

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

WA „Grubweg II“



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der Satzung des verbindlichen Bebauungsplanes
WA „Grubweg II“ in der Fassung vom 26.04.2018 sind:

- **Teil A:** Planzeichnung Bebauungsplan
mit zeichnerischen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
- **Teil B:** Textliche Festsetzungen

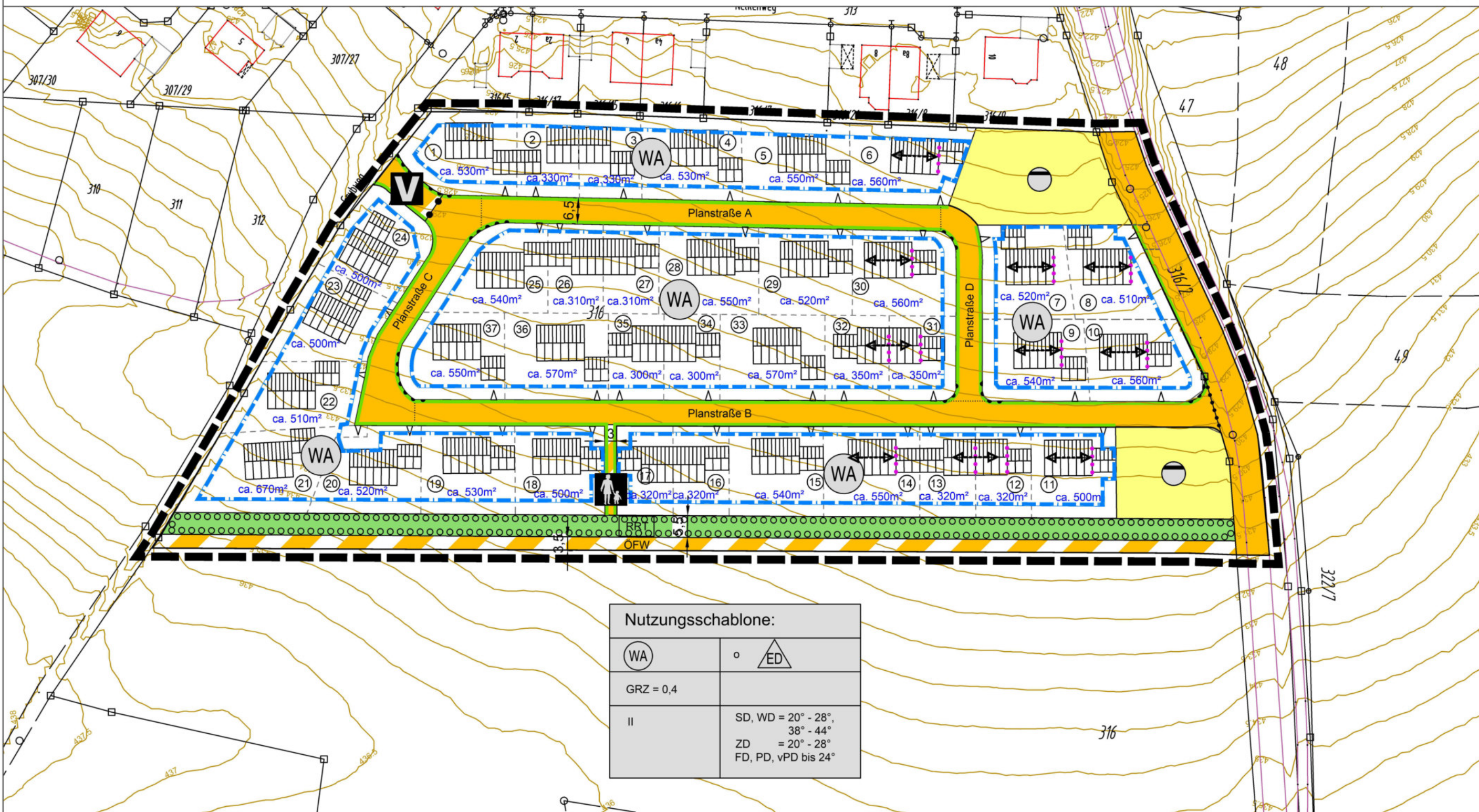
Seiten 1 – 9

Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Teil C:** Hinweise und Empfehlungen (textlich und zeichnerisch) Teil A + Seiten 10 – 11
- **Teil D:** Begründung mit Umweltbericht und
Immissionsschutztechnischen Gutachten 22 Seiten

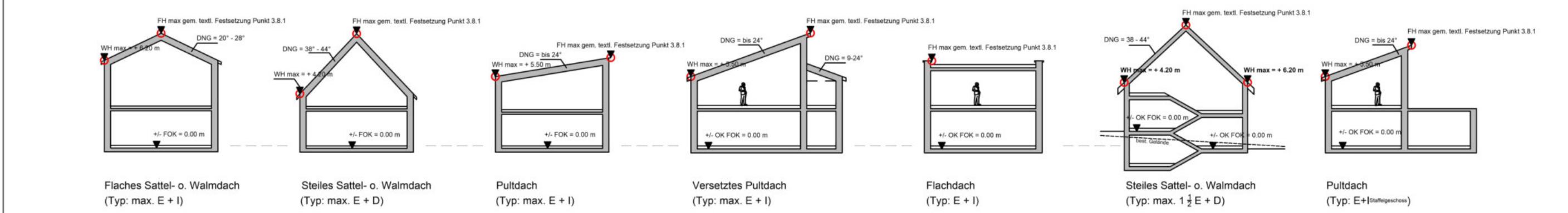
Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1000



Nutzungsschablone:	
WA	o
GRZ = 0,4	ED
II	SD, WD = 20° - 28°, 38° - 44° ZD = 20° - 28° FD, PD, vPD bis 24°

Hinweis: Regelquerschnitte



Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise o = offen △ = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	
Maximal zulässige Vollgeschosse	Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußweg
- ÖFW Zweckbestimmung: Öffentlicher Flurweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Zweckbestimmung: Abwasser - Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Firstrichtung
- Kennzeichnung der Fassaden mit Lärm-Grenzwertüberschreitung

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

Hinweise (Teil C)

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Maßzahl
- Empfehlung Stellung Garagen
- Empfehlung Stellung Hauptgebäude
- Empfehlung Zufahrten
- Empfehlung Grundstücksgrenze
- Empfehlung Parzellenummerierung
- Geschätzte Grundstücksgröße
- Unterteilung Planstraßen

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 26.10.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2017 hat in der Zeit vom 07.09.2017 bis 20.10.2017 stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom 07.09.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 04.04.2018 mit Schreiben vom 12.02.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 03.04.2018 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.02.2018 hingewiesen.

Die Gemeinde Pentling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2018 als Sitzung beschlossen.

Pentling, den.....
 Gemeinde Pentling

Barbara Wilhelm, 1. Bürgermeisterin

Pentling, den.....
 Gemeinde Pentling

Barbara Wilhelm, 1. Bürgermeisterin

Pentling, den.....
 Gemeinde Pentling

Barbara Wilhelm, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "GRUBWEG II"



GEMEINDE PENTLING
 LANDKREIS REGENSBURG
 FLUR NR.: 316 (TF), 316/2 (TF) DER GEMARKUNG PENTLING



TEIL A PLANZEICHNUNG **MAßSTAB 1 : 1.000**
 FASSUNG VOM 26.04.2018 Verfahren nach § 13b BauGB

PLANVERFASSER:
 DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 STÄDTEPLANNER SRL
 BERGSTRASSE 25
 93161 SINZING
 TEL 0941 463 709-0
 FAX 0941 463 709-22
 INFO @ B-BARTSCH.DE

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB

Allgemeines Wohngebiet „Grubweg II“

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teile B und C)



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Pentling, den

.....
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

Sinzing, den

.....
Stempel/Unterschrift

Fassung vom 26.04.2018

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Im WA sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO im WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Hauptgebäuden max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Als Vollgeschoss gilt gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der Fassung vom 09.05.2016:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei Nebengebäuden und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche und einer mittleren Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind in den in der Planzeichnung hinweislichen Parzellen Nr. 11 – 20, 23 und 25 – 30 nur in einem Flächenstreifen von 12 m Tiefe zulässig, der parallel zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

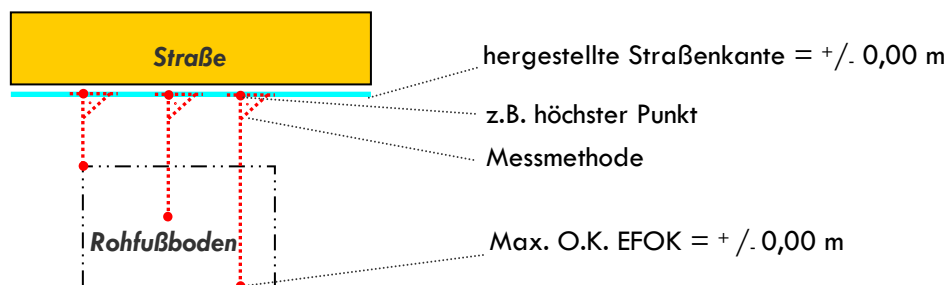
In der Planzeichnung (Teil A) sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußwege und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt deren Lage der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen ist. Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen

<u>Parzellen 1-6:</u>	max. 0,15 m
<u>Parzelle 7:</u>	max. 0,0 m
<u>Parzellen 9, 10:</u>	max. 0,0 m bezogen auf Planstraße B
<u>Parzellen 11-20:</u>	max. 0,65 m
<u>Parzellen 22-24:</u>	max. 0,0 m bezogen auf Planstraße C
<u>Parzellen 25-30:</u>	max. 0,65 m bezogen auf Planstraße A
<u>Parzellen 31-37:</u>	max. 0,0 m bezogen auf Planstraße B

über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



Für die weiteren in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen wird folgende maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK m ü. NN) festgesetzt:

Parzelle 8: 427,75 m ü. NN

Parzelle 21: 434,00 m ü. NN

1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

Bei den in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Fassaden mit Lärm-Grenzwertüberschreitungen ist im Freistellungs- oder Genehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis zur DIN 4109 vorzulegen.

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.8.1 Gestaltung der Gebäude

Zulässige Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) im WA getroffen:

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Für die Parzellen 7,8, 11-20, 24-30: FH (max) = **10,0 m**

Für die Parzellen 1-6, 9,10, 21-23, 31-37: FH (max) = **8,80 m**

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe FH bei geneigten Dächern, Attikahöhe bei Flachdächern) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Für die Parzellen 7,8, 11-20, 24-30 gilt:

Sattel-/Walmdach mit der Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,2 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Für die Parzellen 1-6, 9,10, 21-23, 31-37 gilt:

Sattel-/Walmdach mit der Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,2 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **8,80 m** festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **8,80 m** festgesetzt.

Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **8,80 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von bis 24° (E+I) und (E+I Staffelgeschoss)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **5,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m für ein versetztes Pultdach** und **7,0 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I) und (E+I Staffelgeschoss)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit **6,75 m** festgesetzt.

Bei einem höhenversetzten Erdgeschoss wird die jeweilige Wandhöhe der entsprechenden EFOK (gem. Regelbeispiel) gemessen. Die untere EFOK darf die maximale Wandhöhe der festgesetzten Wandhöhe der oberen Erdgeschossebene um max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der EFOK der oberen Erdgeschossebene.

1.8.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Höhen zwischen den Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstückszufahrt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Im WA sind Abgrabungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes bis zu 1,20 m ab natürlicher Geländeoberkante, jedoch maximal bis zur hergestellten Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Stützmauern sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen sind nur als Sockelmauern bis zu 0,30 m Höhe ab fertiger Straßenoberkante zulässig.

Für Unter- oder Kellergeschosse ist ein Freilegen bis max. 1,0 m ab EFOK bis fertigem Gelände, jedoch nur bis zu einer max. Wandhöhe von 6,75 m, gemessen vom Schnittpunkt OK Dachhaut bzw. Attika bis fertiges (hergestelltes) Gelände zulässig.

1.8.3 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist der versetzte First um mindestens $\frac{1}{4}$ der Gebäudeschmalseite einzurücken.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Dächer in den Farben blau, violett, grün und gelb sind nicht zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Gebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachform, Dachneigung und Firsthöhe an ein bereits an der Grenze errichtetes Gebäude anpassen.

1.8.4 Dachaufbauten / Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal $\frac{1}{3}$ der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.8.5 Firstrichtungen

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend.

Es ist gemäß der Topografie ein Abweichen von der festgesetzten Firstrichtung von max. 15° zulässig.

1.8.6 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.8.7 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachform, Dachneigung und Firshöhe an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Auf den Stauraum kann verzichtet werden, sofern bei Garagen eine automatische Toröffnungsanlage verwendet wird. Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit Flachdach sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

1.8.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken mit max. 1,20 m Höhe zulässig.

Zaunsockel bis zu 15 cm Höhe, sind nur an der südlichen Grenze des Baugebiets entlang der öffentlichen Grünfläche zulässig.

1.8.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je Parzelle ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Für die beiden Grünflächen im Osten des Geltungsbereichs sind jeweils 2 Laubbäume der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzbindung auf der öffentlichen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches sind nur folgende Pflanzen zulässig:

1.9.2 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/Allgemeines

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

2. Teil C: Textliche Hinweise

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche bzw. Straßenoberkante angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 auf einem Drittel der Parzellen im Osten des Wohngebietes um ca. 1 dB(A) überschritten wird. Deshalb sollten auf diesen Parzellen alle Schlafräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassaden belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeY} -20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

Gasversorgung

Für das Baugebiet ist keine Gasversorgung vorgesehen

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

nach § 13 b BauGB

Allgemeines Wohngebiet „Grubweg II“

Begründung (Teil D)



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

Fassung: 26.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	3
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets	3
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	4
1.2.2	Regionalplan.....	5
1.3	Verfahrenswahl	6
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
2.1	Planungserfordernis, Innenentwicklungspotential.....	7
2.2	Bedarfsbegründung	7
2.3	Konzeption und bauliche Gestaltung.....	8
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	9
3.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	9
3.1.1	Verkehr	9
3.1.2	Entwässerung	9
3.1.3	Weitere Sparten.....	10
3.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	10
3.1.5	Infrastruktureinrichtungen.....	10
3.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	10
3.3	Immissionsschutz.....	10
3.4	Denkmalschutz	12
3.5	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	13
3.5.1	Schutzgebiete – Europäischer Gebietsschutz	13
3.5.2	Landschaftsplan.....	13
3.6	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	14
3.6.1	Schutzgut Mensch.....	14
3.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	14
3.6.3	Schutzgut Boden.....	14
3.6.4	Schutzgut Wasser	15
3.6.5	Schutzgut Klima/Luft	16
3.6.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
3.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
3.7	Umweltauswirkungen der Planung	17
3.7.1	Schutzgut Mensch.....	17
3.7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	18
3.7.3	Schutzgut Boden.....	19
3.7.4	Schutzgut Wasser	19
3.7.5	Schutzgut Klima/Luft	20
3.7.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	20
3.7.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
4.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	21
4.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	21
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	21
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	22
4.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis	22

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Pentling . Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 316 der Gemarkung Pentling, Gemeinde Pentling mit insgesamt ca. 2,4 ha Fläche.

Nördlich der Planungsfläche grenzt ein weiteres allgemeines Wohngebiet mit wohnbaulicher Nutzung an. Östlich wird das Plangebiet vom Großberger Weg begrenzt, westlich von einem öffentlichen Flurweg. Das weitere Umfeld ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Siedlungsflächen und der Bundesautobahn A 93 geprägt. Das geplante Wohngebiet bildet einen neuen südlichen Ortsrand von Pentling.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (rot), o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 20.12.2016)

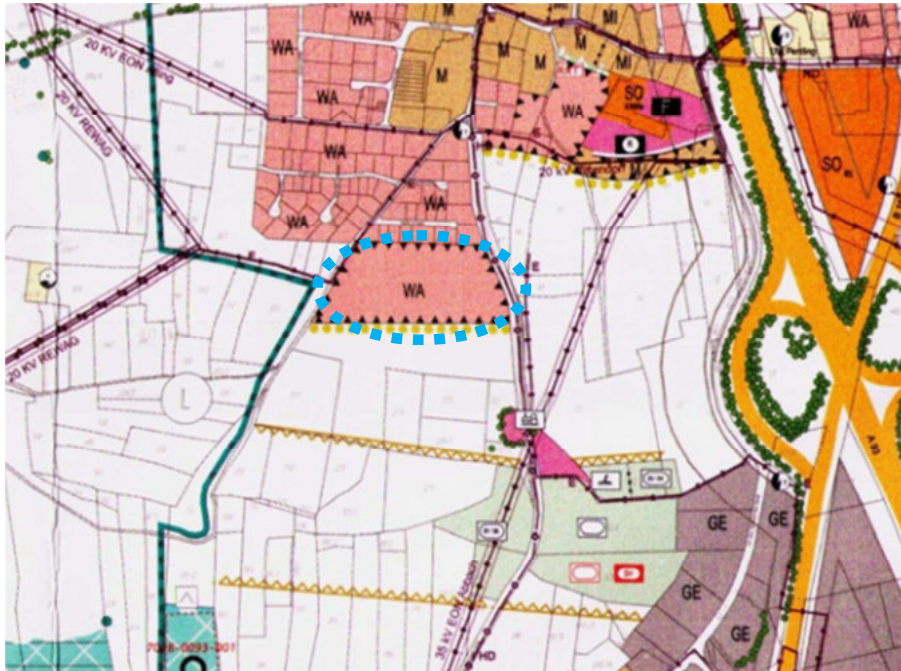
Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als Ackerfläche bewirtschaftet.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 24.498 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen)	17.679 m ²	72 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.819 m ²	12 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	969 m ²	4 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern	1.478 m ²	6 %
Versorgungsflächen - Regenrückhaltebecken	1.553 m ²	6 %
Gesamt	24.498 m²	100 %

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling, in der Fassung vom 06.05.2010, stellt im Planungsbereich eine allgemeine Wohngebietsfläche mit Ortsrandeingrünung dar. Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 93 erfolgte auf FNP-Ebene die zusätzliche Darstellung für „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes“.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.



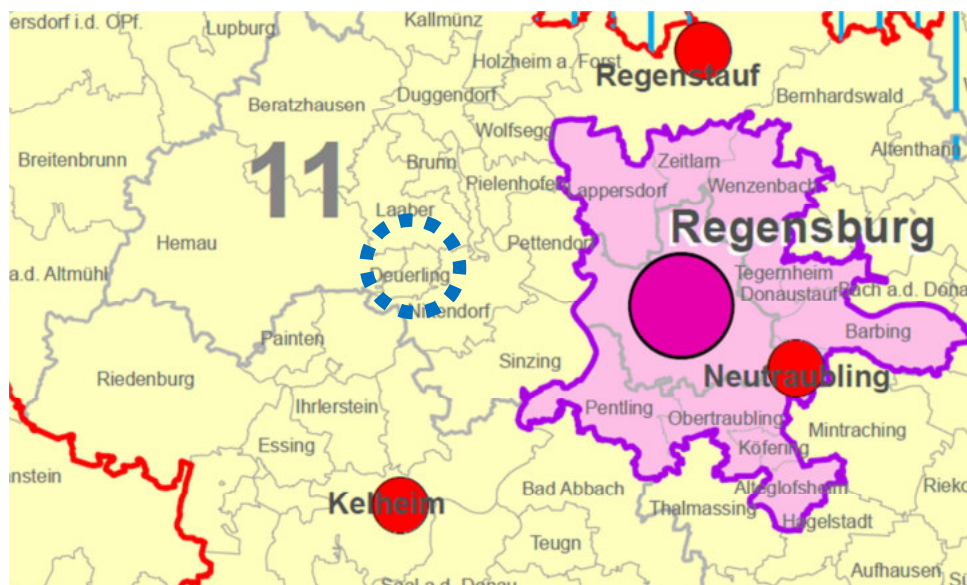
Auszug wirksamer FNP Gemeinde Pentling mit Darstellung des Geltungsbereiches (blau), o.M. (Quelle: Gemeinde Pentling), o.M.

1.2 Landes- und Regionalplanung

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

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013) wird die Gemeinde Pentling innerhalb der Planungsregion Regensburg (Nr. 11) dem Verdichtungsraum zugeordnet.



Auszug LEP 2013, Anhang 2 - Strukturkarte, o.M.

Flächensparen

Grundsatz 3.1 LEP: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen

ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Hierbei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden. Die vorhandene Siedlungsstruktur, das Ortsbild sowie die Topografie sind dabei zu berücksichtigen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Vermeidung von Zersiedelung

Grundsatz 3.3 LEP: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den landesplanerischen Zielen entsprochen.

1.2.2 Regionalplan

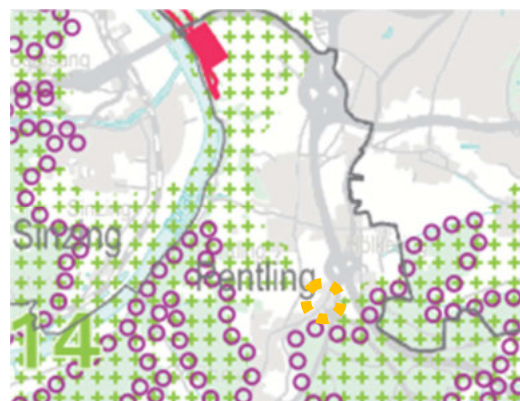
Die Gemeinde Pentling liegt laut Regionalplan der Region Regensburg als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg. Damit übernimmt die Gemeinde zentralörtliche Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Laut Ziel A III 1.3.1 des Regionalplans sollen die Siedlungsschwerpunkte in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Planungsfläche liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Daneben soll hier die Anlage von Trenngrün bandartige Siedlungsstrukturen gliedern, Freiräume erhalten und ein Zusammenwachsen des Hauptortes Pentling mit dem Ortsteil Großberg vermeiden.

Daneben liegt der Geltungsbereich zwischen den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 14 „Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg“ und 18 „Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg“.



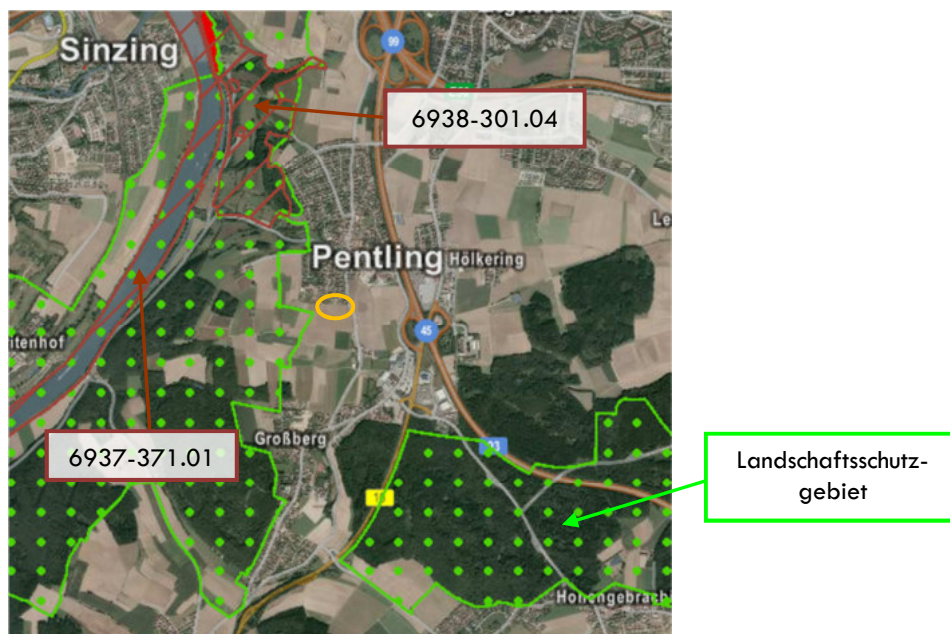
Regionalplan Region Regensburg, Karte Siedlung und Versorgung
- jeweils mit Lage der Planungsfläche (orange)



Regionalplan Region Regensburg, Karte Landschaft und Erholung

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

Im Wirkungsbereich selbst bestehen keine NATURA2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete). Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Trockenhänge bei Regensburg“ -6938-301.04 befinden sich 600 m Richtung Nordwesten und „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ -6937-371.01 etwa 1,1 km Richtung Westen an der Donau.



Lage des Geltungsbereiches (orange) im Kontext der Schutzgebiete (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 20.01.2017)

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

1.3 Verfahrenswahl

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst 17.679 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von 7.072 m².

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

Ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB ist statt der Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Ziffer 2 vorgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB sieht die Gemeinde nicht ab.

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

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis, Innenentwicklungspotential

Besonders am Hauptort Pentling und im direkten Umfeld besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Gemeinde bemüht sich einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Entsprechend den baugesetzlichen Vorgaben sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Um die allgemeinen Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener, bebauter Bereiche geeignet.

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

Der Ort Pentling befindet sich im direkten Stadt- bzw. Umland des Wirtschaftszentrum Regensburg. Diese ist über die Autobahn A 93 (Hof – Regensburg – München) angeschlossen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Landkreis Regensburg konzentriert sich vorrangig auf Flächen mit optimaler Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz. Dies ist durch die verkehrstechnisch äußerst günstige Lage gegeben.

Ziel der Bauleitplanung mit 37 Parzellen ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden Bedarf.

Dabei wird der südliche Ortsrand von Pentling arrondiert. Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden knüpft die Planungsfläche an die Erschließungsstraße „Grubweg“ im Westen an und um die Verkehrsbelastung zu verteilen, sieht der Bebauungsplan einen Anschluss an die bestehende Ortsverbindungsstraße „Großberger Weg“ vor.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der südliche Ortsrand von Pentling städtebaulich neu definiert und geordnet werden. Der Übergang zur freien Landschaft und zur Ortseinfahrt wird mithilfe einer großzügigen Randeingrünung und naturnaher Regenrückhalteeinrichtungen gestaltet.

2.2 Bedarfsbegründung

Dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2010 lag eine Bedarfsermittlung mit den statistischen Daten zum Stand 2006 zu Grunde. Aufgrund der damaligen

Prognosewerte wurde ein jährlicher Bevölkerungszuwachs von 0,7 bis 1 Prozent pro Jahr zu Grunde gelegt. Für die Überprüfung, ob die damaligen Annahmen noch zeitgerecht sind, liegen aktuelle Bevölkerungsvorausberechnungen für das Gemeindegebiet durch das bayerische Statistische Landesamt (Demographie-Spiegel Bayern bis 2034) vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Realisierungshorizont von 5-7 Jahren angesetzt.

Der Demographie-Spiegel Pentling prognostiziert folgende Einwohnerzahlen für den Planungshorizont:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 916	959	3 770	1 187
2015	6 000	1 000	3 800	1 200
2016	6 100	1 000	3 900	1 200
2017	6 200	1 000	3 900	1 300
2018	6 200	1 000	4 000	1 300
2019	6 300	1 000	4 000	1 300
2020	6 400	1 000	4 000	1 300
2021	6 400	1 100	4 000	1 400
2022	6 500	1 100	4 000	1 400
2023	6 500	1 100	4 000	1 400
2024	6 600	1 100	4 000	1 500

Quelle: bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2034, Gemeinde Pentling

Die Bedarfsbegründung zum wirksamen Flächennutzungsplan ging von folgender Einwohnerzahl aus:

Durchschnittliche Zunahme von 0,7 – 1%/Jahr ergibt i.M. 0,85 % /Jahr.

Ab dem Datenstand 2006 (5.816 EW) ergibt sich daraus:

Jahr	Einwohnerprognose FNP	Einwohnerprognose Landesamt aktuell	Differenz
2022	6.382	6.500	+ 118
2024	6.478	6.600	+ 122

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich somit nach der Bedarfsprognose des Flächennutzungsplanes ein Fehlbedarf für ca. 120 Einwohner, dem Ansatz des Flächennutzungsplans entsprechend bei 35 Einwohner pro Hektar ein Fehlbedarf von ca. 3,4 ha Wohnbauflächen.

Die im Flächennutzungsplan bei der Bedarfsprognose angenommenen Belegungsdichten erscheinen unter Vergleich der Belegungsdichten in der Metropolregion München (Wohnungsbauatlas für München und die Region, 2016, durchschnittliche Belegungsdichte am Stadtrand bei 2,2 Personen pro Wohneinheit) noch zeitgemäß.

Mit einer Größe von ca. 2,4 ha entspricht der vorliegende Bebauungsplan in etwa dem aktualisierten Bedarf.

2.3 Konzeption und bauliche Gestaltung

Das Baugebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgte eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Situation des angrenzenden Siedlungsbereiches. Dem entsprechend erfolgte die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse sowie der zulässigen Bauweise. Die großzügige Festlegung der überbaubaren Flächen soll eine flexible Nutzbarkeit der Wohngrundstücke gewährleisten. Aus diesem Grund war es erforderlich, für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Nebengebäude zu beschränken.

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und ökologisch ungünstige, überlange Zufahrten zu vermeiden, erfolgte für Teilbereiche die Festlegung eines zulässigen Flächenstreifens für die Errichtung von Garagenstellplätzen.

Die Hupterschließung des Baugebiets erfolgt über den bestehenden Großberger Weg im Südosten des Geltungsbereichs. Auf Grund der Größe des Baugebiets ist eine zweite Ersatzzufahrt sinnvoll. Der 3 m breite öffentliche Flurweg im Nordwesten des Geltungsbereichs, in Verlängerung des Grubwegs, wird im Zuge der Baugebietsentwicklung entlang der Parzelle 1 als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgebaut und somit für den Bedarfsfall als reguläre Notzufahrt genutzt werden. Im Regelfall kann auch im Rahmen verkehrsrechtlicher Regelungen der Zufahrtsverkehr weitgehend eingeschränkt werden.

Nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hinsichtlich der zulässigen Dachflächen ein weites Spektrum zugelassen. Die Festlegung von zulässigen Wandhöhen erfolgte entsprechend der zulässigen Bautypen unterschiedlich und dem Gelände angepasst, um nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die Belange der unterliegenden Nachbarn ausreichend zu berücksichtigen.

Ein Entwässerungsgraben mit anschließender Ortsrandeingrünung im Süden dient dazu das anfallende Hang- und Schichtenwasser abzufangen und entsprechend abzuleiten.

Richtung Osten dienen zwei ca. 900 m² und ca. 650m² große Grünflächen sowohl der Randeingrünung der Flächen hin zur freien Landschaft. Innerhalb dieser Fläche ist die Drosselung und Ableitung von Hang- und Schichtenwasser möglich.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

3.1.1 Verkehr

Durch die überregionalen Straßen, insbesondere die Autobahnanschlussstelle Pentling ist der Planungsbereich gut angebunden.

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

Mit den mehreren Bushaltestellen Regionalbuslinien 7, 19, 16 und 112 verfügt Pentling über einen Anschluss an den überregionalen Öffentlichen Personennahverkehr.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Flurweg.

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

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

3.1.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann über das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden. Diese ist für die neu hinzu kommenden Bauflächen ausreichend dimensioniert.

Das Niederschlagswasser, welches der Topografie folgend, hin zu den nordöstlichen Grünflächen abgeleitet wird, kann schadlos gedrosselt und geregelt an den geplanten Regenrückhaltebecken abgeführt werden. Es ist eine Vordimensionierung bezüglich des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet, wie auch des von außen zufließenden Wassers, vom Erschließungsplaner erfolgt.

Die weitere Ableitung ist innerhalb des Gemeindegebiets (konzeptionell bis zur Donau weitergeleitet) bereits vorgeplant

3.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Pentling gesichert.

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus.

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

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

3.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Pentling ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

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

3.1.5 Infrastruktureinrichtungen

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe des Weichselmühlweg in ca. 500 m Entfernung. Die Grundschule befindet sich im Ortsteil Großberg und liegt ca. 1 km vom Geltungsbereich entfernt. Kindergärten befinden sich sowohl in Pentling, als auch in Großberg. Eine Kinderkrippe ist in der Nähe des Rathauses untergebracht.

3.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden, da an diese angeknüpft wird. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin über einen öffentlichen Flurweg erschlossen. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

3.3 Immissionsschutz

Verkehr

Die stark befahrene Bundesautobahn A93 mit einer Verkehrsbelastung von 51.050 Kfz pro Tag (Ergebnisliste von SVZ 2010)¹ liegt in nur rund 320 m Luftlinie östlich der Planungsfläche entfernt. Von dieser Infrastruktureinrichtung wirken nicht unerhebliche Lärmimmissionen auf die Ortschaft Pentling ein.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, das als schutzbedürftige Nutzung anzusehen ist. In der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen sind zur Beurteilung von Lärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)² heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung bei städtebaulichen Planungen gewünscht ist (keine Rechtsvorschrift!). Als weitere Beurteilungsgröße ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu prüfen, die zwar ebenfalls keine Rechtsvorschrift darstellt, deren Werte aber bereits auf planerischer Ebene eingehalten werden müssen.

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

¹ Nach bayerischen Straßeninformationssystem, abgerufen am 19.01.2017

² DIN 18005-1 Beiblatt 1, Tabelle 3/2

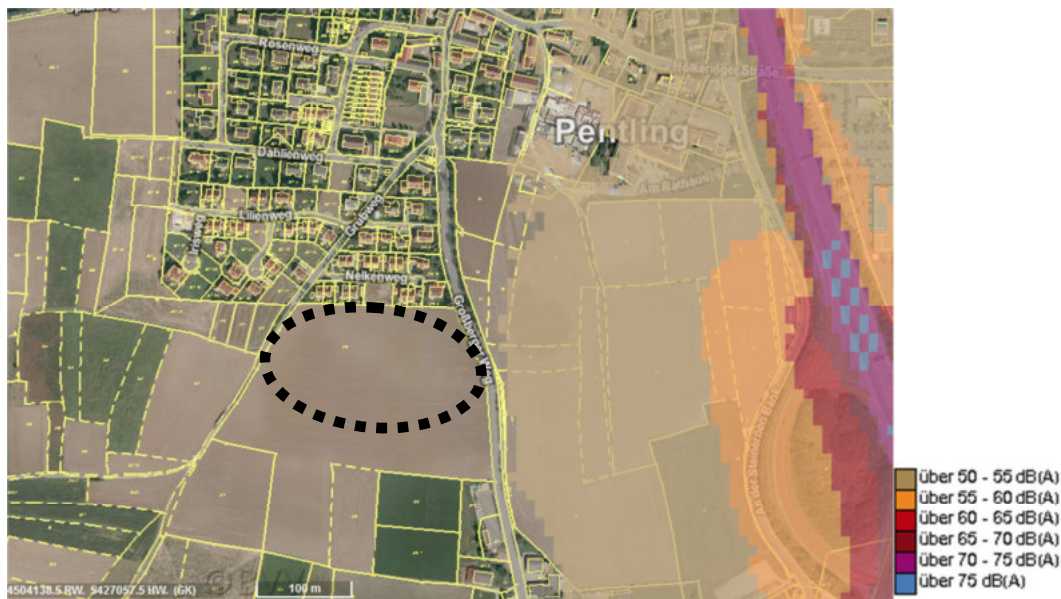
Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	
	Tagwert	Nachtwert	Tagwert	Nachtwert
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64 dB(A)	54 dB(A)

Konkrete Messungen zum aktuellen Verkehrslärm für den Geltungsbereich liegen zwar nicht vor, nach der Onlinedatenbank BayernAtlasPlus liegen aber Karten für „Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen“ gem. EG-Umgebungslärmrichtlinie vor.

Gem. nachfolgender Darstellungen liegt der Planbereich ca. zur Hälfte in der Lärmeinwirkungszone der Autobahn.



Darstellung der Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie, schwarz = Plangebiet (aus BayernAtlasPlus, Stand: 20.01.2017), o.M.



Darstellung der Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LNight gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie, schwarz = Plangebiet (aus BayernAtlasPlus, Stand: 20.01.2017), o.M.

Nach dieser Abschätzung liegen die Pegelwerte tagsüber im Planbereich bei 55 db (A). und 56 db (A). Die Werte nach 16. BImSchV werden tagsüber somit für das geplante Wohngebiet erreicht, die Werte nach DIN 18005-1 werden stellenweise mit nur 1 dB(A) überschritten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung unter anderem für den Planbereich.³ Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass für die Tagzeit im Erdgeschoss und im Obergeschoss die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags nicht überschritten werden, im Erdgeschoss die Grenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts nur am östlichen Rand des Baugebiets überschritten werden. Erd- und Obergeschoss sind nach dem Gutachten den Lärmpegelbereichen I bzw. II der DIN 4109 zuzuordnen.

Zur Reduzierung der einwirkenden Lärmimmissionen, wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs die Firstrichtung der Hauptgebäude auf Anraten der Emissionsschutzbehörde am Landratsamt Regensburg festgesetzt.

Aufgrund der vorliegenden Lärmpegelbereiche ist es im Rahmen der Genehmigungsverfahren möglich, die nur teilweise notwendigen Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der planerischen Selbsthilfe als passive Maßnahmen bei der Gebäudeerrichtung vorzusehen.

Gesunde Wohnverhältnisse können ausreichend gesichert erreicht werden.

Südöstlich der Planungsfläche sind gewerbliche Nutzungen und ein Sportplatz vorhanden.

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

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

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

3.4 Denkmalschutz

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

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

³ KOTTERMAIR Beratender Ingenieur (2009), Schalltechnische Untersuchung Nr. 3706.0/2009-AB

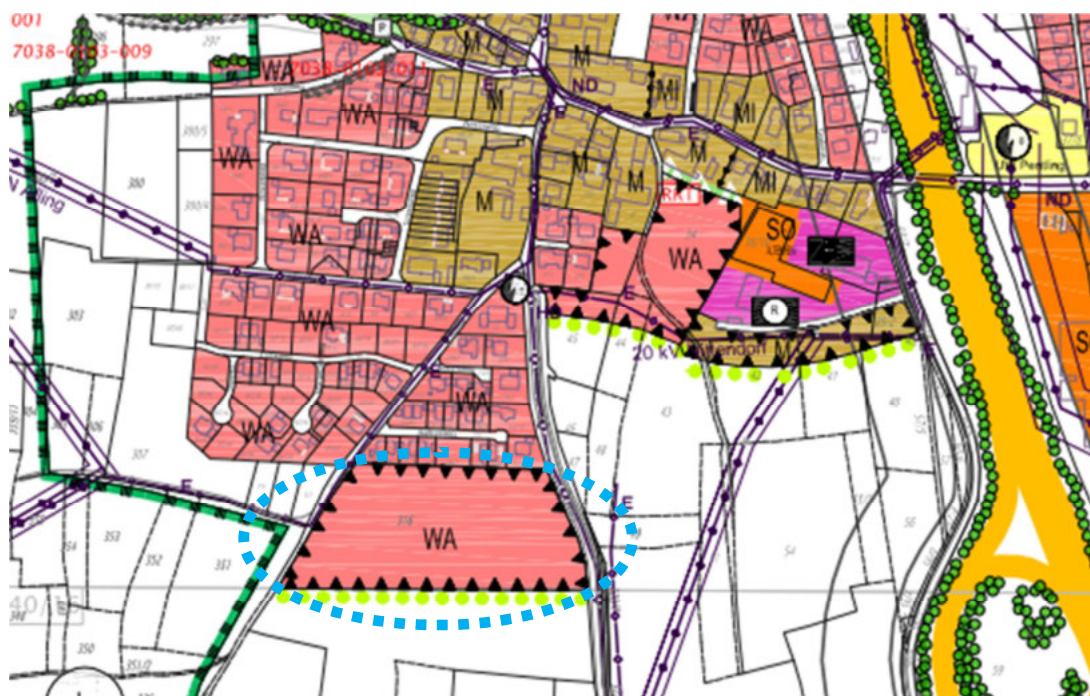
3.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

3.5.1 Schutzgebiete – Europäischer Gebietsschutz

3.5.2 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pentling (Fassung 06.05.2010) enthält einen integrierten Landschaftsplan. Im Planungsbereich stellt er eine allgemeine Wohngebietsfläche mit Ortsrandeingrünung dar.

Die Fläche ist zudem als Baufläche mit notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) gekennzeichnet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Pentling, Stand 2010, o.M., Plangebiet blau markiert

In der Begründung des Flächennutzungsplan, im, wird deutlich, dass am Hauptort kaum Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes westlich des Rathauses wird derzeit bebaut.

5.4.3 Entwicklungsflächen in den Orten

In Pentling bestehen im südlichen Teil um das Rathaus aufgrund der Immissionsbelastung kaum realisierbare Entwicklungsflächen. Die Baulücke zwischen Hauptstraße und Brunnenweg ist als Entwicklungsfläche nicht verfügbar. Die bisher großzügigen Entwicklungsflächen am nördlichen Ortsrand werden nicht mehr weiterverfolgt. Der Realisierung dieser Flächen stehen vielfältige Gesichtspunkte entgegen. Als einzige mögliche Entwicklungsflächen sind die Gebiete westlich des Rathauses und westlich des Großberger Weges dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Begründung Pentling Fassung 2010, Kapitel 5.4.3, Seite 12

3.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.6.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Nördlich schließt ein kleines Wohngebiet an. Westlich verläuft der Großberger Weg, der zum Ortsteil Großberg führt.

Umliiegend befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen, wie bspw. Staubimmissionen bei Mähdrusch oder beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger, ist zu rechnen.

Anwohner nutzen die umgebenden Flurwege allgemein als Spazierwege. Durch Pentling verlaufen Wander- und Radwege.

Eine Bahntrasse ist nicht vorhanden.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Verkehr der Ortsverbindungsstraße Großberger Weg, der Autobahn A93 und der landwirtschaftlichen Nutzung vor.

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

3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Planungsfläche ist geprägt von intensiver Ackernutzung. Angrenzend und in der Umgebung befinden sich Ackerflächen, Siedlungsflächen, Gärten mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Ausprägungen, Flurwege und Straßen, Hecken und wegebegleitende Grasfluren. Gemäß Artenschutzkartierung (ASK) gibt es im Umfeld des Baugebietes (südlich angrenzend) Nachweise von Feldlerchen.

Die Ackerfläche mit intensiver Nutzung und die Wege tragen zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht bei. Sie besitzen keine außerordentliche Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

Die bisherige Nutzung und unmittelbare Nähe zur Bebauung von Pentling lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen. Eine gesonderte Artenerhebung durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

3.6.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind derzeit unversiegelt mit Wechselbewuchs - gegenwärtig Acker.

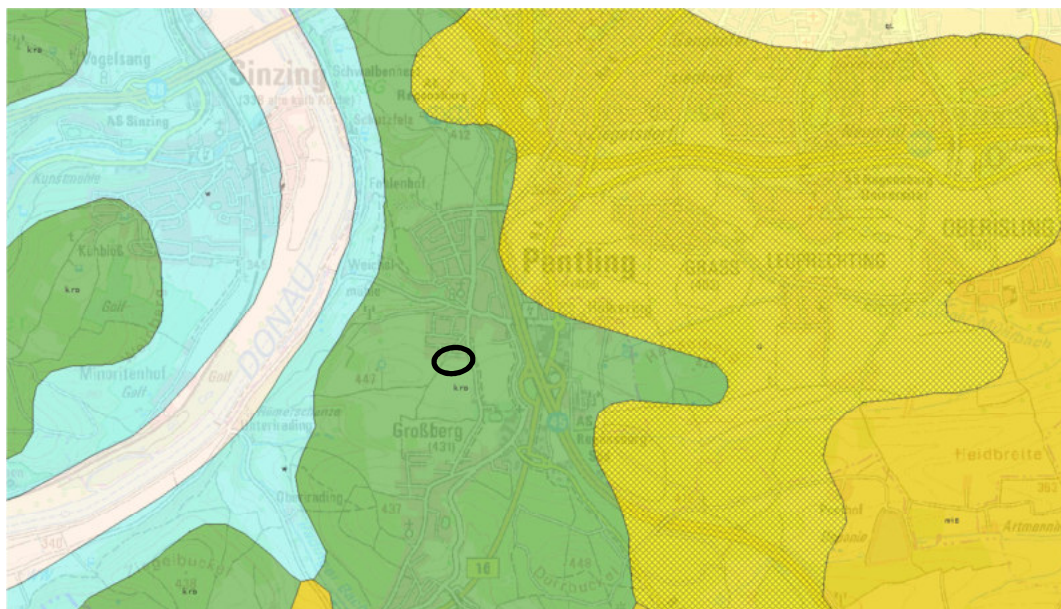
Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

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

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“. „Das heutige Bild der Landschaft wird weitgehend vom obersten Weißjura (Malm-Zeta) geprägt, der in weiten Teilen vor allem von tertiären und quartären Ablagerungen überdeckt ist. [...] Neben den Karbonaten des Weißjura findet man besonders zwischen Ihrlerstein und Viehhausen sowie im Raum Bad Abbach anstehende Gesteine der Kreidezeit wie den Eilsbrunner Mergel, die Reinhauser Schichten oder den als Baustoff besonders beliebten Regensburger Grünsandstein. [...] Der Rückzug des Meeres und eine allgemeine Landhebung

während des Alttertiär hatte eine Verkarstung des Gebietes zur Folge. [...] Die starke Verkarstung des überwiegend aus Kalken, Dolomiten und Mergeln bestehenden Untergrundes führte zur Ausbildung charakteristischer geomorphologischer Formen wie Schratzen, Dolinen und Trockentäler. [...]⁴

Gem. geologischer Karte von Bayern M 1: 500.000, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt sind Oberkreide (Präobercenoman bis Campan) - Ton- und Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z.T. kieselig (z.B. Neuburger Kieselkreide), Mergelstein im Bereich des Geltungsbereiches vorherrschend.⁵



Ausschnitt geologische Karte 1:500.000, o.M. (Quelle: GeoFachdatenAtlas – Bodeninformationssystem Bayern, 25.01.2017), Planungsbereich schwarz

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernViewerPlus liegen Böden mit einer geringen Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 47 bis 55 vor. Die Böden sind nach Zustandsstufe 5 durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume gekennzeichnet, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung zulässt.⁶

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

3.6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Donau in ca. 1 km Entfernung.

Zwischen den Parzellen und der öffentlichen Verkehrsfläche des „Großberger Weg“, im Bereich des Straßenbegleitgrüns besteht ein Graben, der temporär Wasser führt. Dieses Wasser wird am geländetiefsten Punkt verrohrt und dem bestehenden unterirdischen Kanal im „Großberger Weg“ zugeführt und neu konzipiert als Niederschlagswasserkanal bis zur Vorflut Donau weitergeleitet.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich in etwa 1,7 m westlicher Richtung bei Sinzing.

⁴ ABSP Kelheim, Kapitel 4.1, Stand März 1999

⁵ BayernAtlas Plus, Geologische Karte von Bayern 1:500.000

⁶ Zustandsstufe 4, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich (BayernAtlasPlus).

Quellbereiche treten vermehrt innerhalb der Waldflächen westlich des Geltungsbereiches an den Donauhängen auf.

Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist jedoch von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Durch die lehmig Bodenüberdeckung ohne erkennbare, flachgründige Stellen ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

3.6.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Pentling und ist von der Nordseite bebaut.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich ist als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe mit Abfluss in das Wohngelände von leicht erhöhter Bedeutung.

Großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich bestehen durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Forstflächen um Pentling herum in großem Umfang. Die Kalt- und Frischluft sammelt sich vorwiegend in den Senken und fließt der Topografie folgend zur Donau.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

3.6.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pentling. Nördlich grenzt ein Wohngebiet an. Die umgebende Landschaft ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünlandnutzung) und der Siedlung Pentling und Großberg geprägt. In nur wenigen Teilbereichen um Pentling/Großberg bestehen wegebegleitende Hecken, Baumreihen oder Einzelbäume.

Aufgrund der Hanglage und offenen Ortsrandes besteht eine Fernwirkung Richtung West, Süd und Osten. Der Geltungsbereich wird aber stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen.

Das Landschaftsbild ist durch eine hügelige Topographie mit ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die bestehende Autobahn A93 hat keine Beeinträchtigung zur Folge, da sie durch die begleitende Gehölzstrukturen von der Planungsfläche aus nicht einsehbar ist.

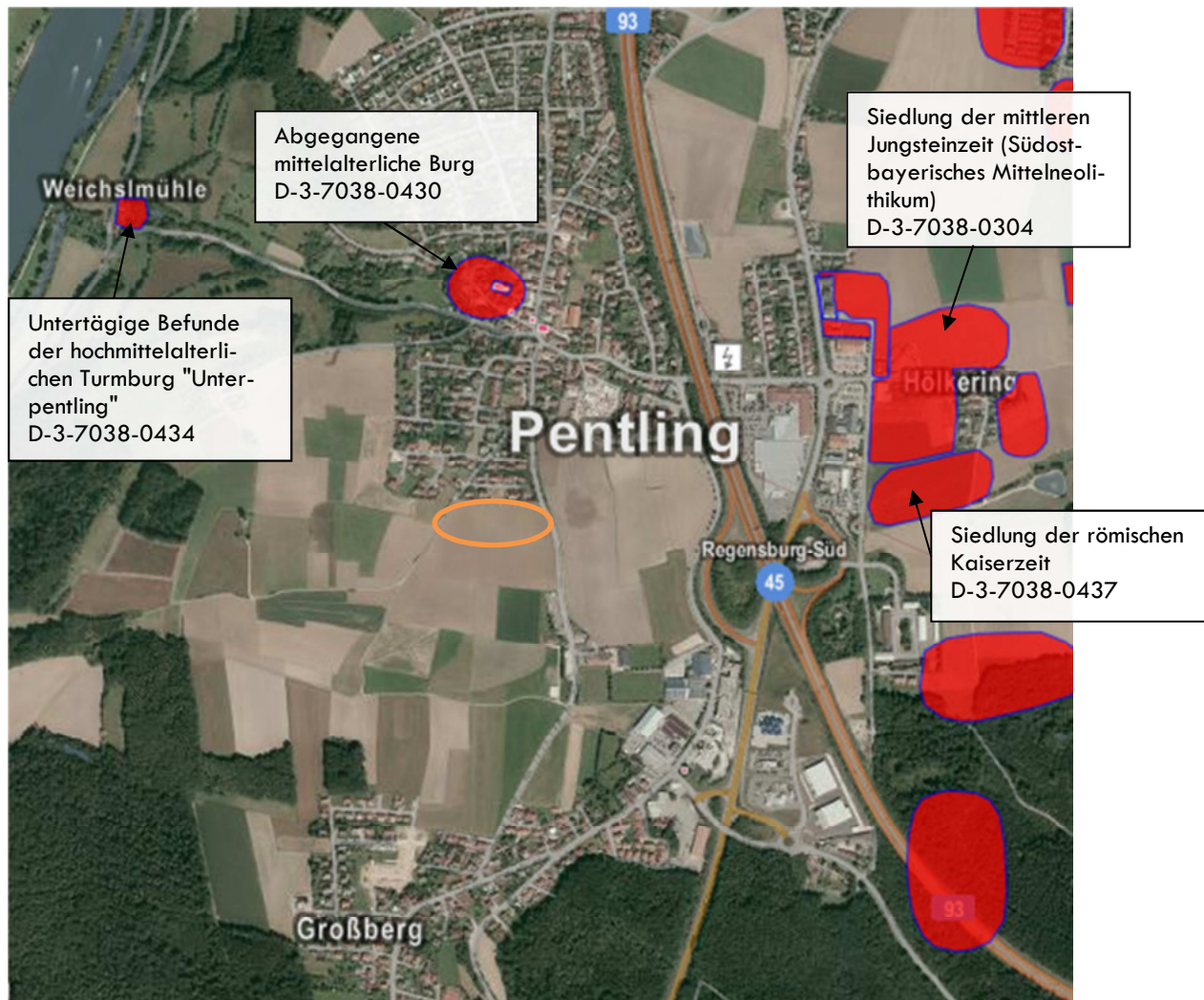


Blickrichtung Osten, Aufnahmedatum: 25.01.2017

3.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Online-Sachdatenbank des BayernAtlas Plus sind im gesamten Geltungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes sind Boden- und Baudenkmäler vorliegend. Siehe nachfolgende Abbildung.



Lage der Planungsfläche in der Denkmalkulisse (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 25.01.2017)

3.7 Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Eine Fortschreibung erfolgt ggf. im weiteren Verfahren.

3.7.1 Schutzgut Mensch

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb der dargestellten Lärmbelastung (ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) nach BayernAtlasPlus. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden z. T. geringfügig überschritten. Insbesondere am östlichen Rand des Baugebietes sind durch geeignete bautechnische, passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreichbar. Die Festsetzungen zum erforderlichen Nachweis nach DIN 4109 sichern diese gesunden Wohnverhältnisse ausreichend.

Eine Verschlechterung der Erschließungssituation durch das geplante Wohngebiet ist nicht zu erwarten, da an bestehende Erschließungsstraßen angeknüpft wird, es sich innerhalb des Wohngebietes um einen normalen Anwohnerverkehr handeln wird und keine landwirtschaftlich genutzten (Zu-)Wege überplant werden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass landwirtschaftlicher Verkehr durch das neue Baugebiet hindurch verläuft, da sich die Zuwege zu den Nutzflächen an anderer Stelle bzw. außerhalb des Geltungsbereiches an den Haupterschließungsstraßen befinden.

Durch die bisher sehr geringfügige Belastung des Grundwegs ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bedarfszufahrt am nordwestlichen Rand des Baugebiets erhebliche Auswirkungen oder Grenzüberschreitungen auf die bestehenden Wohngrundstücke am Grubweg entstehen.

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

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

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken.

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

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

3.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

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

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch Intensivlandwirtschaft nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und Vielfalt ist, ausreichende Ersatzhabitate im nahen Umkreis vorhanden sind und wichtige Leit- und Verbundstrukturen (wie Allee, Hecken) nicht betroffen sind. Des Weiteren werden die Lebensräume bereits durch die Straßen, Bebauung, Anwesenheit des Menschen sowie die intensive Landwirtschaft beeinflusst. Eine Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen wird nicht stattfinden, da durch die Standortwahl mit direktem Anschluss an die Ortschaft die umliegenden großflächigen Ackerflächen weiterhin bestehen bleiben.

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 4.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

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

3.7.3 Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt im Entwurf vor. Das Richtung Wohngebiet fließende Hangwasser soll durch den im Süden angelegten Graben, im Bereich der Fläche zur Anpflanzung mit Sträuchern und Bäumen, abgefangen und im Trennsystem weitergeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Flächen soll in beiden Regenrückhaltebecken gedrosselt und im Trennsystem bis zum Vorfluter weitergeleitet werden.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nicht/nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

3.7.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Zur Sicherung der Bauflächen vor wild abfließendem Schichten-, Hang- und Niederschlagswasser der südlichen Ackerflächen (Außeneinzugsgebiete) ist ein Entwässerungsgraben entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs geplant.

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

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

3.7.5 Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

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

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

3.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, Kleingewerbe, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Eine vollständige Veränderung des Landschaftscharakters durch einen neues Wohngebiet ist nicht zu erwarten. Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien südlichen Ortsrandlage wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer zusammenhängender Siedlungsrand im Süden von Pentling entstehen. Im Norden wird das Plangebiet bereits durch die bestehende Siedlung (Siedlungs- und Straßenflächen) begrenzt. Von weiter entfernten Blickpunkten aus südlicher, westlicher und östlicher Richtung entstehen mittel- bis langfristig Sichtbezüge zum Geltungsbereich. Das neue Wohngebiet wird aber ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die großzügige Eingrünung im Süden, durch die geplanten Heckenpflanzung, die zukünftigen Eingriffe und sichern die Belange des Ortsbildes zur freien Landschaft.

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen, z.B. zu Gebäudehöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten, vermieden.

3.7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (bekannte Bodendenkmäler) Kulturgüter nicht gänzlich auszuschließen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine Ortsrandabrundung handelt und somit das neue Wohngebiet ausschließlich zusammen mit der bestehenden Ortschaft wahrgenommen wird.

Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

4.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

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

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

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

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

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

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

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

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, war nicht feststellbar.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können aber dennoch bei einer worst-case-Betrachtung Brutplätze der feldgebundenen Arten oder zu mindestens ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitats (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust

eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

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

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

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

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

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich, Festsetzung einer ausreichend breiten Pflanzbindungen am Südrand des Geltungsbereiches
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

4.3.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbeflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.