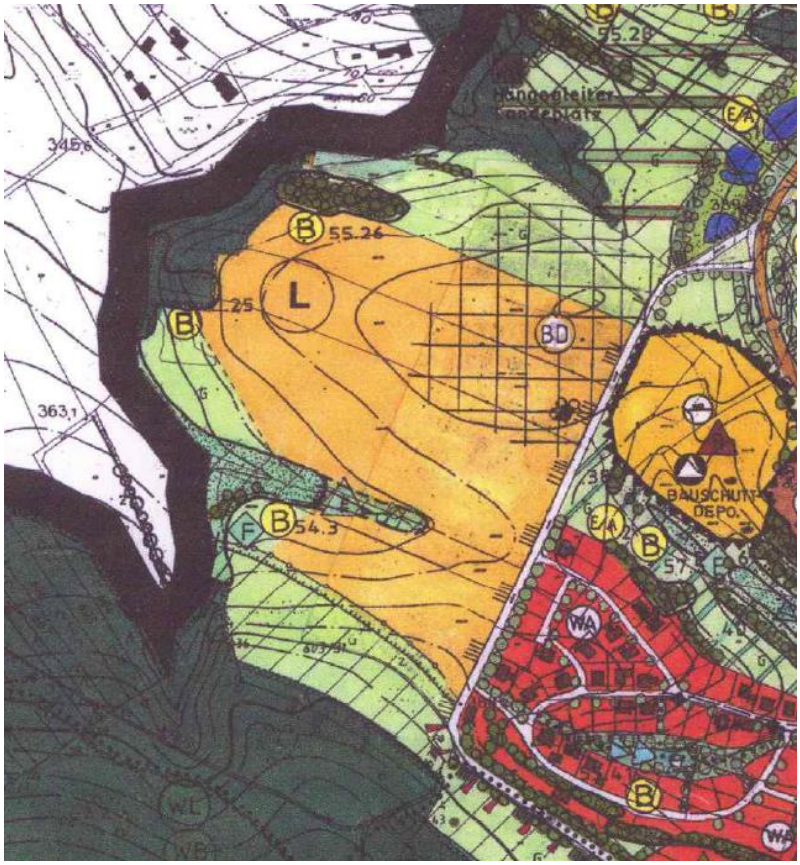
- Regionaler Grünzug Donautal

- Naturpark als vorgeschlagenes Schutzgebiet

Weitere Ziele der Regionalplanung sind die Stärkung der Versorgungs- und Einzelhandelsfunktion, ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen, Altenheime sowie kulturelle Einrichtungen wie z.B. der Ausbau der Bücherei.
Als Standorte für eventuelle Neugründungen von Realschulen im Mittelbereich Regensburg sollen die Unterzentren Hemau und Wörth a.d.Donau sowie das Kleinzentrum Bad Abbach in Betracht gezogen werden.

1.2.2 Ziele und Vorgaben des Flächennutzungsplans

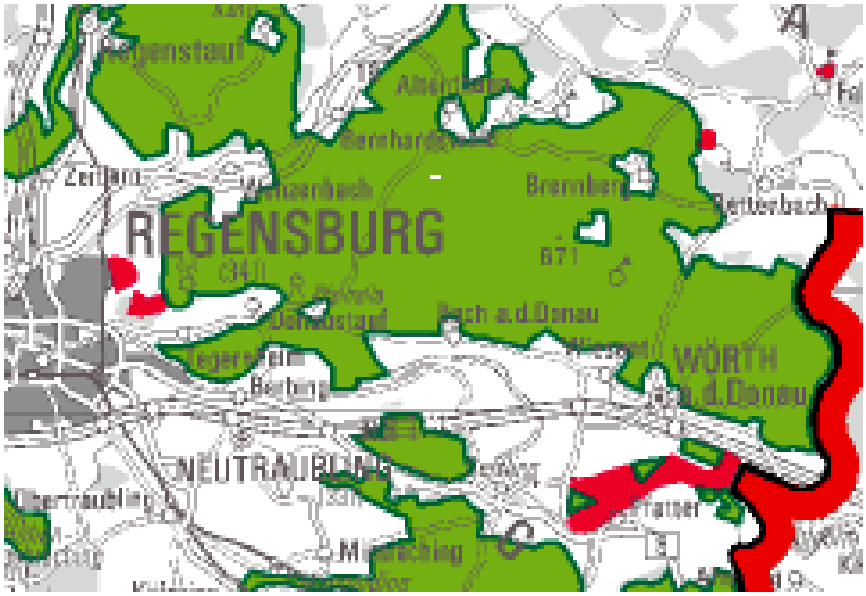
Im gültigen Flächennutzungsplan vom 19.12.2002 sind im Gebiet fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Vorgaben und Ziele sind die Erhaltung und der Schutz der bestehenden Feuchtflächen sowie eine Vernetzung von Feuchtflächen durch Neugestaltung im Bereich östlich des Biotops.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung erfolgte im Parallelverfahren und ist zwischenzeitlich vom Landratsamt Regensburg mit dem Bescheid vom 26.10.2017 genehmigt



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

1.2.3 Schutzgebiete und Biotopkartierung Bayern
Landschaftsschutzgebiete

Die Stadt Wörth grenzt im Westen, Norden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet *Falkensteiner Vorwald mit Donaurandspalte und Regental,* LSG-Nr. 00558.01 (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg)
Der Großteil des Geltungsbereichs befand sich im Landschaftsschutzgebiet und wurde mit dem Kreistagsbeschluss vom 11. Juli 2016 herausgenommen.



Regionalplan 11 Ausschnitt Begründungskarte Landschaftsschutzgebiete

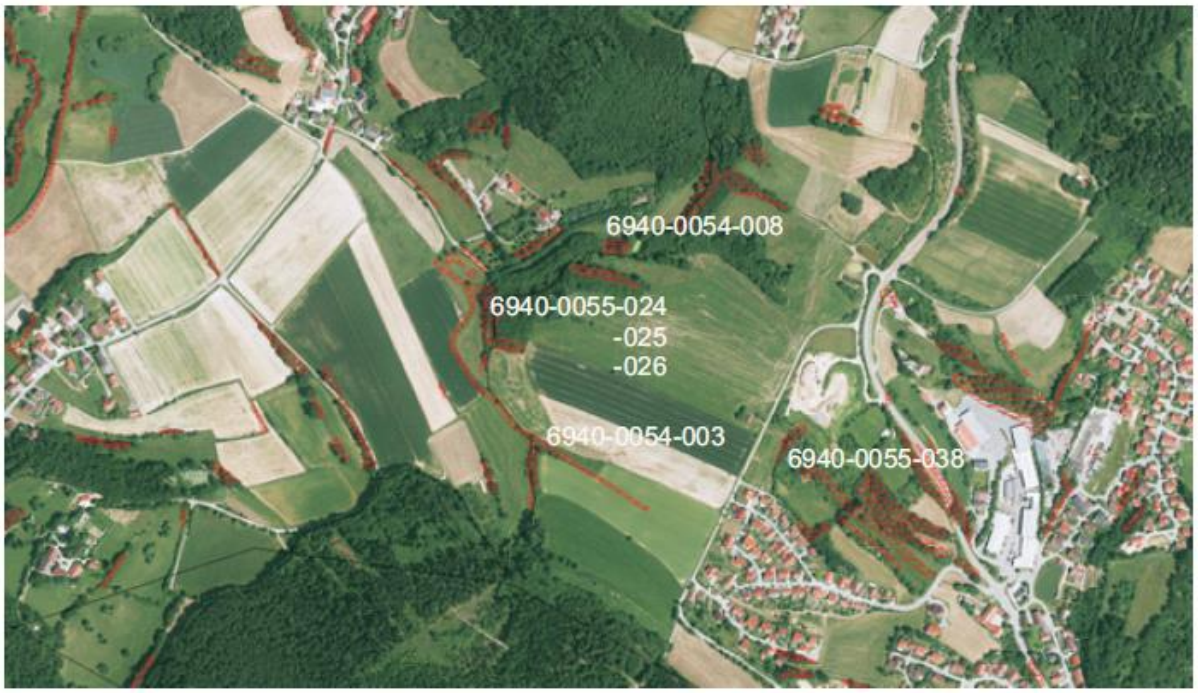
Das Planungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet.

Natura 2000- Gebiete
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine europäisch geschützten Gebiete (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete). In einer Entfernung von 400m liegt am Südhang der Lerchenhaube ein Teil des Flora- Fauna- Habitats *Trockenhänge am Donaurandbruch.*

Wasserschutzgebiete
Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Naturschutzgebiete
Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopkartierung Bayern
Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Teil des kartierten Biotops 6940-0054-003 gem. Art. 13d BayNatSchG *Gräben bei Siegelseige und Petersberg.*
Die weiteren kartierten Biotope Nr. 6940-0055-025 und Nr. 6940-0055-026 *Hecken zwischen Wiesent und Wörth* befinden sich an den Grenzen des Geltungsbereichs in nicht überplanten Flächen.



Luftbild BayernAtlas

Kartierte Biotope in unmittelbarer Umgebung

Biotop Nummer	
6940-0054-003	*Gräben bei Siegelseige und Petersberg,* z.T. im Planungsgebiet
6940-0055-024	*Hecken zwischen Wiesent und Wörth*, an der westlichen Grenze
6940-0054-008	*Gräben bei Siegelseige und Petersberg* (Fischteich), an der nördlichen Grenze
6940-0055-038	*Hecken zwischen Wiesent und Wörth, östlich des Geltungsbereichs*

Weitere Schutzgebiete in der Umgebung

An der Donau in einer Entfernung von über 2 km befinden sich Naturschutzgebiete und Vogelschutzgebiet sowie das FFH- Gebiet *Donau und Altwässer zwischen Regensburg und Straubing.*

1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Falkensteiner Vorwaldes am nordwestlichen Ortsrand von Wörth und wird landwirtschaftlich genutzt

Das bewegte Gelände besteht im nördlichen Teil aus einem leicht geneigten Plateau, das nach Norden, Westen und Süden hin abfällt und im südlichen Teil aus dem anschließenden gegenüberliegenden steileren Nordhang zur Lerchenhaube.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das Baugebiet *Im Blindfenster*, dessen Bebauung durch Einzelhäuser charakterisiert ist. Entlang der Straße schließen eine zweireihige junge Obstbaumwiese, Heckenstrukturen (kartierte Biotope) sowie das ehemalige Deponiegelände an. Im Süden bildet der Wald zur Lerchenhaube die Grenze. Im Westen stößt das Planungsgebiet an die Gemeindegrenze zu Wiesent, wo zunächst der Bach mit bachbegleitender Vegetation (kartierte Biotope) die Grenze bildet.

Im Nordwesten und Norden ist das Gebiet von Wald bzw. Hecken (z.T. kartierte Biotope) umgeben, die bis in den Geltungsbereich hinein reichen. Dieser Bestand liegt außerhalb der für Erschließung und Bebauung überplanter Flächen.
Im Anschluss prägen landwirtschaftliche Flächen, die durch Hecken, Gehölzgruppen und Gräben strukturiert sind das Landschaftsbild.

Das im Nordosten gelegene leicht geneigte Plateau weist eine maximale Höhe von etwa 385m üNN auf. Die höchste Geländehöhe innerhalb des Planungsgebietes bildet der gegenüberliegende Hang zur Lerchenhaube, wobei die Grenze auf etwa 405m üNN liegt.
An der tiefsten Stelle des Geländes verläuft in Ost- Westrichtung eine Senke, in der das Gelände bis auf etwa 360m üNN abfällt. In diesem Bereich ist ein wasserführender Graben als Biotop kartiert. Östlich des Biotops wurde der Graben verfüllt. Wie in der historischen Karte des BayernAtlas zu sehen ist, verlief der Graben weitere 140m in Richtung Osten.
Im geneigten Gelände weist das Gebiet mehrere in Ost – West- Richtung verlaufende Acker- bzw. Stufenraine auf.
Als einziges Gebäude innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Schuppen an der vorhandenen Straße. Im unmittelbaren Bereich stehen zwei Spitzahorn und Obstbäume.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Südwest- Ausläufer des Bayerischen Waldes. Der Bereich wird als „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ bezeichnet. Geologisch bildet der Falkensteiner Vorwald einen Teil des Moldanubischen Grundgebirges, das aus kristallinen Gesteinen, v.a. Gneisen und Graniten besteht. (ABSP)

Blick auf das Planungsgebiet von Süden

Der Landkreis Regensburg befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, seine klimatischen Verhältnisse sind weitgehend kontinental geprägt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8°C, die Jahresniederschlagsmenge 750-850mm.
Das Klima zeichnet sich durch stabile und trockene Sommer aus, im Herbst und Winter halten sich sehr lange beständige Nebel und Hochnebel.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt der Hainsimsen- Tannen- Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden- Blockwald oder Habichtskraut- Traubeneichenwald dar (FIS- Natur Online)

2.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Gemeinde Wörth liegt in der reizvollen Vorwaldlandschaft mit einer hohen Wohnumfeld- und Erholungsfunktion. Südlich grenzen die Donau und die Ebene des Gäubodens an das Stadtgebiet.
Das Planungsgebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen befinden sich keine Fuß-, Rad- oder Wanderwege. Über die Lerchenhaube sowie im Gemeindegebiet von Wiesent verlaufen Wanderwege im Umfeld des Planungsgebietes.
Nördlich des Planungsgebietes werden die Flächen vom Flugzentrum Bayerwald genutzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen
Der Siedlungsbereich wird ausgedehnt, der Ortsrand und damit die Erlebbarkeit der freien Landschaft verschieben sich weiter in die Umgebung. Durch die Bebauung wird der Blick in die freie Landschaft eingeschränkt. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren.
Das Baugebiet ist aus westlicher Richtung weithin sichtbar. Diese Fernwirkung wird durch die geplante Pflanzung eines Waldgürtels an der Grenze zu Wiesent langfristig minimiert.
Durch das Baugebiet werden Fußwegeverbindungen nach Wiesent und in die freie Landschaft geschaffen.
Aufgrund der Wohnbebauung kommt es abgesehen von der Bauphase zu keiner Lärmbelästigung.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Die Verkehrsbelastung wird sich durch das Baugebiet erhöhen, durch die Erschließung über die St. 2146 wird sich eine geringe Belastung für das Wohngebiet *Im Blindfenster* ergeben.

Ergebnis

Aufgrund der Lärmbelästigung während der Bauphase ergeben sich baubedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in geringem Umfang zu erwarten.

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Planungsgebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.
In den überplanten Flächen sind als Lebensräume neben den landwirtschaftlichen Flächen die unterschiedlich ausgeprägten Raine, der Graben mit bachbegleitender Vegetation und geringe Anteile von Gehölzstrukturen anzutreffen.
Die durch Bewirtschaftung der Hänge entstandenen Stufenraine sind z.T. schmal und wenig ausgeprägt, jedoch bei größerer Hangneigung als 2 bis 3m breite Böschungen ausgebildet. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich in einer Geländesenke ein Teil des Biotops Nummer 6940-0054-003 *Gräben bei Siegelseige und Petersberg*, welches mit seiner linearen Struktur die westliche Grenze des Planungsgebietes bildet.
Um den vorhandenen Schuppen befindet sich ein Bestand an Einzel- und Obstbäumen.
Ausgeprägte und wertvolle Strukturen wie Wald, Waldrand und Hecken befinden sich an den Grenzen des Geltungsbereichs und sind durch die geplante Bebauung und Erschließung nicht unmittelbar betroffen und bleiben erhalten.
Im Süden befindet sich eine Aufforstungsfläche bzw. vorhandener Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs, allerdings außerhalb überplanter Flächen.

Im Folgenden wir auf die Lebensräume innerhalb der überplanten Flächen eingegangen.

Acker und Grünlandflächen, Eingriffsfläche ca. 13,5 ha
Die Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, wodurch die biologische Vielfalt begrenzt ist. Eine Ackerbegleitvegetation ist stark verarmt/ kaum vorhanden.
Bei den Grünlandflächen handelt es sich um gedüngte mehrschnittige Bestände.

Ackerraine, extensives Grünland, Gehölzbestand Eingriffsfläche ca. 2.420m²
Kleinflächig kommen schmale, durch Nährstoffeintrag geprägte Ackerraine vor. Im steiler geneigten Gelände sind die Säume breiter und als Stufenraine ausgebildet. Die Stufenraine sind aufgrund fehlender Mahd und Beweidung zunehmend verbuscht. Großflächige Brennesselbestände deuten auf Nährstoffeintrag hin.

Zwischen Fl.- Nr. 603/ 23 und 603/25 bzw. 603/24 (ca. 500m²)
Zunächst schmaler Ackerrain, der nach Westen breiter und höher ausgeprägt ist. Breite bis 3m, Höhe ca. 1m, im Nordwesten breiter und bis 2m hoch.
Bestand: vereinzelt junge Weiden, großflächig Brennesselbestände

Fl.- Nr. 603/24 (Eingriffsfläche ca. 650m²)
Im Bereich der überplanter Flächen, angrenzend an Fl.- Nr. 603/25 extensiv genutztes Grünland.

Zwischen Fl.- Nr. 603/26 und 603/27 (ca. 200m²)
Kurzer Ackerrain im Westen, zunächst grasbewachsen, im Westen in eine Hecke übergehend. Durch die Planung wird in einen Teil der Schlehenhecke eingegriffen und eine Esche gerodet.

Gehölzbestand zwischen Fl.-Nr. 603/27 und 603/28 (ca. 70m²)
Um einen Jägerstand: alte Birne (Krone z.T. herausgebrochen), Kirsche, Holunder

Zwischen 603/28 und 603/29 (ca. 200m²)
Schmaler Ackerrain, grasbewachsen

Stufenrain zwischen Fl.-Nr. 603/30 und 603/31 (ca. 800m²)
Breite ca.3m, Höhe ca. 1,50m
Einzelne Gehölze, überwiegend junge Bestände: Bergahorn, Zwetschge, Eberesche, Fichte, Brombeeren, Schlehe, Wildrose, Sämlinge von Spitzahorn, Esche, Stieleiche
großflächig Brennesselbestände

Geländeeinschnitt
Im westlichen Bereich der Fl.-Nr. 603/29 fällt das Gelände steil ab. In Richtung Wörth endet der Geländeeinschnitt geradlinig mit der Ackergrenze, der weitere Verlauf des Grabens ist nicht mehr erkennbar. Zwischen den Ackerflächen verläuft nur ein schmaler Saum.

Geländeeinschnitt mit kartiertem Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG

In der feuchten Senke treten flächig Mädesüßfluren auf, an den Rändern und Böschungen Altgrasbestände.
Gehölzbestand befindet sich v.a. im oberen westlichen Bereich der südlichen Böschung mit Bergahorn, Rosskastanie, Apfel, Walnuss, Stieleiche, am Böschungsfuß Pfaffenhütchen. Weiter östlich treten nur Sämlinge von Bergahorn und Stieleichen auf.
An der Nordseite befinden sich einzelne Wildrosen, Pfaffenhütchen und Eichensämlinge.

In der Senke beginnt das kartierte Biotop 6940-0054-003 *Gräben bei Siegelseige und Petersberg.*

Luftbild BayernAtlas

Wie im Luftbild ersichtlich ist die östliche Ausdehnung des Biotops in einer Läge von ca. 92m verschwunden und wurde vermutlich im Rahmen der Flurbereinigung eingeebnet.

Biotopbeschreibung: FIS- Natur Online
Linksseitige Quellbäche und Zuflüsse des Wildbaches, die als Rinnsale in kleinen Geländesenken verlaufen oder an Flurgrenzen und Straßen verlegt worden sind, weisen in den zahlreichen erfassten Abschnitten Mädesüßfluren, Rohrglanzgras- Bestände und Erlensäume auf.

Teilfläche 003:
Lineare Anteile der Teilfläche: ca. 60cm tiefe Gräben mit geringer Wasserführung und einer stark mit Blutweiderich und Sumpf- Weidenröschen sowie mit etwas Flatterbinse, Wolfstrapp, Sumpf-Kratzdistel, Wiesenknopf, Waldsimse u.a. durchsetzten, ca. 1m breiten Mädesüßflur
Flächige Anteile: Geländemulde beim Zusammenfluss zweier Gräben mit einem relativ artenarmen Großseggenried aus dominierender Schnabel- Segge (mit etwas Mädesüß, randlich vereinzelt Pfeifengras)
(an den Böschungen der Senke nicht erfasste Brennessel-, nährstoffreiche Altgras- und reine Pfeifengrasbestände)

An der westlichen Grenze Fl.- Nr. 603/30 verläuft das lineare Biotop als Graben in Richtung Nordwesten, einzelne Weiden.

Gehölzbestand 250m²
Fl. Nr. 603/18
Gruppe von Wildgehölzen, Pflanzung

Einzelbäume
Weiterer Baumbestand außerhalb der Ackerraine ist der Bestand am Schuppen. Dabei handelt es sich um zwei Spitzahorn mit jeweils 10- 12m Kronendurchmesser sowie acht Obstbäume. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 300m².

Im Grünstreifen entlang der Straße am Blindfenster befindet sich eine Baumreihe mit fünf Hainbuchen.

Besondere Artenvorkommem/ Rote Liste Arten sind in den betroffenen Bereichen nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Folgende Lebensräume befinden sich außerhalb überplanter Flächen, es erfolgt kein Eingriff

Wald, Hecken, ca. 2,4 ha
Beim Bestand an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs handelt es sich um einen schmalen Waldstreifen, dessen gebuchteter Rand in Hecken übergeht.
In diesen Bestand wird durch die Baugebietsausweisung nicht eingegriffen.

Fl.- Nr. 603/23: Waldbestand mit Erlen, am Rand Vogelkirschen,
im Westen ältere Eichen
Auf Fl.- Nr. 603/24 befindet sich das Biotop Nr. 6940-0055-026 *Hecken zwischen Wiesent und Wörth*, eine alte Baumhecke mit Bestand überwiegend aus Eiche, Vogelkirsche und Schlehe. Daran schließt auf Fl.- Nr. 603/25 und /26 ein schmaler Waldstreifen mit Hainbuche, in Reihen gepflanzt an. Am östlichen Rand ältere Stieleichen.

Fl.- Nr. 603/26, 603/27, 603/28
An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Waldstück mit Hainbuche, Fichte, Bergahorn, Stieleiche, Vogelkirsche

Am Waldrand und in den Hecken trifft man auf einen Bestand von überwiegend Schlehe, Brombeere, Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, als Baumbestand Stieleiche, Vogelkirsche, Esche, Fichte.
Hier befindet sich das Biotop 6940-0055-025 *Hecken zwischen Wiesent und Wörth.*
Südlich davon im Hang ein dichtes Gebüsch dominiert von Schlehe mit Holunder, Pfaffenhütchen, Brombeere, Hundsrose.

Fl.- Nr. 603/30
An der westlichen Grenze befindet sich ein Teil des kartierten Biotops 6940-0054-003 *Gräben bei Siegelseige und Petersberg* mit bachbegleitender Vegetation bestehend aus
Eiche, Weißdorn, Weiden, Schlehen, Wildrosen. Zum Acker hin Brennesselbestände

Fl.- Nr. 603/31
Bestand von Vogelkirsche, Erle, Fichte, Brombeeren, Himbeeren, Schlehen, Brennessel. Übergang in einen Stufenrain mit Eiche, Birke, Vogelkirsche, Fichte
An der östlichen Grenze befindet sich in der Böschung zur Straße eine Baumgruppe mit Eiche, Bergahorn.

Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen
Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum, Vegetationsflächen gehen verloren. Die Acker- und Grünlandflächen sowie die Ackerraine werden überbaut oder befinden sich in privaten Grundstücken und werden verändert. Aufgrund der bestehenden geringen biologischen Vielfalt der landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Gehölzstrukturen sind nur in geringem Umfang betroffen. Einzelbäume in den Ackerrainen, Obstbaumbestand am Schuppen sowie Gehölzstrukturen an der St. 2146 werden gerodet.

Die Geländesenke mit kartiertem Biotop Biotopnummer 6940-0054-003 *Gräben bei Siegelseige und Petersberg* ist als Bereich für ein Regenrückhaltebecken in Form eines Erdbeckens überplant. Der bestehende Geländeverlauf bleibt weitgehend erhalten, jedoch wird durch den notwendigen Bodenaustausch bis zum tragfähigen Untergrund in die Krautflur und den Gehölzbestand eingegriffen, die Flächen werden komplett abgetragen. Eine geplante Spundwand wird das Regenrückhaltebecken abschließen, Böschungen werden im Verhältnis 1:2 und 1:3 aufgebaut.

Durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und der dazu notwendigen technischen Bauwerke erfolgt ein Verlust von Lebensraum. Pflanzgebote zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens stellen Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs dar. Aufgrund des undurchlässigen Untergrunds wird eine wechselfeuchte Sohle entstehen, auf der sich eine natürliche Begrünung durch Sukzession einstellen wird.

Die Hecken mit wertvollem Gehölzbestand befinden sich außerhalb überplanter Flächen für Bebauung und Erschließung und sind von der Baugebietsausweisung nicht unmittelbar betroffen.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und Schaffung von Übergangsbereichen in die freie Landschaft, können die Beeinträchtigungen

reduziert werden. Einzelbäume (Spitzahorn am Schuppen) bleiben erhalten und werden durch eine Pflanzbindung festgesetzt.
Rodung von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Oktober und Februar durchzuführen.
Langfristig entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen
Möglicherweise wird auch die Lebensraumqualität der angrenzenden Gehölzstrukturen und Biotope durch Verkehr, Licht sowie menschliche Aktivitäten in Mitleidenschaft gezogen.
Acker- bzw. Stufenraine werden sich innerhalb der Hausgärten durch gärtnerische Gestaltung verändern.
Es entstehen Beeinträchtigungen durch die Außenbeleuchtung.

Durch Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grünflächen erfährt das Planungsgebiet eine Aufwertung.

Ergebnis
Zum Bau des Regenrückhaltebeckens und des Abflusses wird in das kartierte Biotop 6940-0054-003 eingegriffen.
Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope sind grundsätzlich verboten. Da die Maßnahmen aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses notwendig sind, können auf Antrag Ausnahmen zugelassen werden. Die Beeinträchtigungen müssen in geeigneter Weise kompensiert werden.
Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG/ BayNSchG Art.23. Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei den für die geplanten Parzellen und Erschließungsstraßen betroffenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche für Pflanzen und Tiere kein unersetzbarer Lebensraum sind. In diesem Bereich sind nur geringe Anteile von Strukturen vorhanden, bei denen von einer mittleren Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen auszugehen ist.

Durch strukturierende Bepflanzungsmaßnahmen und einer Durchgrünung des Straßenraums werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert.
Das im Regionalplan dargestellte Trenngrün wird durch die Pflanzung eines Waldgürtels realisiert (Ausgleichsfläche) und erfüllt neben der Trennung der Siedlungsbereiche auch eine Biotopverbundfunktion.

Bewertung gemäß Leitfaden

landwirtschaftlich genutzte Flächen: vgl. Liste 1a
Intensiv genutzte Acker/ intensiv genutztes Grünland werden als Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst. Kategorie I oberer Wert

Ackerraine, Brachflächen: vgl. Liste 1b
Brachflächen > 5 Jahre werden als Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst. Kategorie II unterer Wert

Feldgehölze, Hecken, Obstwiese: vgl. Liste 1b
Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Obstwiesen (jünger als 30 Jahre) werden als Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst. Kategorie II oberer Wert

Biotopfläche: vgl. Liste 1c
Natürliche und naturnahe Bachabschnitte werden als Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst. Kategorie III

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich baubedingte Umweltauswirkungen von geringer und mittlerer Erheblichkeit. Betriebsbedingte Auswirkungen sind im geringen Umfang zu erwarten. Für die biologische Vielfalt ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Anmerkungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
Wie bereits ausgeführt, werden die für die Bebauung und Erschließung überplanten Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Lebensraumqualität der landwirtschaftlichen Flächen ist gering. Es wird nur in geringem Umfang in Gehölzbestandsflächen eingegriffen.
Rodungen sowie ein Eingriff in das kartierte Biotop dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, damit eventuell brütende Vogelarten nicht gestört werden.
Deshalb ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH- Richtlinien, der Vogelschutzrichtlinie und nach nationalem Naturschutzrecht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind.

2.4 Schutzgut Boden

Beschreibung
Nach der geologische Karte von Bayern 1: 25.000 des GeoFachdatenAtlas befindet sich das Planungsgebiet in der geologische Raumeinheit Regensburger Wald. Im Planungsgebiet trifft man auf die Haupteinheiten Talfüllung, Löß und Lößlehm, Mylonite der Donaurandbruchzone sowie Kristallgranit, schwach mylonitisch überprägt.
Als Bodenart kommt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis) vorkommt.
Es liegen anthropogen überprägte unversiegelte Flächen vor.

Der GeoFachdatenAtlas trifft nur Aussagen zur nördlichen Hälfte des Gebietes. Hier handelt es sich um carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen, wobei das Nitratrückhaltevermögen hoch bis sehr hoch sowie die Bindungsstärke Cadmium gering sind. Das Retentionsvermögen wird als sehr hoch bewertet.
Laut Bodenschätzungskarte kann die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden größtenteils als mittel eingestuft werden. Die Grünlandflächen in den nördlichen und südlichen Randbereichen weisen eine (sehr) geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf. Bei den lehmigen Lössböden handelt es sich um ertragreiche Böden, die aber mit zunehmender Hangneigung und aufgrund ihrer Nordexposition als Grünlandflächen genutzt werden.

Bewertung der Bodenfunktion
Die Bewertung der Bodenfunktion erfolgt entsprechend des Leitfadens *Das Schutzgut Boden in der Planung (LfU).* Als Quellen dienen Aussagen zum Bodenschutz im GeoFachdatenAtlas und die Bodenschätzungskarte.
Zum Bodenschutz trifft der GeoFachDatenAtlas nur Aussagen über den nördlichen Teil des Gebietes.

13

Bodenteilfunktion	**Funktionserfüllung** **Begründung**
Standortpotential für die natürliche Vegetation	mittel = 3 keine seltenen Böden bzw. Standorte Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen
Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Hoch bis sehr hoch = 4 bis 5 teilweise Hanglage >18%
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Durchschnittswert mittel =3 Teilweise Lößboden mittel bis hoch Randbereiche gering- mittel
Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	gering = 2 carbonatfreie Standorte

Entsprechend dem Leitfaden wird die Schutzwürdigkeit des Standortes in Bezug auf die Bodenfunktionen insgesamt als mittel bis hoch bewertet.

Auswirkungen
Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche natürliche Funktionen, die Wasserversickerung wird unterbunden, die Verdunstung reduziert. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht und damit zu einem Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich. Die Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvollen Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens stellen Verringerungsmaßnahmen dar.

Ergebnis
Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden, ohne versiegelte Flächen.
Schützenswerte oder seltene Böden, Böden von natur- bzw. kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope liegen nicht vor.

Bewertung gemäß Leitfaden/ Bodenfunktionen
Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

In der Geländesenke verläuft ein wasserführender Graben. Ein Abschnitt von etwa 110m befindet sich innerhalb des Planungsgebietes. Weitere Oberflächengewässer und hydrologisch relevante Strukturen sind nicht vorhanden.
Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Angaben vor.

Die Flächen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung gedüngt, wodurch die Gefahr der Gewässerbeeinträchtigung und die Nährstoffanreicherung angrenzender Biotope bestehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen
Aufgrund von Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden und die Grundwasserneubildung verändert.
Der Bereich der Geländesenke und des Grabens wird als Erdbecken für den Regenrückhalt überplant, der Graben bleibt in seiner Funktion erhalten.

Anlagebedingte Auswirkungen
Auf den Grundstücken werden kombinierte Niederschlagswasserspeicher und Pufferschächte errichtet, die der Regenwassernutzung bzw. als Zwischenspeicher im Starkregenfall dienen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist anzustreben und wird mit dem Baugrundgutachten konkretisiert. Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird der Eingriff verringert.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Bach zugeführt, wodurch einer Überlastung des nachfolgenden Gewässers vorgebeugt wird. Der Stoffeintrag aufgrund von Erosion und Düngung landwirtschaftlicher Flächen wird reduziert.

Ergebnis

Bewertung gemäß Leitfaden:
Landwirtschaftliche Flächen Kategorie I-II (Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt)

Graben: Kategorie II oberer Wert (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Der Bereich nordwestlich von Wörth wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. handelt es sich um Waldgebiete. Insgesamt ist die Umgebung ländlich geprägt.
Das Gebiet liegt im Übergang von einem Dorfklimatop zu Freiland- und Waldklimatopen.
Bei den überplanten gehölzfreien Flächen mit niedriger Vegetation handelt es sich aufgrund nächtlicher Abstrahlung um Kaltluftentstehungsgebiete, wobei die Kaltluft der Topografie entsprechend in Richtung Nordwesten abfließt.
Der von den Flächen erfolgende Kaltluftabfluss erfolgt in die offene Landschaft und ist ohne Siedlungsrelevanz.

Auswirkungen

Die Bebauung dehnt das Siedlungsklimatop nach Norden und Westen aus. Grundsätzlich tragen die Flächenversiegelung und Bebauung zu einer Beeinträchtigung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem mehr und länger Wärme gespeichert und ein Temperatur- und Feuchteausgleich verhindert wird. Der bisherige Beitrag der Grünlandflächen zur Frischluftproduktion und zum Klimaausgleich entfällt. Durch die Bebauung in Hanglage wird der Kaltluftabfluss beeinträchtigt.
Positive Effekte bleiben durch die Ausweisung einer Durchgrünungsstruktur, einer Grünverbindung in Ost- West- Richtung sowie der Ausgleichsflächen weiter bestehen.
Zudem liegen für das Gemeindegebiet eine geringe Siedlungsdichte und ein hoher Anteil an Wald und Offenlandflächen als klimatisch ausgleichende Faktoren vor.

Lufthygienische Belastungen sind durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung nicht zu erwarten, der zusätzliche Verkehr bewirkt einen Anstieg der straßentypischen Emissionen.

Ergebnis

Die vorgesehenen Baugebietsflächen betreffen keine Kaltluftbahnen mit Bedeutung für den Luftaustausch.
Die Auswirkungen für das Lokalklima der Umgebung sind als relativ gering einzustufen.
Luftgetragene Schadstoffimmissionen werden nicht nennenswert zunehmen.

Bewertung gemäß Leitfaden
Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Blick von Süden

Beschreibung

Das Landschaftsbild des Falkensteiner Vorwaldes ist geprägt durch ein abwechslungsreiches Relief mit einer Mischung aus Wäldern, landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hecken und einer meist dörflichen Siedlungsstruktur.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage von Wörth. Das Gebiet erstreckt sich über den Nordhang unterhalb der Lerchenhaube und dem gegenüberliegenden Höhenrücken Richtung Sauberg. Landschaftstypische Strukturen, wie Hecken und Wälder begrenzen das Planungsgebiet.

Das Baugebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet.

Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an das Baugebiet *Im Blindfenster*, wobei eingewachsene Eingrünungsstrukturen weitgehend fehlen.

Vorbelastung für das Landschaftsbild stellt die ehemalige Deponie dar.

Östlich des Biotops entspricht das Gelände nicht der natürlichen Form. Wie im Vergleich mit der historischen Karte deutlich, wurde das Gelände zur landwirtschaftlichen Nutzung eingeebnet.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet ist von Wiesent und über das Donautal von Westen aus weithin sichtbar. Der geplante Wald als Trenngrün an der westlichen Grenze wird die Fernwirkung minimieren und verhindern, dass die Siedlungen zusammenwachsen.

Die Ausgleichsmaßnahme reduziert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch die geplante Bebauung wird die bisher landschaftlich geprägte Fläche vollständig verändert. Die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden eingeschränkt

Zur Strukturierung des Baugebietes und zur Freihaltung der Geländesenke von Bebauung ist in Verlängerung des Biotops eine Grünverbindung in Ost- West- Richtung geplant. Vgl. historische Karte. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten in öffentlichen und privaten Flächen ist eine Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt.

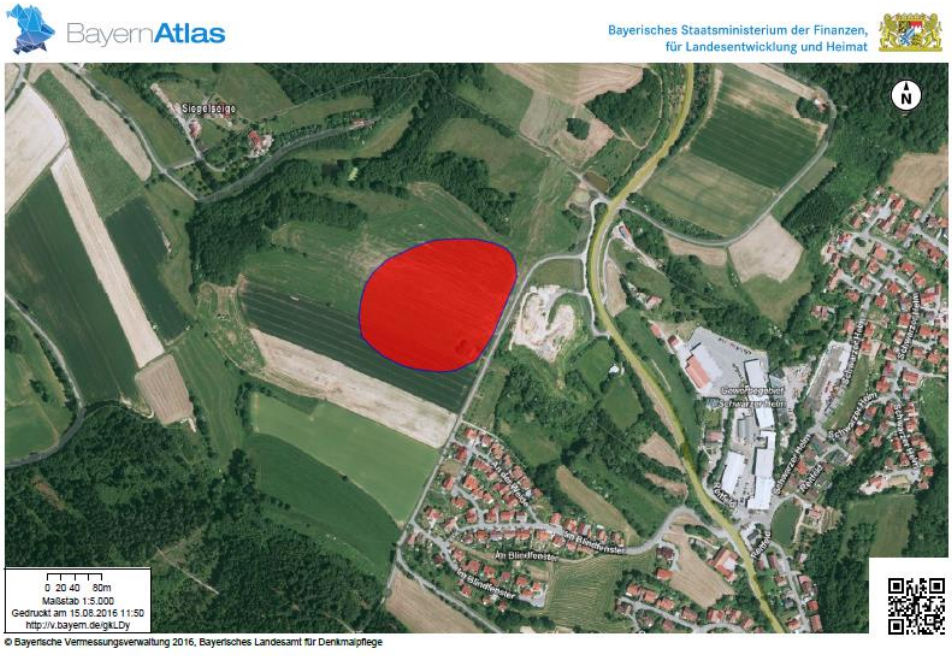
Ergebnis
Nach dem Leitfaden sind Gebiete, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG (Landschaftsschutzgebiet) angrenzen oder natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen oder Hanglagen aufweisen, als Gebiete mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen

Bewertung gemäß Leitfaden
Kategorie III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. In den Karten des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege sind im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes Bodendenkmäler eingetragen. Es handelt sich um eine Siedlung der Jungsteinzeit mit der Denkmalnummer D-3-6940-0028. Bezüglich dieses Denkmals wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 7 und 8 DSchG verwiesen.



Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Satz 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Art. 7.1 DSchG *Ausgraben von Bodendenkmälern*

(1) [1]Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.[2]Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

2.9 Schutzgebiete

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete sind aufgrund der räumlichen Trennung, der naturräumlichen Gegebenheiten und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits aufgeführt. Aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Baugebietsausweisung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen erhalten und werden voraussichtlich weiterhin genutzt. Durch die Art der Bewirtschaftung wird weiterhin der Nährstoffeintrag gefördert und eine intensive Nutzung betrieben. Strukturelle Verbesserungen der naturräumlichen Ausstattung sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, Strukturen bleiben erhalten.
Eine Veränderung bezüglich der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

4. Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Um den Ausgleichsbedarf ermitteln zu können, ist eine Bewertung der Fläche nach ihren Schutzgütern vorzunehmen. Siehe Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,*

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

Bestand	**Arten/ Lebens-räume**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/ Luft**	**Landschafts-bild**	**Gesamt-bewertung**
Acker/ Grünland *vgl. Liste 1a*	gering	mittel	gering-mittel	gering	hoch	**gering**
Ackerraine *vgl. Liste 1b Brachflächen > 5 Jahre*	mittel	mittel	gering-mittel	gering	hoch	**mittel**
Hecken, Gehölzbestand *vgl. Liste 1b*	mittel	mittel	gering-mittel	gering	hoch	**mittel**
Graben *vgl. Liste 1c*	hoch	mittel	hoch	mittel	hoch	**hoch**

Aufgrund der einzelnen Zuordnungen ergeben sich folgende Einstufungen für das Planungsgebiet, wobei bei den Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen sind.

- **Landwirtschaftliche Flächen: Einstufung in Kategorie I**
  Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild,

- **Ackerraine, extensives Grünland, Gehölze: Einstufung in Kategorie II**
  Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- **Biotop: Einstufung in Kategorie III**
  Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
Die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft werden entsprechend dem o.g. Leitfaden aus dem Grad der baulichen Nutzung abgeleitet.

Gesamtfläche	202.896 m²
Abzgl. Bestand Straße	4.750 m²
Abzgl. Geplante Grünflächen	60.409 m²
Eingriffsfläche	**137.737 m²**

Festgesetzte GRZ max. 0,35	
Allgemeines Wohngebiet	73.015 m²
Fläche für Gemeinbedarf	5.134 m²
Anteilig geplante Erschließungsstraßen (72,5 %)	21.647 m²
Summe GRZ max. 0,35	**99.796 m²**

Festgesetzte GRZ > 0,35	
Allgemeines Wohngebiet, verdichtet/ Geschosswohnungsbau	27.659 m²
GE- E Fläche	2.072 m²
Anteilig Erschließungsstraßen (27,5 %)	8.211 m²
Summe GRZ > 0,35	**37.942 m²**

Einzelhausbebauung inkl. Erschließungsstraßen: 99.796 m²
Aufgrund der Ausweisung einer GRZ von maximal 0,35 ist diese Fläche nach der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (Leitfaden Abb.7) zu den Gebieten mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ B einzuordnen.

- Für Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2– 0,5 angegeben.
- Für Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,5- 0,8 angegeben.

Verdichtete Bebauung, Geschoßwohnungsbau: 37.942 m²
Aufgrund der Ausweisung einer GRZ größer 0,35 ist diese Fläche nach der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (Leitfaden Abb.7) zu den Gebieten mit hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A einzuordnen.

- Für Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3– 0,6 angegeben.
- Für Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,8- 1 angegeben.

Grundflächenzahl	**Fläche**	**Beeinträchtigungsintensität**
GRZ 0,35	97.546 m² 2.250 m²	Typ B Kategorie I Typ B Kategorie II
GRZ >0,35	37.222 m² 720 m²	Typ A Kategorie I Typ A Kategorie II
Summe	137.737 m²	

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verringerung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durch Planung einer Durchgrünungsstruktur, durchgehende Begrünung des Straßenraums, Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grünflächen, Gehölzartenauswahl, Mindestbegrünung

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen und Bauteile, wie z.B. Stützmauern, Sockelmauern bei Einfriedungen

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

- Gehölzrodungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur von Mitte Oktober bis Ende Februar zulässig

Schutzgut Wasser

- Begrenzung der Flächenversiegelung, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgüter Wasser, Boden)

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch kombinierte Niederschlagswasserspeicher und Pufferschächte auf den Grundstücken, Brauchwassernutzung, Zwischenspeicher im Starkregenfall, Versickerung

- Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Boden

- Ausführung aller Erdarbeiten nach DIN 19731 und KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen, Beschränkung der maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (bauordnungsrechtliche Hinweise)

- Beschränkung der Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenprofile auf die unbedingt erforderlichen Bereiche

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Landschaftsbild

- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

- Freihaltung der Geländesenke von Bebauung durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-und Verringerungsmaßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren gewählt:

Landwirtschaftliche Flächen
Kategorie I und Eingriffsschwere Typ B (GRZ max. 0,35): Faktor 0,3
Kategorie I und Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35): Faktor 0,4

Ackerraine, extensives Grünland und Gehölze
Kategorie II und Eingriffsschwere Typ B (GRZ max. 0,35): Faktor 0,6
Kategorie II und Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35): Faktor 0,8

Biotopfläche Faktor 1,0

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Teilgebiete inkl. Erschließungsstraßen	Kategorie	Fläche	Kompensations-faktor	erforderliche Ausgleichsfläche
Allgemeines Wohngebiet	BI	90.979 m²	0,3	27.294 m²
Allgemeines Wohngebiet	BII	2.250 m²	0,6	1.350 m²
Allgemeines Wohngebiet Verdichtet	AI	34.833 m²	0,4	13.933 m²
Allgemeines Wohngebiet Verdichtet	AII	470 m²	0,8	376 m²

Gewerbegebiet	AI	2.389 m²	0,4	956 m²
Gewerbegebiet	AII	250 m²	0,8	200 m²
Fläche für Allgemeinbedarf	BI	6.567 m²	0,3	1.970 m²
Straße Bestand		4.750 m²	--	--
Regenrückhaltebecken	I	1.329 m²	--	--
Regenrückhaltebecken	II	1.480 m²	0,6	888 m²
Regenrückhaltebecken Kartiertes Biotop		520 m²	1,0	Bilanzierung erfolgt im Antrag auf Erteilung einer naturschutzfachlichen Ausnahme
Öffentliche Grünflächen Ein- und Durchgrünung		23.313 m²	--	--
Öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche		9.924 m²	--	--
Öffentliche Grünfläche Wald/ Hecken Bestand		23.843 m²	--	--
Summe		**202.897 m²**		**46.967 m²**

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Beeinträchtigungen durch das neue Baugebiet können nur zum Teil im Planungsgebiet ausgeglichen werden.
Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren und ein Trenngrün zwischen den Siedlungsbereichen zu schaffen, wird an der westlichen Grenze ein Geländestreifen mit 9,924 m² als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Maßnahme ist die Aufforstung der Fläche als standortgerechter Mischwald mit einem artenreichen Waldrand und einem Krautsaum. Für diese Maßnahme sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste Aufforstung zu verwenden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 3,7 ha erfolgen außerhalb des Planungsgebietes auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.
Aus folgenden Grundstücken werden Teilflächen diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Gemarkung Weihern

Fl.- Nr. 153	Point, landwirtschaftliche Fläche	23.869 m²
Fl.- Nr. 158/T	Point, landwirtschaftliche Fläche	50.100 m²

Fl.- Nr. 170	Hornauer Feld, landwirtschaftliche Fläche	38.000 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich in Privateigentum und wurden durch notariellen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer und dinglicher Sicherung von Unterlassungsverpflichtungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) sowie Pflegeverpflichtungen (Reallast) geschaffen.

Maßnahmen sind die Entfernung vorhandener Drainagen, Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Öffnung von Verrohrungen mit dem Ziel der Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands. Späte Mahd, keine Düngung außer extensive Beweidung, kein Pestizideinsatz.

Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Wörth ist es durch die Topographie und die großflächige Ausweisung von Schutzgebieten besonders schwierig, Flächen für die dringend notwendige Baulandentwicklung zu finden. Das Planungsgebiet stellt eine zusammenhängende Fläche dar, die intensiv landwirtschaftlich genutzt ist und wenig ökologisch wertvolle Strukturen aufweist. Da solche Flächen im Gemeindegebiet wenig vorhanden sind, kann keine alternative Planungsmöglichkeit für eine langfristige Entwicklung aufgezeigt werden.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums benutzt. Als Grundlage für die Bewertungen wurden eigene Bestandserhebungen sowie vorhandene Quellen herangezogen.
Eine Baugrunduntersuchung sowie Angaben zum Grundwasserstand lagen noch nicht vor.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- Überwachung der Fertigstellung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Pflanzmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich entsprechend der Festsetzungen

- Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zur Grünplanung

- Vermeidung von Ausnahmeregelungen

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bedingt durch die steigende Nachfrage und in Ermangelung alternativer Flächen ist am nordwestlichen Ortsrand von Wörth, angrenzend an das Baugebiet *Im Blindfenster* ein neues Baugebiet geplant. Das vor allem als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplante Gebiet ist insgesamt 2ha groß und wird über die St 2146 und die vorhandene Straße westlich des Baugebietes *Im Blindfenster* erschlossen. Das zum Teil stark geneigte Gelände wird momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist innerhalb der überplanten Bereiche wenige landschaftstypische Strukturen (Ackerraine, Hecken, Baumbestand) auf. Wertvolle Strukturen wie Wald, Hecken und bachbegleitende Vegetation, befinden sich an den Grenzen des Geltungsbereichs und sind durch die geplante Bebauung und Erschließung nicht unmittelbar betroffen.
Im Norden, Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet.
Die überplanten Flächen haben insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, jedoch wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen und die Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu beitragen negative Auswirkungen zu minimieren, Strukturen zu verbessern und die gesamte Maßnahme in das Landschaftsbild zu integrieren.
Schwerpunktmäßig bestehen die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus einer zusammenhängenden Durchgrünung des Planungsgebietes mit Grünflächen und Straßenbäumen, der Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, der Beibehaltung der Oberflächenform, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Verwendung sickerfähiger Beläge.
Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 4,7 ha erforderlich. Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches wird an der Grenze zu Wiesent ein Geländestreifen mit ca.1 ha als Mischwald festgesetzt, um das im Regionalplan geforderte Trenngrün zwischen den Siedlungsbereichen zu schaffen und eine Fernwirkung zu minimieren. Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 3,7 ha erfolgen auf externen Flächen.

Zusammenfassung der Auswirkungen
unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	**Auswirkungen baubedingt**	**Auswirkungen anlage-/ betriebsbedingt**	**Ergebnis**
Mensch	mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
Arten und Lebensräume	gering- mittel	gering	Gering
Boden	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering- mittel	Gering	gering
Landschaftsbild	hoch	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine Aussage möglich	gering	Keine Aussage möglich

10. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze, Fachpläne und technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

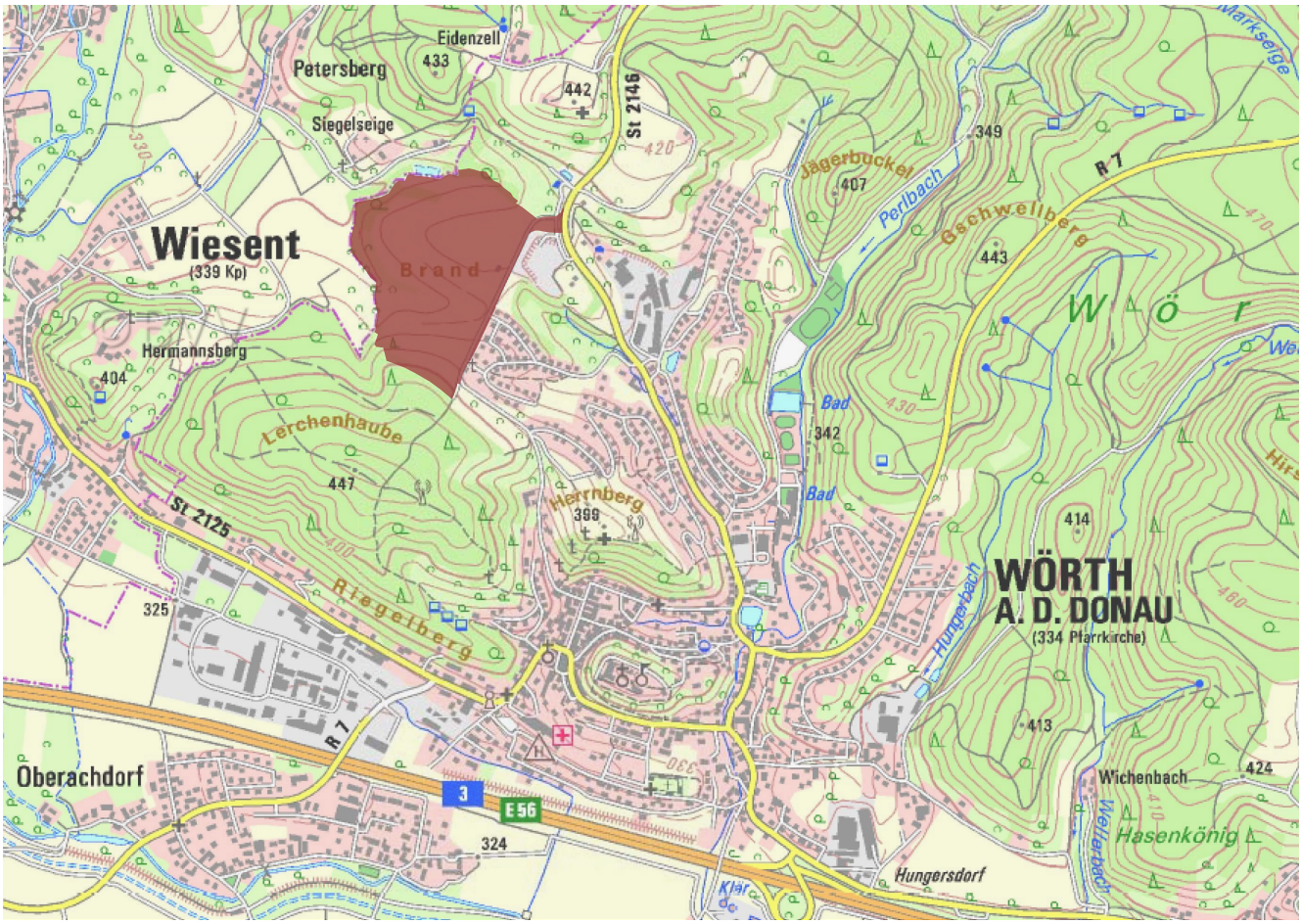
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern „Der Umweltbericht in der Praxis“ 2007
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; 2003
- BNatSchG und BayNatSchG
- BBodSchG
- Schutzgebiete nach BayNatSchG
- Regionalplan 11
- Flächennutzungsplan Wörth a. d. Donau
- FIS Natur online
- www.lfu.bayern.de Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- BayernAtlas
- Umweltatlas Bayern

Riedhirsch, den 04.03.2020

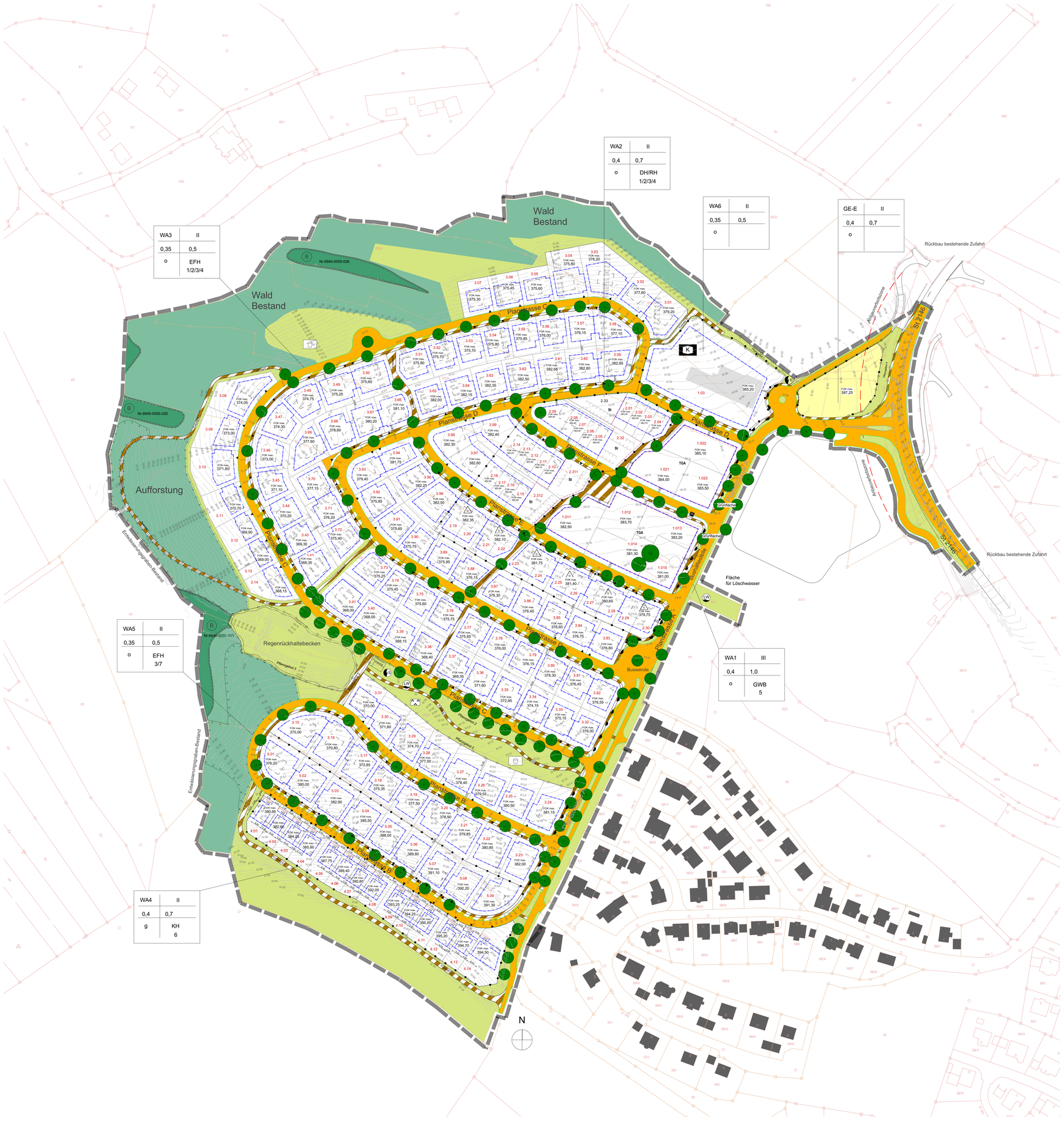
Maria Lindl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Riedhirsch190
88178 Heimenkirch

Inhaltsverzeichnis Planteil

1. Übersichts-Lageplan
2. Bebauungsplan mit Zeichenerklärung
3. Bautypen 1-7



Übersichts-Lageplan M=1/20000



Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen 4 & 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO
- GE-E — eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Abgrenzung der Bereiche unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2. Bauweise / Baulinie/ Baugrenze

- o — Offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- D — nur Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- P — öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkierung und Grüngerüst
- öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Zufahrt/Einfahrt-bindend
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Flächen für den Gemeinbedarf

- K — Kindertagesstätte

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- S — Trafostation
- St — Flächen für private Stellplätze
- TGA — Flächen für private Tiefgaragen

6. Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze Bauverbotszone

7. Grünordnung

- Waldfläche-Bestand
- Wald-Aufforstung
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche-Spielplatz mit Pflanzgebot
- öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot
- zu pflanzender Baum im öffentlichen Bereich gemäß Artenliste
- Baum-Bestand
- öffentliche Grünfläche Abwasserbeseitigung/Regenrückhaltung
- öffentliche Grünfläche Löschwasser
- öffentliche Grünfläche Parkanlage

8. Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Gebäudetyp

- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplantes Gebäude
- möglicher Baukörper
- möglicher Garagenstandort
- Bestandsgebäude
- Biotop-kartiert

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan — Wörth „Am Brand"

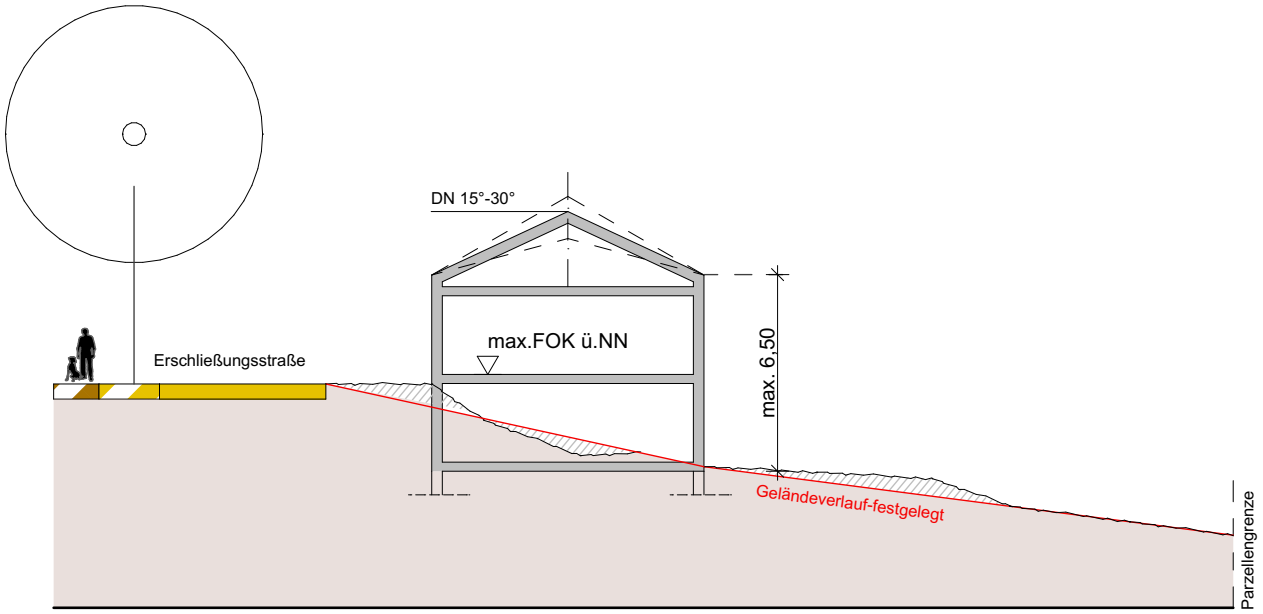
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Brand"

Stadt Wörth a. d. Donau
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

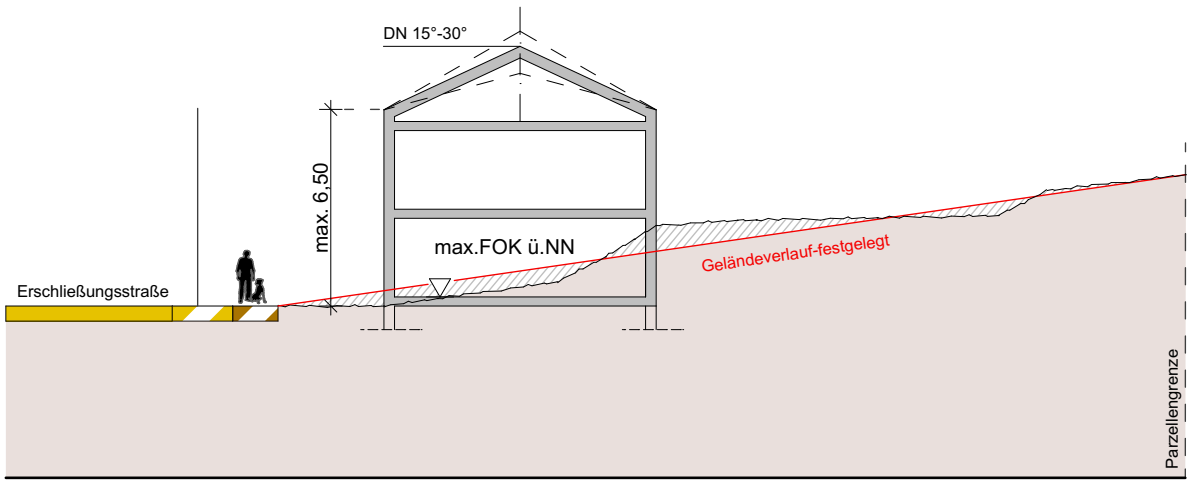
Planteil in der Fassung vom ……04.03.2020……..

Lageplan | M=1/1000

Architekt: Bernhard Brodmeier Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur Maria Lindl Dipl.Ing.(FH)
BACHMANN & PETER Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH

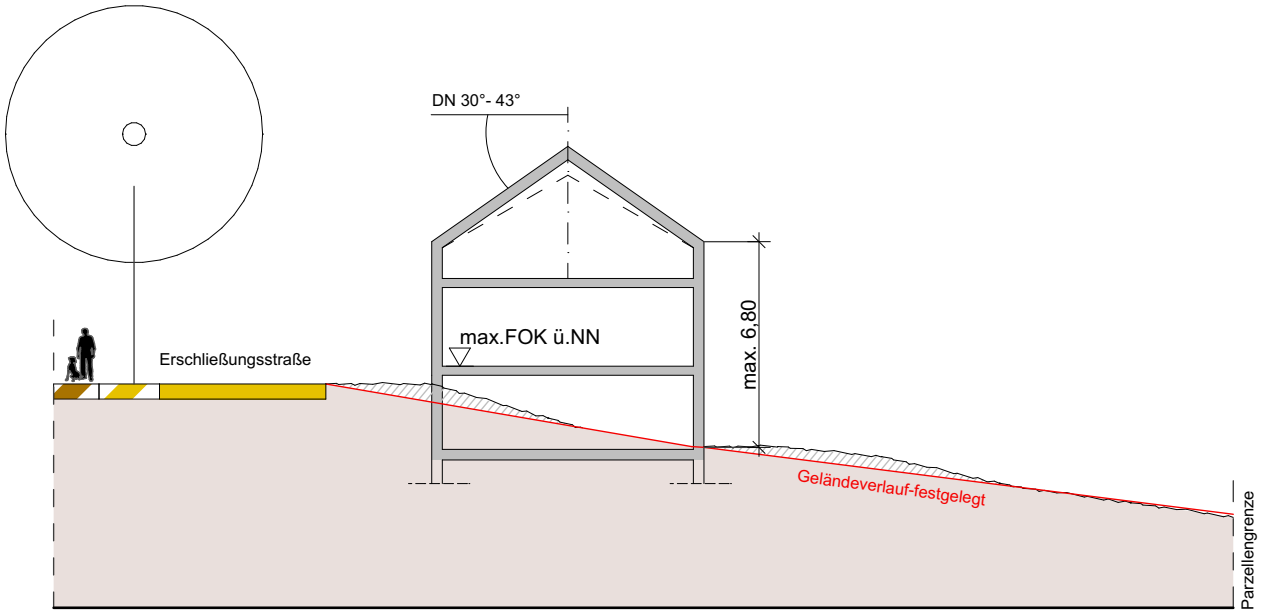


Systemschnitt Bautyp 1 A

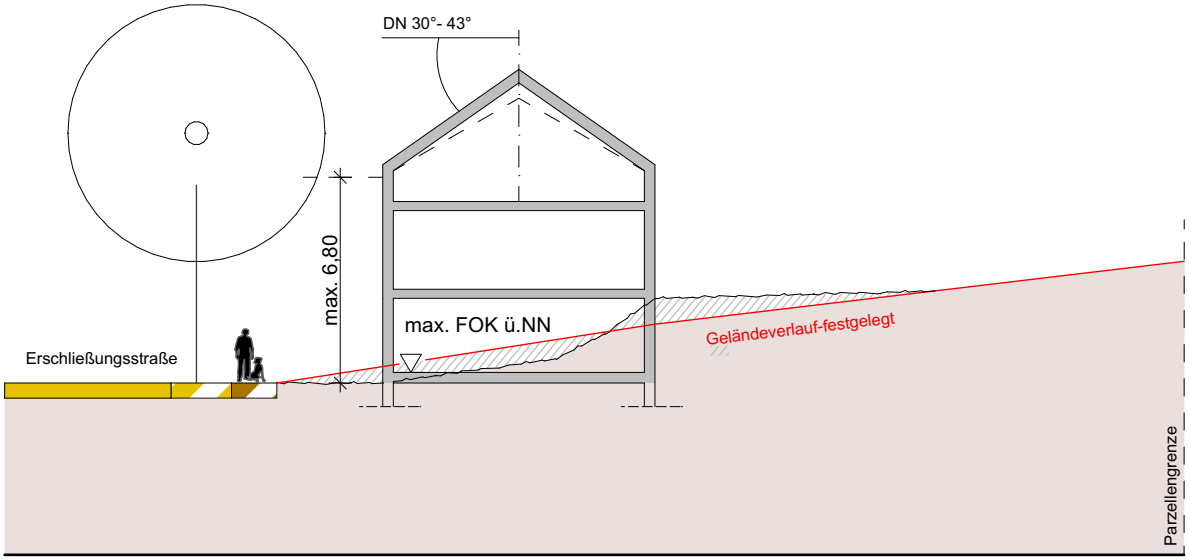


Systemschnitt Bautyp 1 B

M=1/250

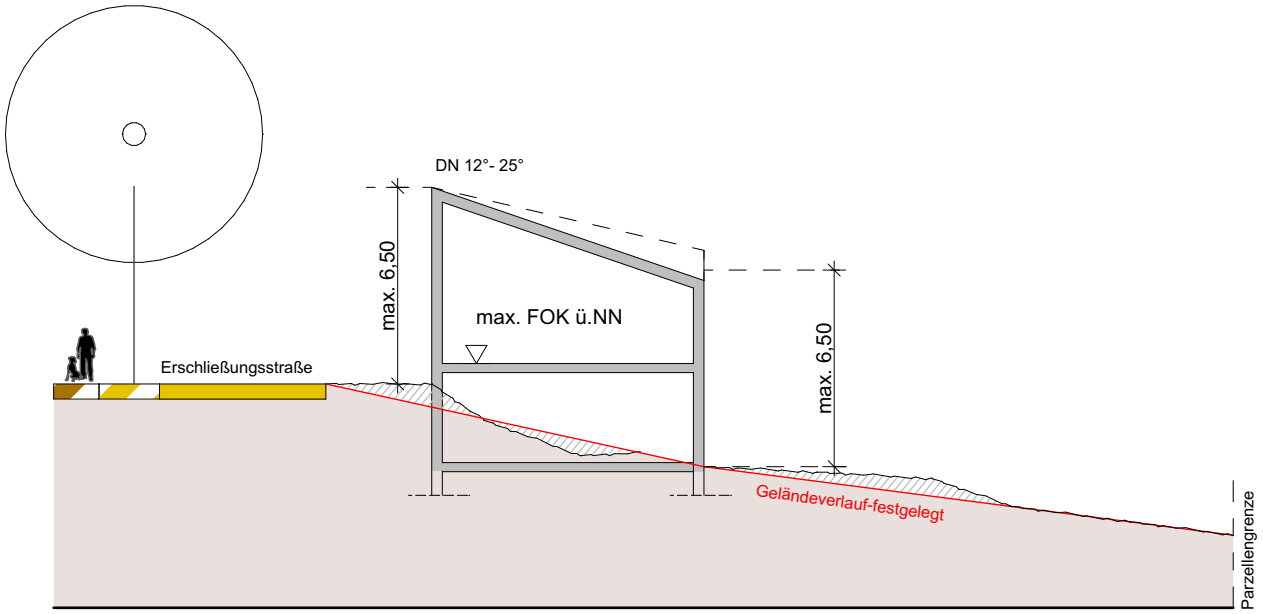


Systemschnitt Bautyp 2 A

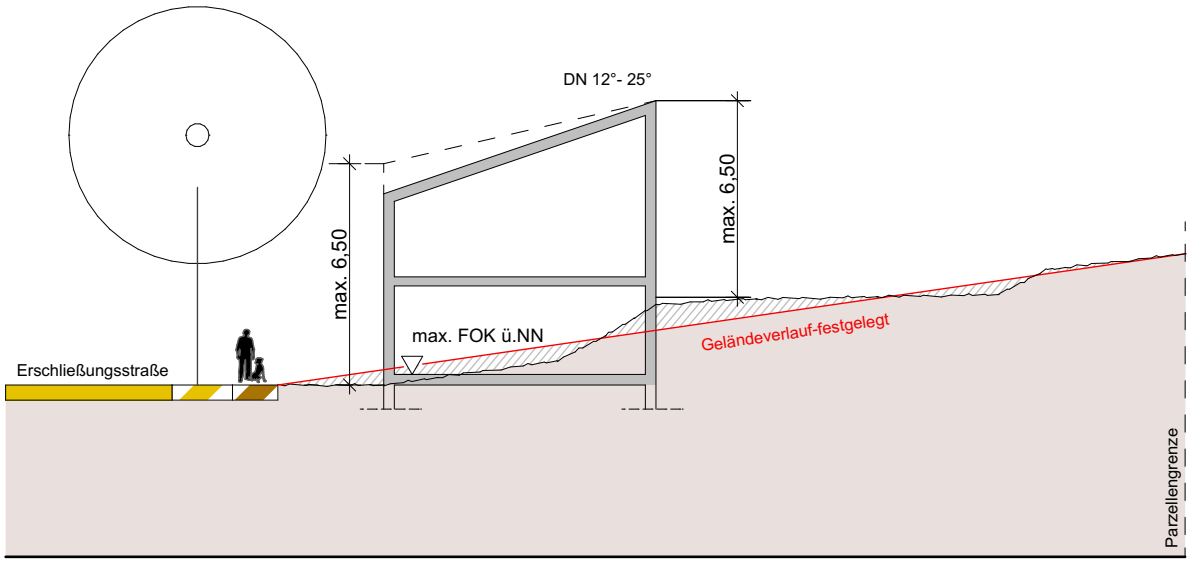


Systemschnitt Bautyp 2 B

M=1/250

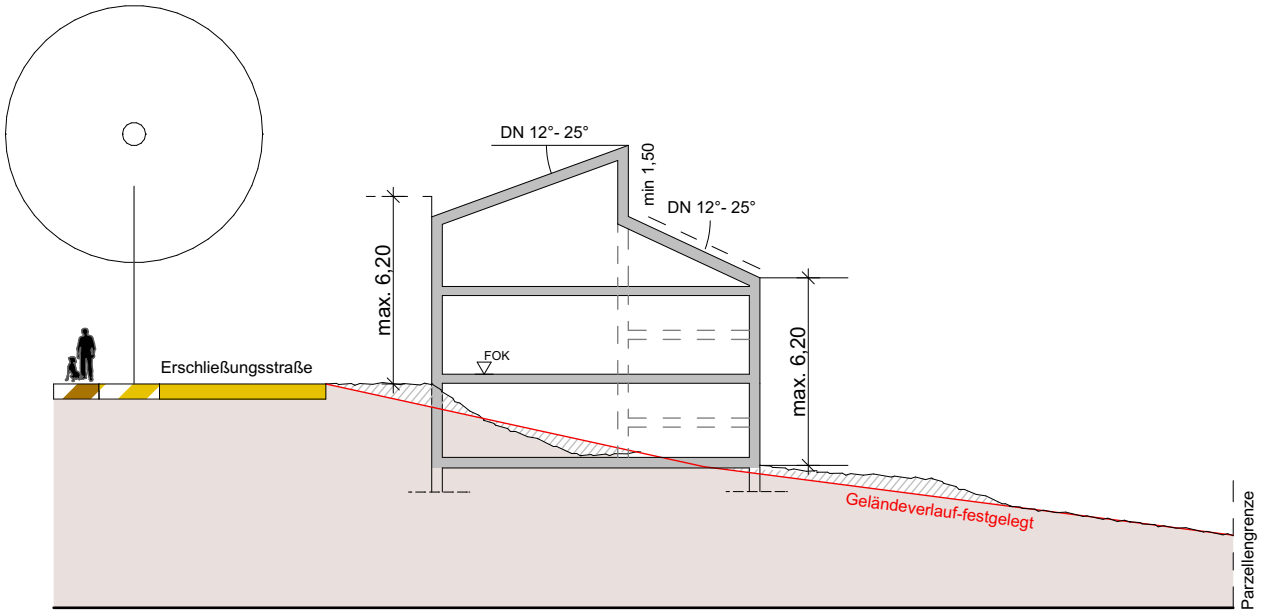


Systemschnitt Bautyp 3 A

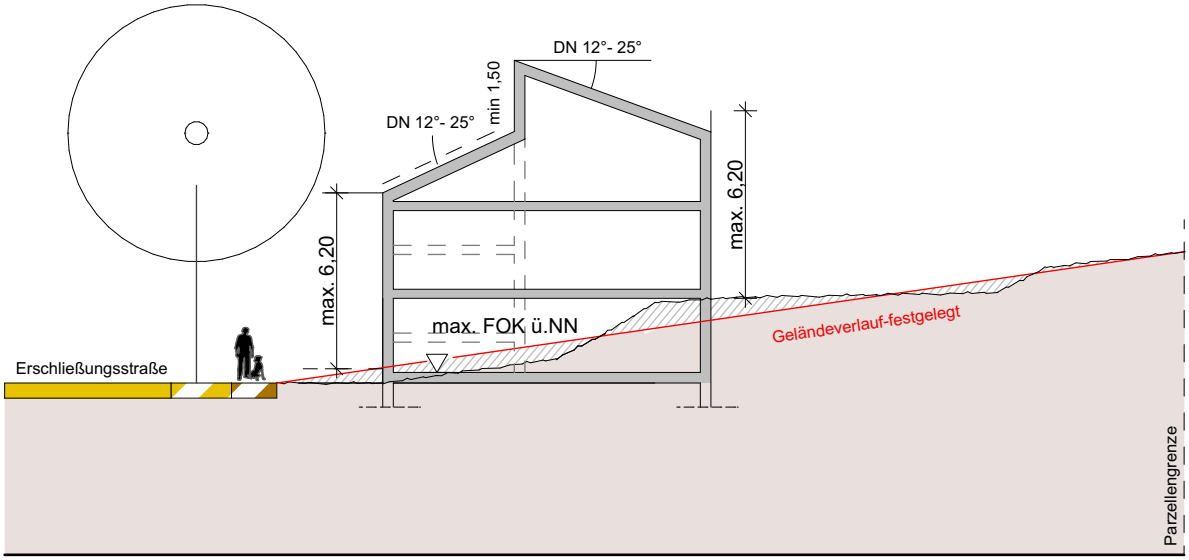


Systemschnitt Bautyp 3 B

M=1/250

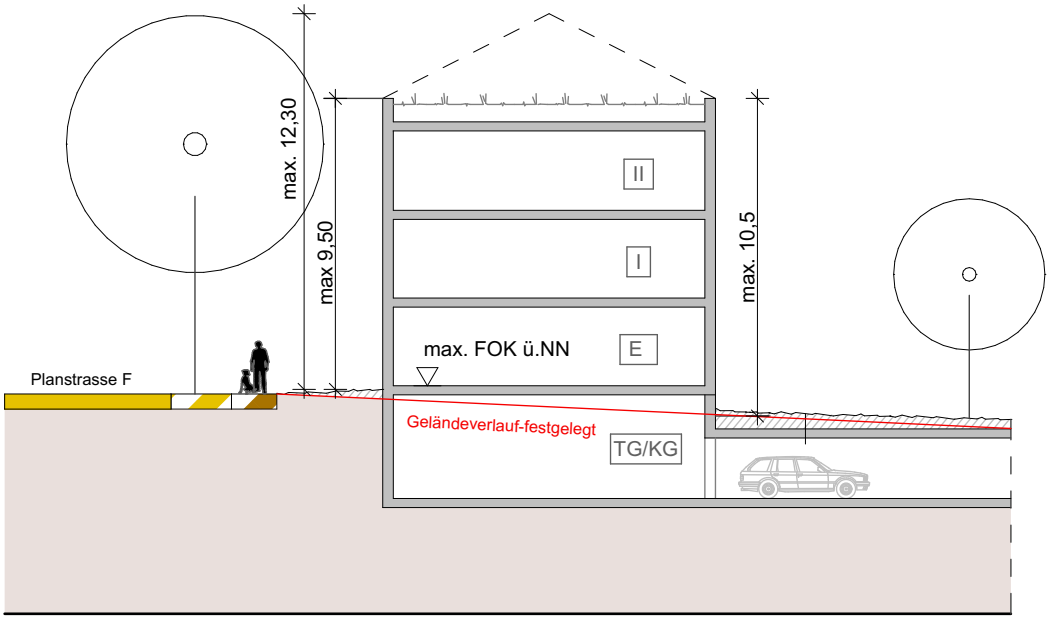


Systemschnitt Bautyp 4 A

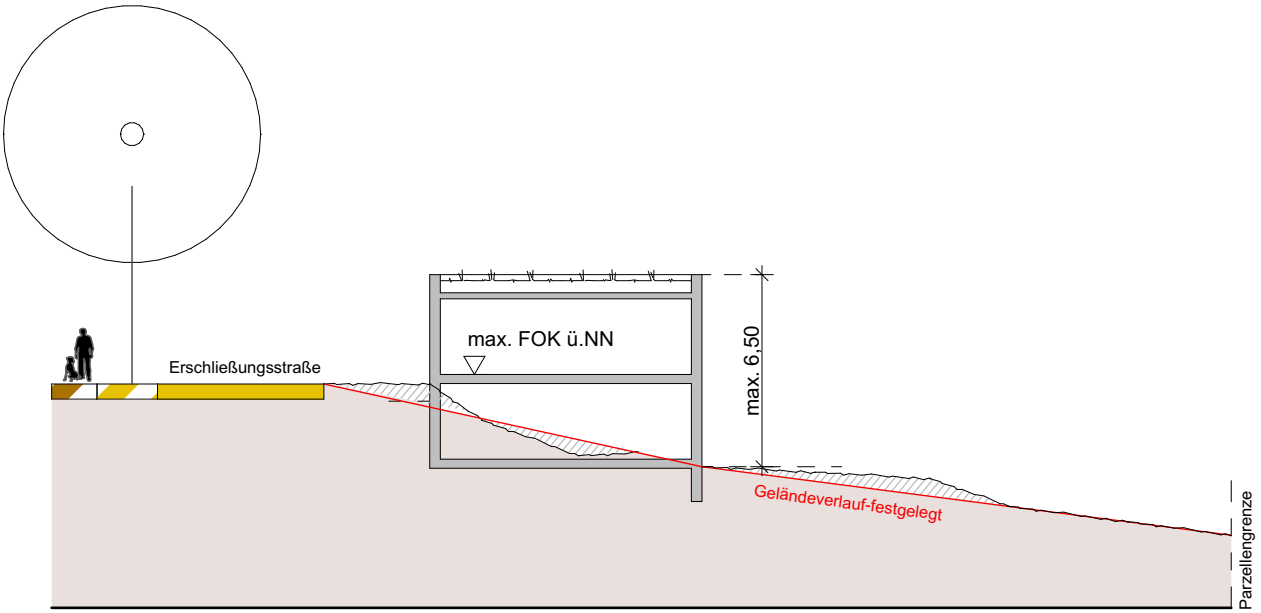


Systemschnitt Bautyp 4 B

M=1/250

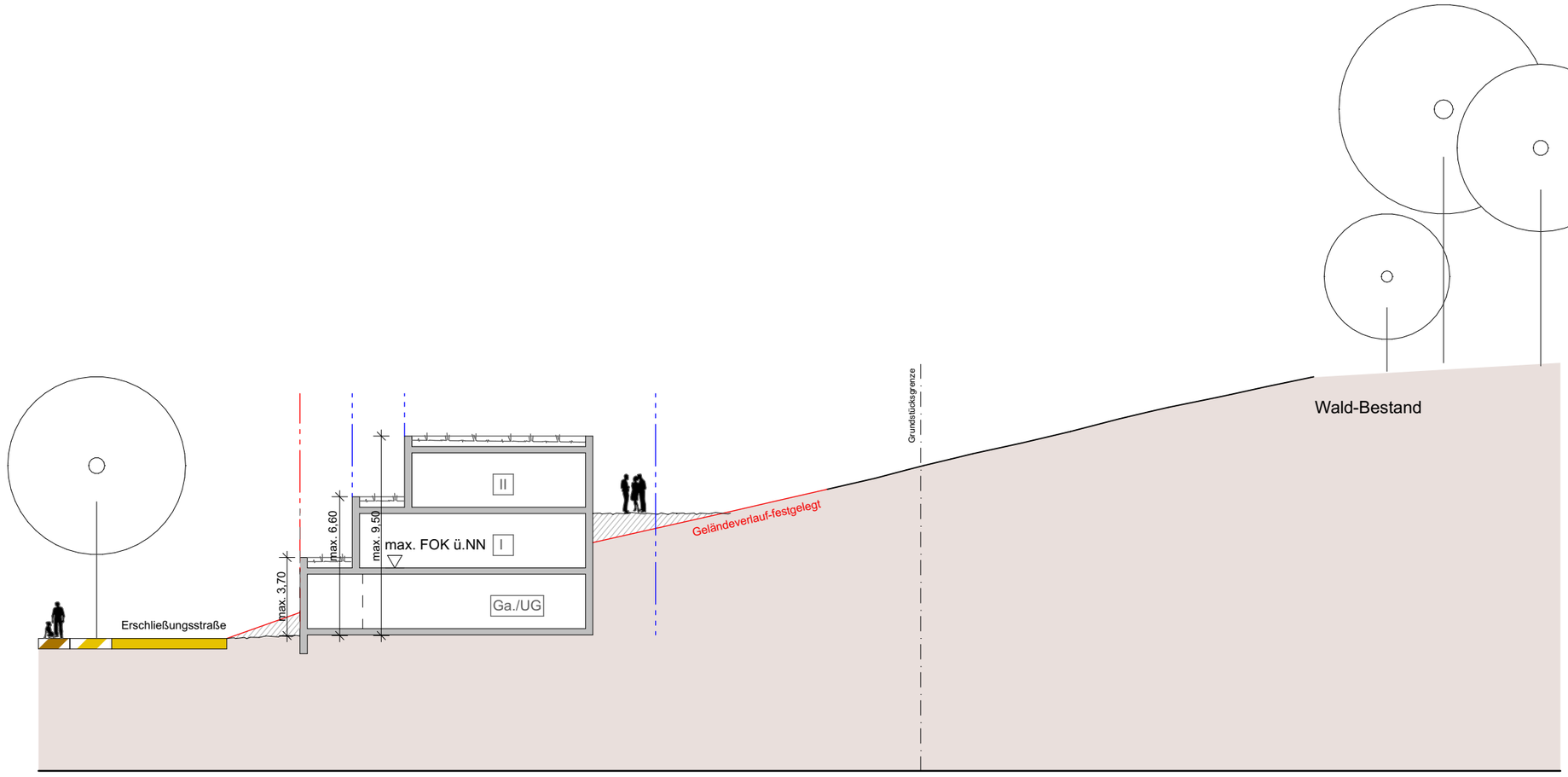


Systemschnitt Bautyp 5 GWB



Systemschnitt Bautyp 7

M=1/250



Systemschnitt Bautyp 6-Terrassenbau

M=1/250

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird ausgewiesen als
Teil 1

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Unter der Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen:
Gartenbaubetriebe / Tankstellen

Teil 2

GE-E eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören
(§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§17 Abs.1 BauNVO):

WA 1	GRZ: 0,4	GFZ: 1,0	max. III Vollgeschosse
WA 2	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse
WA 3	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
WA 4	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse
WA 5	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
WA 6	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
GE-E	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse

3. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 2, WA 3, WA4 und WA 5
sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.
Im WA 1 und WA 6 ist keine Beschränkung festgelegt.

4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage ist durch ein maximales Niveau der Gebäude
max. FOK Höhe NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN 2016,
für jede Parzelle geregelt. (Tabelle 1)
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Wandhöhe,
gemessen vom fertiggestelltem Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dachaut,
abhängig von den zulässigen Bautypen, differenziert festgesetzt.

Tabelle 1

	Parzelle	max. FOK-Höhe ü.NN	max.Abgrabung/ Aufschüttung
WA-1 (GWB)			
	1.011	382,50	1,0m
	1.012	383,70	1,0m
	1.013	383,20	1,0m
	1.014	381,30	1,0m
	1.015	381,00	1,0m
	1.021	384,00	1,0m
	1.022	385,10	1,0m
	1.023	383,50	1,0m
WA-2(RH/DH)	2.01	383,05	1,0m
	2.02	383,40	1,0m
	2.03	383,75	1,0m
	2.04	384,10	1,0m
	2.05	384,40	1,0m
	2.06	384,40	1,0m
	2.07	384,40	1,0m
	2.08	384,40	1,0m
	2.09	384,40	1,0m
	2.10	384,45	1,0m
	2.11	384,15	1,0m
	2.12	383,85	1,0m
	2.13	383,55	1,0m
	2.14	383,25	1,0m
	2.15	382,60	1,0m
	2.16	382,60	1,0m
	2.17	382,60	1,0m
	2.18	382,60	1,0m
	2.19	382,35	1,0m
	2.20	382,35	1,0m
	2.21	382,10	1,0m
	2.22	382,10	1,0m
	2.23	381,75	1,0m

	2.24	381,70	1,0m
	2.25	381,40	1,0m
	2.26	381,35	1,0m
	2.27	380,65	1,0m
	2.28	380,65	1,0m
	2.29	379,75	1,0m
	2.30	379,75	1,0m
WA-3 (EFH)	3.01	379,20	1,5m
	3.02	377,60	1,5m
	3.03	376,20	1,5m
	3.04	375,80	1,5m
	3.05	375,60	1,5m
	3.06	375,45	1,5m
	3.07	375,30	1,5m
	3.08	374,05	1,0m
	3.09	373,00	1,0m
	3.10	371,85	1,0m
	3.11	370,70	1,0m
	3.12	369,90	1,0m
	3.13	369,00	1,0m
	3.14	368,15	1,0m
	3.15	370,00	1,0m
	3.16	370,80	1,0m
	3.17	372,85	1,0m
	3.18	375,35	1,0m
	3.19	377,50	1,0m
	3.20	378,90	1,0m
	3.21	379,85	1,0m
	3.22	380,85	1,0m
	3.23	382,00	1,0m
	3.24	381,15	1,5m
	3.25	380,50	1,5m
	3.26	379,55	1,5m
	3.27	378,40	1,5m
	3.28	377,00	1,5m
	3.29	374,70	1,5m
	3.30	371,80	1,5m
	3.31	370,00	1,5m
	3.32	376,00	1,0m
	3.33	375,15	1,0m
	3.34	374,15	1,0m
	3.35	372,95	1,0m
	3.36	371,60	1,0m
	3.37	369,35	1,0m

	3.38	368,40	1,0m
	3.39	368,15	1,0m
	3.40	368,00	1,0m
	3.41	368,00	1,0m
	3.42	368,35	1,0m
	3.43	369,30	1,0m
	3.44	370,20	1,0m
	3.45	371,10	1,0m
	3.46	373,00	1,0m
	3.47	374,30	1,0m
	3.48	374,75	1,0m
	3.49	375,25	1,0m
	3.50	375,65	1,0m
	3.51	375,80	1,0m
	3.52	375,70	1,0m
	3.53	375,70	1,0m
	3.54	375,80	1,0m
	3.55	375,85	1,0m
	3.56	376,00	1,0m
	3.57	376,15	1,0m
	3.58	377,10	1,0m
	3.59	382,85	1,0m
	3.60	382,80	1,0m
	3.61	382,65	1,0m
	3.62	382,50	1,0m
	3.63	382,35	1,0m
	3.64	382,15	1,0m
	3.65	382,00	1,0m
	3.66	381,10	1,0m
	3.67	380,20	1,0m
	3.68	378,80	1,0m
	3.69	377,60	1,0m
	3.70	377,15	1,0m
	3.71	376,20	1,0m
	3.72	375,40	1,0m
	3.73	375,25	1,0m
	3.74	375,45	1,0m
	3.75	375,60	1,0m
	3.76	375,75	1,0m
	3.77	375,85	1,0m
	3.78	376,00	1,0m
	3.79	376,15	1,0m
	3.80	376,30	1,0m
	3.81	376,45	1,0m

	3.82	376,55	1,0m
	3.83	376,80	1,0m
	3.84	376,75	1,0m
	3.85	376,60	1,0m
	3.86	376,45	1,0m
	3.87	376,30	1,0m
	3.88	376,15	1,0m
	3.89	375,95	1,0m
	3.90	375,75	1,0m
	3.91	375,60	1,0m
WA-4 (KH)	3.92	375,85	1,0m
	3.93	379,40	1,0m
	3.94	381,75	1,0m
	3.95	382,25	1,0m
	3.96	382,50	1,0m
	3.97	382,60	1,0m
	3.98	382,30	1,0m
	3.99	382,40	1,0m
	4.01	380,85	1,5m
	4.02	382,65	1,5m
	4.03	384,25	1,5m
	4.04	385,80	1,5m
	4.05	387,75	1,5m
	4.06	389,40	1,5m
	4.07	390,85	1,5m
	4.08	392,05	1,5m
	4.09	393,25	1,5m
	4.10	394,25	1,5m
	4.11	395,00	1,5m
	4.12	395,20	1,5m
	4.13	394,70	1,5m
	4.14	394,50	1,5m
WA-5 (EFH)	5.01	376,20	1,0m
	5.02	380,00	1,0m
	5.03	382,90	1,0m
	5.04	385,50	1,0m
	5.05	388,00	1,0m
	5.06	389,80	1,0m
	5.07	391,10	1,0m
	5.08	392,20	1,0m
	5.09	391,30	1,0m
WA-6	1.03	385,20	2,0m

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2/2a BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO
im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6
die offene
im WA 4 (Kettenhausbebauung)
die geschlossene Bauweise festgelegt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt.
Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten
im WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und GE-E
die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO,
wobei das im Planteil festgelegte Gelände (Höhenlinien) maßgebend ist.
Im WA 4 (Kettenhausbebauung) kann im Geschoss II im Rahmen der Baugrenze die Abstandsfläche überschritten werden. Hier ist ein Mindestabstand von 5 m (Brandschutz-Belichtung-Belüftung) zwischen den Gebäudeaußenwänden festgelegt.
Garagen und Nebengebäude sind im WA 3 und WA 5 im Rahmen des Art. 6 (9) BayBO als Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die von der Straße aus talseitig gelegenen Garagen im WA 2, WA 3, und WA 5
besteht die Gefahr der Überschreitung einer mittleren Wandhöhe von 3,00m.
Hier ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO eine Grenzbebauung bei einer max. Wandhöhe von 3,00m straßenseitig,
sowie einer talseitigen max. Wandhöhe von 5,80m zulässig.
Die straßenseitige Wandhöhe wird vom OK Straßenniveau-Zufahrt (festgelegtes Gelände), die talseitige vom OK der fertiggestellten Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Dachhaut gemessen,
Im WA 1 sind Tiefgaragen vorgesehen
Im WA 4 sind Garagen nur im UG des Hauptbaukörpers zugelassen.
Im WA 2 (Reihenhausbebauung) sind Flächen für Garagen/Carports festgelegt.
Private Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

Im GE-E ist der Bereich bis 20m vom Fahrbahnrand der St 2146
von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszone)

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf im WA 1 auf 25 m², im WA 2 u. WA 4 auf 10 m², im WA 3, WA 5 u. WA 6 auf 15 m², je Parzelle begrenzt.

Garagen

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 12 BauNVO sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Zugelassen sind generell,
auch bei zusammengebauten Garagen, begrünte Flachdächer.
Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

WA1 / WA2 / WA3 / WA 4 / WA5

-Wohneinheiten bis 70 m² Geschossfläche 1 Stellplatz
-Wohneinheiten von 70 bis 200 m² Geschossfläche 2 Stellplätze
-Wohneinheiten ab 200 m² Geschossfläche 3 Stellplätze

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.
Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.

8. Immissionsschutz

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

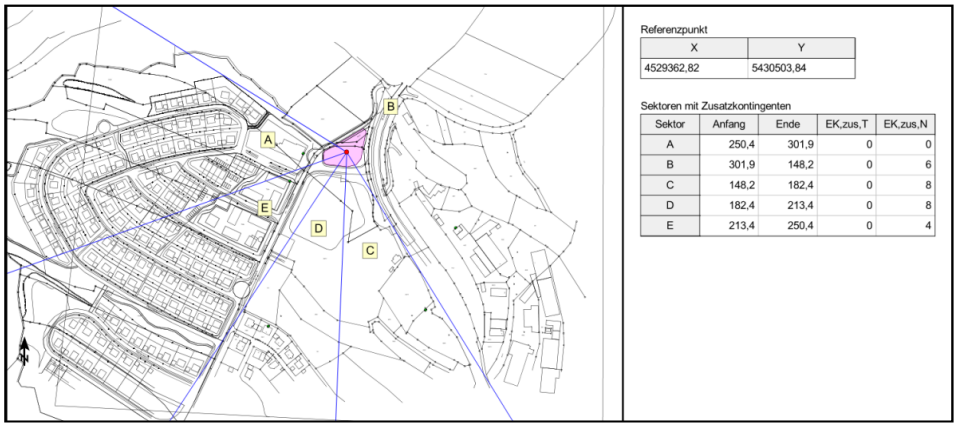
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF GE	67	52

	Zusatzkontingente	
Sektor	Tag	Nacht
A	0	0
B	0	6
C	0	8
D	0	8
E	0	4

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.



Referenzpunkt

X	Y
4529362,82	5430503,84

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	250,4	301,9	0	0
B	301,9	148,2	0	6
C	148,2	182,4	0	8
D	182,4	213,4	0	8
E	213,4	250,4	0	4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBo

Bautyp 1:

1A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert
1B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert
E+I: Erdgeschoss + OG bzw.UG
Die Wandhöhe WH ist mit max. 6,50 m
ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
SD Satteldach mit DN 15° bis 30°
Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig

Bautyp 2:

2A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert
2B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert
E+D: Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss
Die Wandhöhe WH ist hangseitig mit max. 6,80 m
ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
SD Satteldach mit DN 30° bis 43°
Dachaufbauten:
Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,5 m² sind zulässig.
Die Summe der Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf max. 40% der Gebäudelänge betragen.
Die Gauben dürfen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von 1,50m nicht unterschreiten.
Ein Zwerchgiebel auf der hangseitigen Gebäudeseite mit einer
Breite von maximal 33% der Gebäudelänge ist zulässig.
Die Dachform, Dachneigung und Deckung ist wie das Hauptdach auszuführen
Der Abstand von der Gebäudeaußenecke muss mindestens 2,50m betragen.
Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Bautyp 3:

3A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert
3B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert
E+I: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss
Die Wandhöhe WH ist hang/talseitig mit max. 6,50 m
ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
PD Pultdach mit hangbegleitender Neigung DN 12° bis 25°
Im WA 5 DN 12° bis 15° auch gegen die Hangrichtung zulässig
Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.

Bautyp 4:

4A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert
4B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert
E+I: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss / alternativ Split-Level
Die Wandhöhe H ist hang/talseitig mit max. 6,20 m
ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
PD Pultdach versetzt mit Neigung DN 12° bis 25°
Beim Bautyp 4 ist eine Dachneigung auch gegen die Hangrichtung zulässig
Der Dachversatz muss mind. 1,50m betragen.
Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.

Bautyp 5 (Geschosswohnungsbau):

E+II: Erdgeschoss + 2 Vollgeschosse
Die Traufwand bzw. Attikahöhe WH ist mit max. 9,50 m hangseitig
und 10,5m talseitig ü. hergestelltem Gelände festgesetzt.
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
SD Satteldach mit Höhenbegrenzung First 12 m ü. ü. hergestelltem Gelände
FD (DN < 7°) Flachdach begrünt
Brandschutz: Die Nennrettungshöhen (Brüstungshöhen < 8,00m) sind zu beachten.

Bautyp 6: (Terrassenbau WA4)

UG/GA+ II: Unter/Garagengeschoss + 2 Vollgeschosse
Die Attikahöhe WH ist talseitig gestaffelt höhenbegrenzt.
UG 3,70m ü. hergestelltem Gelände-Baulinie/Straße
I 6,60m ü. hergestelltem Gelände-Baulinie/Straße
II 9,50m ü. hergestelltem Gelände-Baulinie/Straße
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
FD (DN < 7°) Flachdach begrünt

Bautyp 7:

E+I: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss als Höchstmaß
Die Wandhöhe WH ist talseitig mit max. 6,50
ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
FD (DN < 7°) Flachdach begrünt
Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.

Anpassungspflicht

Im WA 2 ist die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig.
Hier gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden bezüglich Dachform/-neigung/-deckung, sowie der Höhenentwicklung bei den Parzellen mit gleicher zulässiger max. FOK nach Tabelle 1

Anbauten/untergeordnete Bauteile:

Anbauten wie Balkone, Wintergärten, Eingangsüberdachungen sind zuläsig.
Anbauten dürfen nach §23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Maß (max. 50 cm) über die Baugrenzen vortreten. Die nach BayBO geltende Abstandsflächenregelung bleibt davon unberührt. Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,00m und eine maximale Breite von 33% der Wandlänge des Hauptbaukörpers an dem diese angrenzen festgesetzt.
Im Bereich von Anbauten sind flache Dachneigungen, Glaseindeckung, Terrassen und begrünte Flachdächer, jedoch keine Blecheindeckungen zulässig.

Dachdeckungen:

Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dachformen mit Dachsteinen zu erfolgen.
Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind rote, schwarze oder graue Töne zulässig.
Blechdeckungen sind generell untersagt.
Flachdächer sind zu begrünen.

Zulässige Geländeaufschüttungen und -abgrabungen:

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen/-abgrabungen sind für jede Parzelle differenziert (Tabelle 1) festgesetzt.

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und dem Bauantrag beizulegen. Es ist, sowohl das im Planteil festgelegte Gelände, als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände in den Bauanträgen darzustellen.
Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten (bis max. 6m Tiefe) ist das vorgefundene Gelände auf min. 1 m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m in sockelloser Ausführung oder in Form von Hecken aus herkömmlichen Gehölzen zulässig.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft sind nur mit Holz oder Maschendraht, ebenfalls in sockelloser Ausführung, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Im WA4 sind Einfriedungen zwischen der Baulinie und dem Straßenraum unzulässig.
Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen generell unzulässig.

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Schutz des Oberbodens (BauGB §202)
Bei allen Erdarbeiten ist DIN 19731 anzuwenden.
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und fachgerecht in maximal 1,50m hohen Mieten zwischenzulagern und mit Leguminosen einzusäen. Das natürlich gewachsene Bodenprofil ist in allen nicht überbauten Grundstücksflächen zu erhalten. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a Abs.2 BauGB).

Behandlung von Aushub, Abfall und Stoffausbau
Jeglicher Aushub, Abfall und Stoffausbau sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu behandeln. Die entsprechenden gängigen Normen und Richtlinien hierzu sind zwingend einzuhalten. Ausgenommen ist der Oberboden.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die vorgesehenen Baumpflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel ausgeschlossen wird (v.a. im Wurzelbereich). Siehe Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Begrenzung der Flächenversiegelung
Untergeordnete Verkehrsflächen sowie Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2cm breiten offene Fugen, volldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Kiesflächen oder Spurbahnen mit Grünstreifen.
Private Flächen sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt wird.

Einfriedungen
Einfriedungen sind in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig

Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote, Pflanzbindungen §9 Abs1 Nr.25 BauGB
Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.

Erhalt von Einzelbäumen
Die zum Erhalt eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzung mit Bäumen 1. Ordnung der Pflanzenliste Hochstamm 3xv mB STU 18-20 ersetzt werden.

Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Straßenbäumen 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 16-18 der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich.

Pflanzgebot 1
Im Bereich des Pflanzgebots 1 ist eine standortgerechte 2- reihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzenlisten anzulegen.

Pflanzgebot 2
Mindestens 20 % der Pflanzgebotsfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 10 bis 20 m² zu pflanzen.
Zusätzlich zu den eingetragenen Straßenbäumen und Strauchgruppen sind mindestens 10 Laubbäume der Pflanzliste, Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 16-18 der Pflanzenliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3
Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens sind standortgerechte 2- 3- reihige Hecken mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten anzulegen, die Randbereiche sind extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot 4
Zwischen Gewerbegebiet und St. 2146 ist eine 2 bis 3- reihige Hecken mit Gehölzen der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10% anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Gras Kräuter Mischung
Soweit die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen nicht durch Pflanzgebote geregelt ist,
sind gebietsheimische Ansaaten mit Kräuteranteil vorzusehen.

Pflanzgebot Gewerbegebiet
Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste, Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 14- 16 der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot Geschosswohnungsbau
Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste, Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 14- 16 der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kern-/ Steinobst, möglichst traditionelle Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden.
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Pflanzgebote auf privaten Flächen
Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kern-/ Steinobst, möglichst traditionelle Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis Straßenbeleuchtung

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemission werden für Beleuchtungsanlagen möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel (LED ohne kurzwellige Spektrenmaxima) mit nach unten gerichtetem Lichtkegel empfohlen. Es wird empfohlen die Beleuchtung nachts abzuschalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 0,99 ha als Ausgleichsfläche zur Pflanzung eines standortgerechten artenreichen Mischwalds festgesetzt.

Pflanzenliste Aufforstung

Lichtbäume 1. Ordnung	
Traubeneiche	Quercus petraea (Aufgrund des Prozessionsspinners nicht als Hauptart zu verwenden)
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Flatterulme	Ulmus laevis (Lehm, nährstoffreich)
Esskastanie	Castanea sativa (nicht autochthon)
Walnuss	Juglans regia (nicht autochthon)
Lichtbäume 2. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Holzbirne	Pyrus pyraster
Holzapfelbaum	Malus silvestris
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schattenbäume 1. Ordnung	
Winterlinde	Tilia cordata
Buche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betula
Tanne	Abies alba vereinzelt

Pflanzqualität: 3-jährig verpflanzter Sämling 1/2 oder 2/1
Pflanzung von ca. 3000 Bäume/ ha
Mischung: Lichtbäume Schattenbaum 3:1

Sträucher Waldrand	
Schlehen	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität: v.Sträucher, 60-100cm
Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5

Für die Ausgleichsfläche sind autochthone Gehölze (bis auf o.g. Ausnahmen) zu verwenden. Die Artenauswahl und -zusammensetzung ist nach kleinräumigen Standortbedingungen, wie Exposition, Nährstoffgehalt des Bodens, Feuchtigkeit vorzunehmen. Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste zulässig.

Ein ca. 10m breiter Waldmantel ist unregelmäßig anzulegen und mit Sträuchern und Lichtbäumen der Pflanzenliste zu bepflanzen. An den äußeren Rändern ist ein Streifen von 5m zur Entwicklung eines Saumes freizuhalten Die Säume sind extensiv zu pflegen, späte Mahd alle 1-2 Jahre mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Der Krautsaum ist von Gehölzen freizuhalten. Invasive Neophyten sind zu bekämpfen.

Die Aufforstungsflächen sind einzuzäunen.

Für die weiteren erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Umfang von 3,5 ha werden Teilflächen aus folgenden Grundstücken diesem Bebauungsplan zugeordnet. (§9 Abs. 1a BauGB)

Gem. Weihern		Gesamtfläche Ökokonto
Fl.- Nr. 153	Point, landwirtschaftliche Fläche	23.869 m²
Fl.- Nr. 158/T	Point, landwirtschaftliche Fläche	50.100 m²
Fl.- Nr. 170	Hornauer Feld, landwirtschaftliche Fläche	38.000 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich in Privateigentum, sind mit einem Vertrag/ einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast (Pflegeverpflichtung) dauerhaft als Ausgleichsfläche grundbuchamtlich gesichert.

Maßnahmen sind die Entfernung vorhandener Drainagen, Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Öffnung von Verrohrungen mit dem Ziel der Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands. Später Mahdzeitpunkt mit Abtransport des Mähgutes bzw. extensive Beweidung, keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusätzlich sind für die Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grünflächen Gehölze der folgenden Pflanzenliste zulässig. Diese wird zusammen mit den Arten der Pflanzenliste für die Aufforstung für alle weiteren Pflanzungen empfohlen.

Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides sowie mittel- und großkronige Sorten
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata sowie Sorten

Laubbäume 2. Ordnung

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzqualität Einzelbaum 1. und 2. Ordnung: Hochstamm StU 16- 18cm

Obst- Hochstämme

Sträucher

Faulbaum	Frangula alnus
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Holunder	Sambucus nigra

Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen: v. Heister, 200 bis 250 cm Höhe
v. Sträucher: 100 bis 150 cm Höhe

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Koniferen.

Hinweise

1. Abwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird in einer zentralen Pumpstation gesammelt und über die bestehenden Abwasserleitungen in die ausreichend dimensionierte Kläranlage eingeleitet. Im Baugebiet wird grundsätzlich eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene natürliche Maß angestrebt.

Hierzu werden auf den einzelnen Grundstücken kombinierte Niederschlagswasser-Speicher- und Pufferschächte errichtet.

Diese dienen zunächst zur Brauchwassernutzung (je ca. 4,5m³ Zisternen-Nutzvolumen) und verfügen über ein zusätzliches freies Pufferspeichervolumen, welches über eine einfache Drosseleinrichtung aktiviert wird und im Starkregenfall das Niederschlagswasser zwischengespeichert (je min. ca. 3-5 m³).

Weiter müssen die Garagenzufahrten und Stellplätze im Freibereich der Privatgrundstücke nicht abflusswirksam wasserdurchlässig (geeignetes Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) ausgebildet werden.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird ebenfalls entsprechend den Erfordernissen über eine geplante Regenrückhalteanlage mit Niederschlagswasser-sedimentation vorgereinigt und in den Abflussspitzen stark reduziert in die vorhandene Vorflut (bestehender Graben an der Gemeindegebietsgrenze welcher in den Wiesent mündet) abgeleitet.

Durch die vorgesehenen Niederschlagswasser-Rückhalteeinrichtungen, die durchlässig befestigten öffentlichen Mehrzweckflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze, werden die NW-Abflüsse der im Baugebiet entstehenden befestigten Flächen insgesamt gesehen stark gemäßigt (Jahresmenge und Spitzenabflüsse) und an die natürlichen Bedingungen (Versickerungsrate und Oberflächenwasserabfluss) angeglichen.

Auf den Grundstücken anfallende Hangwässer dürfen nicht gesammelt auf die Nachbargrundstücke bzw. öffentliche Flächen eingeleitet werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

2. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Wegen der Hanglage des Baugebietes fließt bei Starkregen oder Schneeschmelze Niederschlagswasser aus höher gelegenen Bereichen breitflächig in Geländemulden ab und kann dort evtl. zu Schäden führen. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchteschäden sollten vorgesehen werden. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich, sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge, sollen mind. 20 cm über der Geländeoberfläche angebracht sein oder wasserdicht ausgebildet werden. Die DIN 18195-Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten
Auf die Erlaubnispflicht einer evtl. notwendigen Bauwasserhaltung wird hingewiesen.

3. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-3-6940-0028: Siedlung der Jungsteinzeit

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke Nrn. 603/31 bis 603/23 wurden nach umfangreichen Sondierungsmaßnahmen von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abschließend freigegeben.
(Schreiben BayLfD vom 19.02.2019, Az. M-2017-2046-2_0_S1)

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

Art.8 Abs. 1DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Baugrund

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventuell erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen.

5.Landwirtschaft

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten. Die Bauwerber werden darauf hingeweisen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Nähe des Baugebietes unvermeidbare Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Staub, Lärm) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des baugebietes zu dulden.

6. Altlasten/Bodenschutz

Es sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen für das Planungsgebiet bekannt.
Falls bei Baugrunduntersuchungen oder Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

7. Immissionsschutz

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte im Wirkungsbereich der Anlagen wurden gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Es wurden Geräuschkontingente für die Teilfläche GE festgesetzt,

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im östlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Osten und/oder Norden ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Am Brand beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2016 hat in der Zeit vom 07.10.2016 bis einschließlich 27.10.2016 stattgefunden.

3. Die erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2016 hat in der Zeit vom 07.10.2016 bis einschließlich 27.10.2016 stattgefunden.

4. Die zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2016 hat in der Zeit vom 22.02.2017 bis einschließlich 23.03.2017 stattgefunden.

5. Die zweite frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2016 hat in der Zeit vom 22.02.2017 bis einschließlich 23.03.2017 stattgefunden.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Wörth a.d.Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2020 den Bebauungsplan Am Brand gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2020 als Satzung beschlossen.

   Wörth a.d.Donau, den 31.03.2020

   Stadt Wörth a.d.Donau (Siegel)

   ……
   Anton Rothfischer
   1.Bürgermeister

9. Die Regierung/ Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ……
   AZ ……. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

   (Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt

    Wörth a.d.Donau, den 31.03.2020

    Stadt Wörth a.d.Donau (Siegel)

    ……
    Anton Rothfischer
    1.Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

    Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

    Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

    Wörth a.d.Donau, den 01.04.2020

    Stadt Wörth a.d.Donau (Siegel)

    ……
    Anton Rothfischer
    1.Bürgermeister