

GEMEINDE

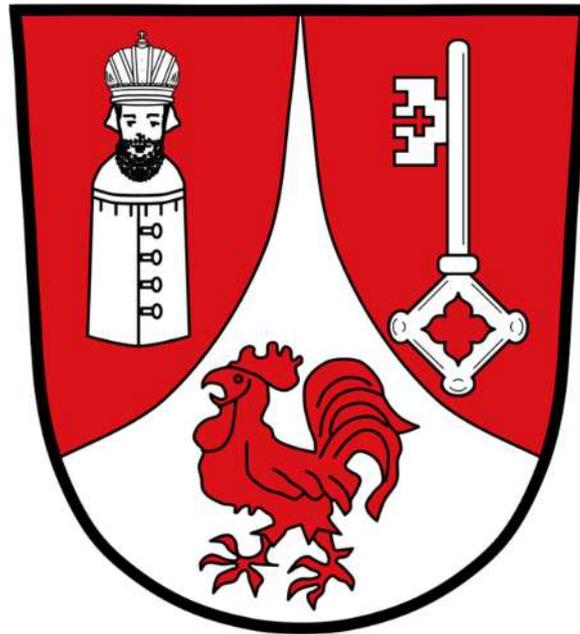
HAGELSTADT

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Eheweg Süd, 1. Änderung“
- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 14.07.2022
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	3
2	Standortalternativenprüfung und Bedarfsbegründung	3
3	Geografische Lage, Topografie	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5	Inhalte der Änderung	9
6	Verfahrenswahl	9
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
7.1	Erschließung	11
7.1.1	Verkehrerschließung	11
7.1.2	Trinkwasserversorgung	11
7.1.3	Schmutzwasserentsorgung	11
7.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	11
7.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	12
7.1.6	Abfallentsorgung	12
7.1.7	Brandschutz	12
7.2	Immissionsschutz	12
7.2.1	Verkehr	12
7.2.2	Landwirtschaft	13
7.2.3	Gewerbe	13
7.3	Naherholung	13
7.4	Biotop	14
7.5	Natur- und Landschaftsschutz	14
7.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
7.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	17
7.8	Baugrund und Bodenverhältnisse	18
7.9	Wasser	18
7.10	Altlasten	19
7.11	Denkmalschutz	19

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „Eheweg Süd“ wurde am 17.06.2020 als Satzung beschlossen.

Der Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem erfolgreichen Flächenerwerb des Flurstücks Nr. 123/72 der Gemarkung Hagelstadt durch die Gemeinde. Das Flurstück grenzt im Süden unmittelbar an das Baugebiet an.

Dadurch ist es möglich, den im Baugebiet „Eheweg Süd“ provisorisch vorgesehenen Wendehammer nach Osten zu verlegen.

Sinn und Zweck dieser Verlagerung ist es, auf der Fläche des bisherigen provisorischen Wendehammers eine zusätzliche Bauparzelle zu entwickeln. Dies sah bereits der Bebauungsplan als nachrichtliche Darstellung vor.

Die geplante Wohnbaufläche grenzt unmittelbar an die geplante Straße sowie die umliegenden Wohnbauparzellen an.

Damit kann dem Gebot der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist es zum einen, auf der geplanten Wohnbaufläche die städtebauliche Ordnung und Entwicklung langfristig zu sichern. Hier sollen die gleichen Festsetzungen wie im restlichen Baugebiet „Eheweg Süd“ angewendet werden, damit sich die zukünftige Bebauung der Parzelle in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Zum anderen soll die planungsrechtliche Situation für den neuen Wendehammer geregelt werden, da sich dieser im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Aus diesen Gründen ergibt sich die Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde langfristig vorsieht, das Baugebiet „Eheweg Süd“ in Richtung Osten zu erweitern, sobald der Flächenerwerb möglich ist. Diese Erweiterungsabsicht ist bereits nachrichtlich im Bebauungsplan „Eheweg Süd“ dargestellt.

Mit der Baugebietserweiterung wird sich auch die Erschließungssituation im Bereich des nun nach außen verlagerten Wendehammers neu regeln, da dieser entweder an anderer Stelle notwendig wird oder durch eine Ringerschließung ersetzt werden kann.

Aus diesem Grunde ist die Verlagerung des Wendehammers durch die 1. Änderung ebenfalls als „Provisorium“ anzusehen, bis eine Erweiterung des Baugebietes möglich ist.

Die für die 1. Änderung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche kann vom Ökoko-Konto der Gemeinde abgebucht werden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Standortalternativenprüfung und Bedarfsbegründung

Der Bebauungsplan „Eheweg Süd“ wurde am 17.06.2020 als Satzung beschlossen.

Das Baugebiet wird derzeit erschlossen. Bis auf 3 – 4 Bauparzellen sind bereits alle Baugrundstücke veräußert und stehen einer Bebauung bevor.

Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt im Zuge der 1. Änderung die Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche. Ziel hierbei ist eine Nachverdichtung des Baugebietes an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Damit sieht die 1. Änderung die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche in einem Baugebiet mit 36 Parzellen vor.

Zum anderen soll der bisher auf der umzuwandelnden Wohnbaufläche provisorisch vorgesehene Wendehammer in den Außenbereich verlagert werden.

Die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Aus diesen Gründen wird von einer detaillierten Bedarfsbegründung und einer Standortalternativenprüfung abgesehen.

3 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Hagelstadt liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg.

Der Hauptort ist durch die Lage an der Bundesstraße B15 sowie der Bahnlinie Regensburg - Landshut geprägt und ca. 16 km von der Stadt Regensburg entfernt.

Die Änderungsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand von Hagelstadt.



TK mit Lage der Änderungsflächen (rot) am westlichen Ortsrand von Hagelstadt, o.M.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Die Änderungsflächen werden derzeit erschlossen. Vor Beginn der Erschließung wurden die Änderungsflächen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Nordosten, Osten sowie weiter in Richtung Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Süden grenzt die Kreisstraße R 10 an.

Im Norden und Westen setzen sich die Wohnbauflächen des Baugebietes „Eheweg Süd“ fort. Diese sind bislang unbebaut, der Gemeinde liegen jedoch bereits konkrete Bauanträge vor.

Im Westen sowie im Süden befinden sich im Bebauungsplan „Eheweg Süd“ festgesetzte Geh- (und Rad-)wege. Im Norden liegt der Straßenanschluss zur Straße „Eheweg“.

Weiter in Richtung Westen befindet sich eine Deponie/ Lagerplatz sowie eine aktuell als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche.

Der Geltungsbereich ist von Südwesten nach Nordosten geneigt.

Die Änderungsflächen umfassen insgesamt eine Fläche von 0,2 ha und gliedern sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	715,57 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	737,84 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	97,20 m ²
Verkehrsbegleitgrün	168,05 m ²
Gesamt	1.718,66m²

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Hagelstadt dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im LEP werden folgende Ziele und Grundsätze, bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

Der **Regionalplan Region Regensburg (11) 2020** ordnet Hagelstadt ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Südlich des Baugebietes „Eheweg Süd“ befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze Nr. t16 „Ton und Lehm südwestlich Hagelstadt“. Derzeit findet kein Abbau statt, dennoch dient dieses Gebiet der mittel- bis langfristigen Rohstoffsicherung.

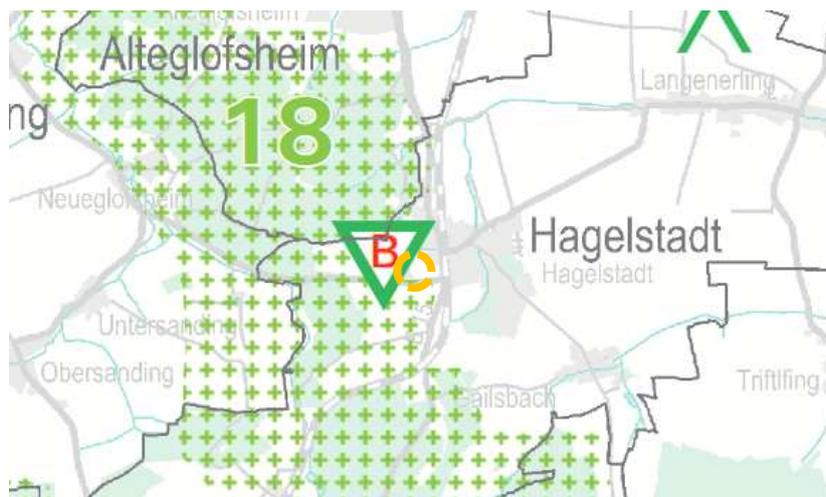


Auszug Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung mit Lage der Änderungsflächen (orange), o.M.

Südlich und westlich des Baugebietes befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg“. Im Bereich des bestehenden Lagerplatzes ist die Landschaftspflegerische Maßnahme „Rekultivierung/ Gestaltung für Biotopentwicklung“ dargestellt.

Die Änderungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, (Hoch)Wasser und Bodenschätze noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.



Auszug Zielkarte 3 – Landschaft und Erholung mit Lage der Änderungsflächen (orange), o.M.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hagelstadt vom 12.06.1996 ist der Änderungsbereich als potentielle Gewerbefläche dargestellt.

Die Gewerbeflächen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Lehmabbau bzw. die Ziegelherstellung vorgesehen. Das Ziegelgewerbe ist mittlerweile in Hagelstadt nicht mehr vertreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eheweg Süd“ am 17.06.2020, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt wurde, sollte eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Dies ist bislang nicht erfolgt.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Hagelstadt ohne Berichtigung mit Lage der Änderungsflächen (orange), o.M.

Im Westen grenzt eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Bauschuttdeponie an. Im Norden setzen sich Wohn- und Gewerbeflächen fort, im Osten sind Gewerbeflächen dargestellt. Im Süden setzen sich Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Lehmabbaufläche fort.

Die vorliegende Umwandlung einer Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Berichtigung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet „Eheweg Süd“.

Die geplante Verkehrsfläche im Außenbereich liegt im Bereich des dargestellten Gewerbegebietes.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen sowohl in einem überplanten Gebiet nach § 30 BauGB als auch im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan „Eheweg Süd“ wurde am 17.06.2020 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, welches den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal II Vollgeschossen in offener Bauweise vorsieht.



Auszug Bebauungsplan „Eheweg Süd“ mit Lage der Änderungsflächen (orange), o.M.

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die mit „vorläufig: Wendekreis“ beschriftet ist. Auf der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein geplantes Einzelhaus mit Garage nachrichtlich dargestellt

Südlich des Wendehammers ist eine Müllsammelstelle festgesetzt, an die sich eine Wohnbaufläche ohne Baufenster anschließt.

Aufgrund des notwendigen Durchmessers für die Müllentsorgung ist eine Teilfläche der Straße C (Straße „Keltenschanze“) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Der andere Teil der Änderungsflächen befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan „Eheweg Süd“ stellt östlich des Geltungsbereiches bereits nachrichtlich einen Vorschlag zur Erschließung und Bebauung bei einer Baugebietserweiterung dar.

5 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen sollen folgende Änderungen erfolgen:

- Festsetzung einer allgemeinen Wohnbaufläche auf der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer)
- Umwandlung einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich zur Herstellung eines Anwohnerweges
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche am Ende des Eheweges und auf Flächen im Außenbereich aufgrund der gesicherten Erschließung zur Herstellung eines Wendehammers, der ausreichend dimensioniert ist für die Müllentsorgung (Ende einer Stichstraße)
- Verlagerung der Müllsammelstelle an den neuen Kurvenbereich zum neuen Wendehammer
- Ergänzung von Festsetzungen zu zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden im Bereich der festgesetzten Zufahrt aufgrund der Topografie und damit verbundenen, notwendigen Geländeänderung
- Zuordnung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen

6 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Änderungsflächen liegen sowohl in einem überplanten Gebiet nach § 30 BauGB als auch im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Mit der vorliegenden Änderung soll zum einen die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Diese Änderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung.

Die Wohnbaufläche knüpft dabei an die bereits festgesetzten Wohnbauflächen im Umfeld an. An die festgesetzten Erschließungsflächen kann ebenfalls angebunden werden.

Dies würde ein Änderungsverfahren im Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen.

Zum anderen soll der bisher auf der umzuwandelnden Wohnbaufläche provisorisch vorgesehene Wendehammer in den Außenbereich nach § 35 BauGB verlagert werden.

Diese Umwandlung entspräche einem Änderungsverfahren im Regelverfahren.

Die Gemeinde sieht jedoch langfristig vor, das Baugebiet „Eheweg Süd“ in Richtung Osten zu erweitern, sobald der Flächenerwerb möglich ist. Diese Erweiterungsabsicht ist bereits nachrichtlich im Bebauungsplan „Eheweg Süd“ dargestellt.

Mit der Baugebietserweiterung wird sich folglich auch die Erschließungssituation im Bereich des nun nach außen verlagerten Wendehammers neu regeln, da dieser entweder an anderer Stelle notwendig wird oder durch eine Ringschließung ersetzt werden kann.

Aus diesem Grunde ist die Verlagerung des Wendehammers durch die 1. Änderung ebenfalls als „Provisorium“ anzusehen, bis eine Erweiterung des Baugebietes möglich ist.

Aufgrund der schwierigen Rechtslage, welches Verfahren am geeignetsten anzuwenden ist, entschied man sich in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg, SG Bauleitplanung, für ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB.

Von einer Trennung beider Änderungsverfahren in ein Verfahren nach § 13a BauGB und ein Regelverfahren wurde abgesehen, da die inhaltlichen Änderungen einander bedingen und aufeinander aufbauen.

Die Gemeinde sieht die Grundzüge der Planung nicht berührt, da eine Fläche für einen vorgesehenen Wendehammer in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird, für die die gleichen Festsetzungen gelten wie im restlichen Baugebiet. Damit wird sich die neue Wohnbaufläche in das städtebauliche Umfeld einfügen. In der Folge verlagert sich der Wendehammer neben die neue Wohnbaufläche in den Außenbereich.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert, da eine Wohnbaufläche sowie eine Verkehrsfläche Gegenstand der Änderung ist, die inhaltlich bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten waren.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht kann weder begründet werden (gem. § 13 Abs.1 Nr. 1 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (gem. § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (gem. § 13 Abs.1 Nr. 3 BauGB).

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

7.1.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet „Eheweg Süd“ wird derzeit erschlossen.

Die Erschließung erfolgt gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RSt 06.

Die Änderungsflächen sind über den 6,50 m breiten Eheweg, welcher von Norden kommt, erschlossen.

Darüber hinaus dient der festgesetzte, öffentliche Verkehrsberuhigte Bereich mit 4,75 m Breite der Erschließung der neuen Wohnbaufläche. Hier befindet sich zusätzlich eine PkW-Wende.

Vom Eheweg führt ein Geh- und Radweg in Richtung Süden auf einen Gehweg, der auf die Kreisstraße R 10 im Süden mündet.

Die Kreisstraße R 10 (Thalmassing – Hagelstadt) liegt ca. 40 m südlich der Änderungsflächen.

Die Bundesstraße B 15 (Landshuter Straße), welche in Nord-Süd-Ausrichtung durch den Hauptort Hagelstadt verläuft, liegt ca. 180 m östlich.

Daneben liegt die Bahnlinie Regensburg – Landshut – München, ca. 200 m östlich entfernt. Hagelstadt verfügt über einen eigenen Bahnhofspunkt der Deutschen Bahn.

7.1.2 Trinkwasserversorgung

An die im Zuge der Erschließung herzustellenden Versorgungsleitungen der Gemeinde kann angeknüpft werden.

Der Druck ist ausreichend hoch.

7.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Hagelstadt zugeführt.

7.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Laut einer durchgeführten Baugrunduntersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eheweg Süd“ ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in unterirdischen Bauwerken als Stauraumkanäle bzw. Rückhaltebecken jeweils innerhalb der öffentlichen Flächen gesammelt.

Das hier gesammelte Niederschlagswasser wird mit Drosseleinrichtungen an die umliegenden, öffentlichen Regenwasserkanäle abgeleitet.

Der bestehende Kanal ist als Gewässer mit einer Vollfüllung für ein 5-jährliches Regenereignis zu sehen. In diesen Kanal erfolgt bereits der Drosselabfluss durch das bestehende Hochwasserschutzbecken im Norden des Baugebietes „Eheweg Süd“.

Zusätzliche private Rückhaltungen sind nicht zwingend erforderlich, aber möglich. Dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

7.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

7.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg.

Die Bauparzelle 37 sowie die an der Stichstraße (Keltenschanze) anliegenden Parzellen 32-26 können nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, da sie sich an einer Stichstraße ohne ausreichende Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge befinden.

Die Anwohner dieser Parzellen werden im Rahmen der textlichen Hinweise darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter am Tag der Abholung an der dafür festgesetzten Müllsammelstelle (an der Kreuzung Keltenschanze – Eheweg) bereitzustellen.

Die neue festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die für den neuen Wendehammer vorgesehen ist, ist ausreichend dimensioniert für die Müllentsorgung.

Der nördliche Eheweg wird im Zuge der Erschließung so hergestellt, dass er auch mit Müllfahrzeugen befahrbar ist.

7.1.7 Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Bedarfsfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Der Grundschutz an Löschwasser kann durch die Wasserversorgungsleitungen der Gemeinde sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

Vom Änderungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Verkehr

Die Bundesstraße B 15, welche durch den Hauptort Hagelstadt verläuft, liegt ca. 180 m östlich.

Daneben liegt die Bahnlinie Regensburg – Landshut, ca. 200 m östlich entfernt. Hagelstadt verfügt über einen eigenen Bahnhaltepunkt der Deutschen Bahn.

Die Kreisstraße R 10 liegt ca. 40 m südlich der Änderungsflächen.

Aufgrund der Nähe zu den Schallquellen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eheweg Süd“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber in Teilbereichen überschritten wird, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV dagegen tagsüber flächendeckend eingehalten werden kann. Die jeweiligen Werte werden nachts jedoch im gesamten Baugebiet „Eheweg Süd“ überschritten.

Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbauflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten auch weiterhin für die neue Parzelle 37.

Vom nördlich gelegenen Eheweg sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da dieser als Erschließungsstraße/ Anwohnerstraße des Baugebietes dient.

Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs auf dem Eheweg ist durch die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

7.2.2 Landwirtschaft

Die östlich und südlich der Änderungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wege werden ortsüblich bewirtschaftet.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

7.2.3 Gewerbe

Westlich der Änderungsflächen befindet sich ein Lagerplatz. Von hier sind Emissionen durch den hier verlaufenden Verkehr sowie Abladetätigkeiten zu erwarten.

Südlich der Kreisstraße R 10 befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze "t16 - Ton und Lehm südwestlich Hagelstadt". Derzeit findet kein Abbau statt, dennoch dient dieses Gebiet der mittel- bis langfristigen Rohstoffsicherung.

Bei ggf. zukünftigem Bodenschatzabbau können bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

7.3 Naherholung

Die Änderungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) stattfand.

Die umliegenden Flurwege werden überwiegend durch die Landwirtschaft als Fahrwege genutzt, dienen jedoch auch der fußläufigen Verbindung in das landschaftliche Umfeld.

Das vorhandene Wegenetz im Umfeld der Änderungsflächen bleibt weiterhin erhalten.

Örtliche oder regionale Wander- bzw. Radwege sind von der Änderung nicht betroffen.

Der vorhandene Flurweg im Osten des Änderungsbereiches wurde durch die Bauleitplanung „Eheweg Süd“ langfristig gesichert, um eine fußläufige Verbindung in Richtung Norden/ Süden zu ermöglichen

Weitere Erholungseinrichtungen im direkten und weiteren Umfeld sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Baugebietes „Eheweg Süd“ ist ein öffentlicher Grünzug vorgesehen, der auch der Naherholung dient. Es wurde hier explizit auf eine Neuausweisung eines Spielplatzes zugunsten von beispielbaren Grün- und Naturschutzflächen verzichtet.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 350 m nordöstlich an der Straße Kollergang.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten.

Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

7.4 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im Umfeld befinden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen weder amtlich kartierte Biotopflächen noch Feldgehölze oder andere Gehölzstrukturen.

Westlich des im Baugebiet „Eheweg Süd“ festgesetzten Gehweges befinden sich Gehölze, die sich parallel zum Weg als lineare Struktur entwickelt haben. Diese werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

7.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen im Naturraum Donau-Isar-Hügelland.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturparks, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im B-Plan „Eheweg Süd“ in Ost-West-Ausrichtung dient als zentrale Grünzug innerhalb des Baugebietes und soll langfristig in Richtung Osten (in Richtung Baugebietserweiterung) fortgesetzt werden.

Die Anlage und Entwicklung extensiv genutzter, blütenreicher Gras- und Wildkrautfluren in öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Förderung der Artenvielfalt.

Die straßen- und wegebegleitender Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume dienen der Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Änderung werden lt. Bestandsdarstellung (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/ Lebensräume	Landwirtschaftliche Nutzfläche als Acker-/Grünland, unversiegelter Boden, Flächen werden derzeit erschlossen, im Umfeld Straßen, Bebauungen, Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzflächen	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe Deckschicht, gute Erzeugungsbedingungen/ Bodenfruchtbarkeit, unversiegelt	gering
Wasser	mittlerer Grundwasserstand, gespanntes Grundwasser; durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; keine Oberflächengewässer vorhanden, keine Versickerung möglich	gering
Klima/Luft	Flächen bereits baulich geprägt, eingeschränkter Luftaustausch möglich, gewerbliche, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen im Umfeld, geringe/ keine Bedeutung als Luftaustauschbahn und Kaltluftproduktionsfläche mit Siedlungsbezug	gering
Orts-/ Landschaftsbild	Flächen bereits baulich geprägt, Flächen nur im Zusammenhang mit geplantem Baugebiet „Eheweg Süd“ und umliegenden Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung in Richtung Norden und Osten, Richtung Süden und Westen geringe Einsehbarkeit aufgrund bestehender Gehölze und Topografie, Umfeld bereits vorbelastet durch technische Infrastrukturen, Straßen, Wege, gewerbliche Nutzungen	gering
Zusammengefasst:		gering

Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs werden ausschließlich die Änderungsflächen betrachtet, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eheweg Süd“ liegen. Mit hinzu kommt ein Teil der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die aufgrund der Erschließungsplanung in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden soll.

Nicht mit in die Berechnung ein gehen daher die bereits festgesetzten Verkehrs- und Bauflächen.



Auszug B-Plan „Eheweg Süd, 1. Änderung“ mit Abgrenzung der Eingriffsflächen (rot), o.M.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche ergab somit:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Öffentliche Verkehrsflächen (neu)	584,84 m ²	0,35*	204,69 m ²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ ≤ 0,4 – 0,8, Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 204,69 m².

Die gewählten Kompensationsfaktoren begründen sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ
- Beschränkung der zulässigen Wand- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Verwendung autochthoner Gehölze

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließung.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird der Parzelle 37 gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann vom Ökokonto der Gemeinde Hagelstadt auf folgender Teilfläche abgebucht werden:

- Flurstück Nr. 1524 der Gemarkung Langenerling,

Gemeinde Hagelstadt, auf insgesamt 204,69 m².

Das Flurstück erstreckt sich entlang des Langenerlinger Bachs. Der Bach verläuft nördlich des Flurstücks.

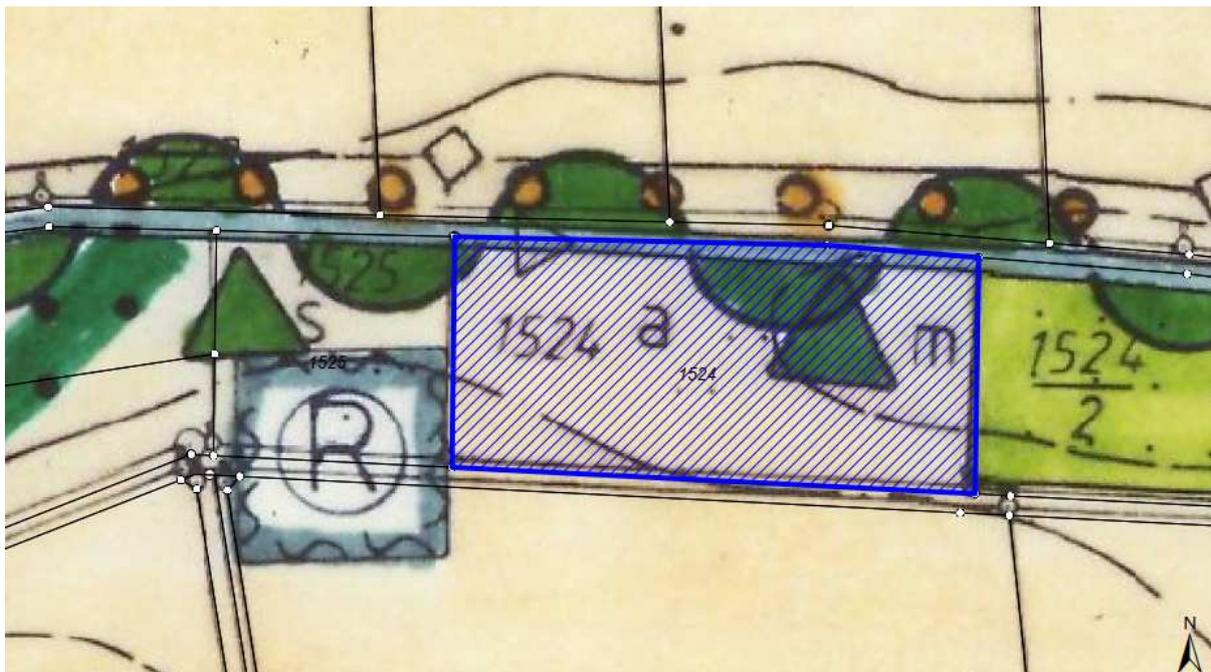
Das Flurstück umfasst insgesamt 5.110 m².

Auf der Fläche sind keine Biotopflächen o.ä. kartiert.



Luftbild mit Lage des Flurstücks Nr. 1524 der Gemarkung Langenerling, Gemeinde Hagelstadt, o.M.

Das Flurstück Nr. 1524 der Gemarkung Langenerling ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagelstadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf der Fläche die Anlage von Schutz- und Pufferstreifen entlang von Gewässern mit 10 m Breite (grüne Dreiecke) dargestellt. Entlang des Langenerlinger Bachs im Norden ist als Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Lebensräumen die Renaturierung von Bächen und Gräben dargestellt (grüne Halbkreise).



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hagelstadt mit Umgrenzung der Ausgleichsfläche (blau), o.M.

Die Gemeinde hat auf der Fläche bereits ein Pflege- und Entwicklungskonzept entwickelt, mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg abgestimmt und die Maßnahmen durchgeführt.

Vorher wurde die Fläche landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das Entwicklungsziel für die Fläche ist die Teilumsetzung des Maßnahmenkataloges WRRL Anlage 6/ ökologische und gestalterische Aufwertung des Gewässerabschnitts (plangenehmigte Gewässerausbaumaßnahme). Die ökologische Umgestaltung erfolgte im Jahr 2016 nach der Plangenehmigung durch das Landratsamt Regensburg.

7.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung (und Änderung) von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Der § 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugtiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind.

Die Flächen sind als „artenarmer Ackerlebensraum“ einzustufen. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Gehölze, Schutzflächen oder Fundorte der Artenschutzkartierung sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope der Biotopkartierung Bayern sind die Eichen nördlich des Eheweges.

Die Bedeutung der durch die Änderung beanspruchten Ackerflächen für den Artenschutz besteht vor allem als Nahrungshabitat für Arten aus den benachbarten Gehölz-, Feucht- und Offenlandflächen.

Nachdem im westlichen Umfeld ausreichend vergleichbare Ackerflächen vorhanden sind, die diese bisherige Funktion der Änderungsflächen übernehmen können, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu erwarten.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die ackerbaulich genutzt werden und von den umliegenden Siedlungsflächen, dem angrenzenden Lagerplatz sowie vorhandenen Straßen anthropogen geprägt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden sind.

Weder die Änderungsflächen noch die Bauflächen des Baugebietes „Eheweg Süd“ greifen in den Auffüllbereich bzw. die Naturschutzflächen im Westen ein.

7.8 Baugrund und Bodenverhältnisse

Die Änderungsflächen liegen gemäß Geologischer Übersichtskarte 1:200.000 im süddeutschen Molassebecken sowie im Tertiär-Hügelland. Die Böden bestehen hier aus Braunerden (Schluff bis Schluffton, Lösslehm).

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eheweg Süd“ wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Aus diesem ging u.a. hervor, dass geohydrologisch eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken durch überwiegend bindige Böden nicht möglich ist. Es wird empfohlen, die Versickerungsmöglichkeit für jedes Grundstück eigenverantwortlich zu prüfen. Dabei darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

7.9 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie innerhalb des Baugebietes „Eheweg Süd“ sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, HQextrem-, HQ100- oder HQhäufig-Gebieten.

In ca. 160 m nordwestlicher Richtung befindet sich ein Teich (Fischweiher).

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen kann es zum Auftreten von wild abfließendem Hang- und Schichtenwasser kommen. Dieses ist abzufangen und geordnet abzuleiten.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde gespanntes Grund-/ Schichtenwasser angetroffen. Es muss jahreszeitlich bedingt mit stark laufenden Schichtenwässern gerechnet werden.

Ein mittlerer Grundwasserstand des Malm wird mit ca. 370-373 m. ü. NN angegeben.

Eine Versickerung ist nicht möglich.

7.10 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) im näheren und weiteren Umfeld vor, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

7.11 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen im näheren und weiteren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler vor.