

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/16/11837/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247, Brandlberg**  
**- Behandlung der Anregungen § 3 Abs. 2 BauGB**  
**- Satzungsbeschluss § 10 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

15.03.2016

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

15.03.2016

Stadtrat der Stadt Regensburg

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt::

1. Die bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 247, Brandlberg, werden gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (siehe Bericht), der insoweit Bestandteil dieses Beschlusses ist, behandelt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 247, Brandlberg, bestehend aus der Planzeichnung vom 16.09.2015 und dem Satzungstext vom 16.09.2015 für den Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Haidhofweg nördlich der Grünthaler Straße im Ortsteil Brandlberg wird gemäß § 10 BauGB als Satzung zusammen mit der Planbegründung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 247, Brandlberg, nach Genehmigung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Regensburg herbeizuführen.

### **Berichterstatter/in:**

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

### **Handzeichen Sitzungsleiter/in und Mitzeichnung der beteiligten Referate/Ämter:**

	Datum	Unterschrift
Sitzungsleiter/in:		
Beteiligte Referate/Ämter:		
Direktorium 1 Liegenschaftsamt Rechtsamt		

## **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 14.09.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.g. Bereich beschlossen. Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Beiträge sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 16.09.2015 vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen beschloss daraufhin, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 247 in der Fassung vom 16.09.2015 einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 17.11.2015 bis 17.12.2015

Nachfolgend sind die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zusammengestellt und mit den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung für den Stadtrat versehen:

## **Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 247, Brandlberg:**

### **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

#### **Nr. 1 .**

Schreiben vom 30.11.2015

#### **Anregungen:**

Es ist nicht gerechtfertigt eine 4,50 m breite Straße mit einem Kostenaufwand von über 1 Million Euro auf nur 20 Anwohner umzulegen.

Wir berufen uns auf das beigelegte Schreiben von Herrn Oberbürgermeister a.D. Schaidinger, in dem Herr Schaidinger seinen Standpunkt sehr deutlich darlegt. Auch wir sind der Meinung, dass der Veranlasser des Bebauungsplans den Straßenausbau finanzieren sollte.

Die Anwohner des Haidhofweges sind mit dem derzeitigen Zustand der Straße vollends zufrieden.

#### **Schreiben von Herrn Schaidinger, Oberbürgermeister a.D. vom 04. September 2014**

Sie haben mir unter dem 4. August zum Thema Haidhofweg geschrieben. Aus dem Brief schließe ich, dass ein Missverständnis vorliegen muss.

Ich habe sehr wohl meine damalige Zusage eingehalten, dass der Haidhofweg nicht gegen den Willen der Anlieger ausgebaut wird. Es ist nur zweckmäßig geworden, den Haidhofweg in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinsichtlich des Ausbaus hat sich jedoch nichts geändert. Meine Überlegung war immer: Falls ein Ausbau des Haidhofweges aufgrund des Bebauungsplanes notwendig wird, muss ihn der Veranlasser des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages finanzieren, Das gilt umso mehr, als die Anlieger ja nach unserem Gespräch auf eigene Kosten den Weg in einen verkehrstüchtigen Zustand versetzen ließen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die bestehende Bebauung östlich des Haidhofweges ist bisher über einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg erschlossen, was keine geregelte städtebauliche Entwicklung darstellt bzw. keine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zulässt. Über die vorgenommene Aufnahme des Haidhofweges in den Bebauungsplan ist mittelfristig der Ausbau und die Aufstufung des Haidhofweges zu einer Ortsstraße möglich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches kann damit gewährleistet werden. Der Haidhofweg ist als Erschließungsstraße noch nicht erstmalig i.S. der §§ 127 ff BauGB hergestellt. Er ist derzeit ab der Flurnummer 1251 Gem. Schwabelweis in nördlicher Richtung als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Sein Ausbauzustand entspricht in keiner Weise den Anforderungen an eine Ortsstraße.

Gemäß § 131 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist der beitragsfähige Erschließungsaufwand auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Erschlossen sind grundsätzlich alle Grundstücke, die an die Erschließungsanlage (hier Haidhofweg) direkt anliegen oder als sog. Hinterlieger eine rechtlich gesicherte Möglichkeit des Zugangs oder der Zufahrt zu der Anlage haben (z.B. Geh- und Fahrrecht). Die an der Westseite des Haidhofweges liegenden Parzellen grenzen weder an diesen unmittelbar an noch haben diese eine rechtlich gesicherte Zufahrt bzw. einen rechtlich gesicherten Zugang zu der Anlage. Sie sind ausschließlich durch eigene Straßen erschlossen. Eine Beitragspflicht für diese Grundstücke ist deshalb nicht gegeben. Gemäß Bebauungsplanentwurf werden vom Haidhofweg ausschließlich die Grundstücke auf der Ostseite erschlossen, weil eine Erschließung der Westseite aufgrund der vorhandenen Topographie überwiegend gar nicht möglich ist. Die neuen Grundstückspartellen im Bebauungsplanbereich sind deshalb nicht beitragspflichtig. Sie sind nicht vom Haidhofweg erschlossen. Im Falle eines Ausbaus müssen deshalb alleine die Eigentümer der Grundstücke auf der Ostseite die Herstellungskosten einschließlich möglicher Grunderwerbskosten zu 90% über Erschließungsbeiträge bezahlen. Beim Ausbau des Haidhofweges in eine Ortsstraße geht die Unterhaltslast sowie die Verkehrssicherungspflicht für die Straße auf die Stadt Regensburg über.

Sofern den Beitragspflichtigen die Bezahlung des Erschließungsbeitrages Probleme bereitet, besteht gegen Nachweis die Möglichkeit der (zinspflichtigen) Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung.

Zum Schreiben des Herrn Oberbürgermeister a.D. Schaidinger ist anzumerken, dass die dortige Aussage, „falls ein Ausbau des Haidhofweges aufgrund des Bebauungsplanes notwendig wird, muss ihn der Veranlasser des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages finanzieren“, ggf. missverstanden werden kann. Für die Schaffung neuen Baurechts im Bereich des Bebauungsplangebietes ist der Ausbau des Haidhofweges nicht erforderlich. Keine der neuen Baupartellen wird über den Haidhofweg erschlossen (auch keine sog. Zweitterschließung). Daher besteht auch keine Beitragspflicht für die neuen Baugrundstücke westlich des Haidhofweges. Es ist somit nicht ersichtlich und wäre rechtlich auch nicht geboten, dass sich der Veranlasser des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages an den Herstellungskosten des Haidhofweges beteiligt oder ihn sogar vollständig finanziert. Die Aussage ist vielmehr so zu verstehen, dass, wenn der Ausbau des Haidhofweges auch für das neue Baugebiet erforderlich wäre, der Veranlasser des Bebauungsplanes die Straße im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages finanzieren bzw. sich an der Finanzierung beteiligen müsste. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Beschlussvorschlag:  
Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 2 .**

Schreiben vom 03.12.2015

**Anregungen:**

Wir sind gegen den Ausbau des Haidhofweges auf Kosten (1 Million Euro) der Anlieger. Durch die einseitige Bebauung ist es den ca. 20 Anliegern nicht zumutbar. Laut dem Brief von OB a.D. Schaidinger sollte der Veranlasser des Bebauungsplans auch die Kosten tragen.

Der Weg wurde von uns Anliegern in einen verkehrssicheren Zustand versetzt.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 3.**

Schreiben vom 09.12.2015

**Anregungen:**

Ich bin gegen einen Ausbau des Haidhofweges.

Da hier sehr viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist es unverantwortlich die Straße für sämtliche „Raser“ zu verbreitern.

Zudem wird das restliche Idyll vom Brandlberg / Haidhofweg zerstört. Ganz zu schweigen von der zusätzlichen Lärmbelästigung incl. Schadstoffe. Der Willen der Anwohner sollte mehr respektiert werden.

Zusätzliche Kosten kann ich finanziell nicht stemmen, zumal die Finanzierung meines Hauses noch nicht abgeschlossen ist.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1.

Es ist vorgesehen, den Haidhofweg zu einer Ortsstraße mit einer Ausbaubreite mit 4,50 m mit teilweise auf der Ostseite nebenliegenden Besucherstellplätzen und Ausweichstellen auszubauen. Die begrenzte Fahrbahnbreite und die vorgesehene „Tempo 30-Regelung“ lässt keine „Raser“ erwarten.

Zudem werden vom Haidhofweg aus ausschließlich (wie bisher) die Grundstücke auf der Ostseite erschlossen. Der Haidhofweg ist für die Erschließung der Bauparzellen des geplanten Baugebietes westlich des Haidhofweges nicht erforderlich. Insofern beschränkt sich der Nutzerkreis wie bisher auch auf die östlich an den Haidhofweg angrenzenden Grundstücke bzw. die dort Wohnenden. Daher sind keine Verkehrssteigerung sowie auch keine zusätzlichen Lärm- oder Schadstoffimmissionen zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 4.**

Schreiben vom 09.12.2015

**Anregungen:**

Wir legen Einspruch ein gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 247, Brandlberg.

Der Haidhofweg kann nicht Teil des o.g. Bebauungsplan-Entwurfs sein.

1. Der Haidhofweg befindet sich z.T. in Privatbesitz.
2. Der Haidhofweg ist von der o.g. Baumaßnahme nicht betroffen.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gibt es keine Möglichkeit Einspruch einzulegen. Bei der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes können lediglich Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht werden, als solche wird der Einspruch behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange sind dann gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (hier Ausbau eines Feld- und Waldweges zu einer Ortsstraße) liegt im öffentlichen Interesse, auch wenn der Haidhofweg für die Erschließung des neuen Baugebietes nicht zwingend erforderlich ist. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme zu Nr. 1.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 5 .**

Schreiben vom 09.12.2015

**Anregungen:**

Der jetzige Haidhofweg ist von den Anwohnern auf eigene Kosten in einen verkehrstüchtigen Zustand gebracht worden und genügt den Anwohnern so wie bisher.

Wir sind dagegen, dass eine neue Straße gebaut werden soll, dessen Kosten nur auf die jetzigen Hausbesitzer umgelegt werden soll.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 6 .**

Schreiben vom 15.12.2015

**Anregungen:**

Die jetzige Straße reicht den Anwohnern völlig aus und wir sind zufrieden damit.

Sollte ein Investor oder jemand anderer im verkehrsrelevanten Bereich des Haidhofweges bauen, muss er sich an den Kosten beteiligen.

Die Umlage der Kosten für eine neue Straße auf die wenigen Anwohner ist unzumutbar.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 7 .**

**Anregungen:**

1. Im Bebauungsplan Nr. 247 Brandlberg ist der Haidhofweg inbegriffen. Der Haidhofweg hat jedoch keinerlei Fahrverbindung mit dem Baugebiet entlang der Osttangente. Er ist für dieses Neubaugebiet somit bedeutungslos und nicht erforderlich. Es besteht daher keine Notwendigkeit den Haidhofweg auszubauen, da die Kosten über die zumutbaren Grenzen hinausgehen.
2. Die Erschließung am Haidhofweg braucht keine Änderung, Der Haidhofweg ist ein öffentlicher Feld- und Waldweg und nur an der östlichen Wegseite bebaut und wird von den Anliegern instandgehalten. Die Anwohner sind mit der bestehenden Erschließung zufrieden. Es ist eine wirkliche 30er-Zone.
- 2a) Aus den Querschnitten ist zu vermuten, dass die Böschung unterhalb des Haidhofweges verändert werden soll, um das Baugebiet zu vergrößern. Die Hecken werden im Grünordnungsplan nicht bewertet, aber die neuen Grünflächen als Ausgleichsflächen gezählt. Das ist nicht korrekt.  
Wenn eine Böschungsveränderung den Ausbau des Haidhofweges nach sich ziehen sollte, muss der Investor auch die entsprechenden Kosten tragen.
3. Es ist die Absicht einiger Grundstückseigentümer östlich des Bebauungsplans neues Baurecht zu erhalten.  
Voraussetzung dafür ist, der Ausbau des Haidhofweges!  
Es ist eine Breite von 4,50 m vorgesehen. Nutznießer sind nur geringe Flächen und die Maßnahme ist städtebaulich nicht notwendig und teuer. Deshalb sollen die Eigentümer des ganzen Haidhofweges an den Kosten, insbesondere an den Kosten für die Wegverbreiterung als Ortstraße beteiligt werden.  
Wir lehnen diese Planung und Kostenabwälzung ab, da dies den Anliegern nicht zuzumuten ist.  
Dies hat der Oberbürgermeister a.D. Herr Hans Schaidinger auch im Gespräch mit einigen Anliegern am 25. Juli 2013 so akzeptiert. Ein bestätigendes Schreiben vom 4.9.2014 ist in Kopie beigelegt.
4. Da dieses Verfahren undemokratisch wäre, soll es jetzt mit dem Bebauungsplan für das Baugebiet entlang der Ostumgehung verbunden werden, wo im Verhältnis zum Aufwand (der teure Lärmschutz auch gegen die Bahn wurde ja durch die Ostumgehung finanziert) viele Wohnungen und Gewerbeflächen geschaffen werden können.
5. Wenn der Haidhofweg trotzdem ausgebaut werden sollte, was dann später zu einem stärkeren Verkehr führen kann, muss die Auswirkung auf die Krötenwanderung zu unseren Teichen untersucht werden. Die Kröten haben in unserer Gegend fast keinen Lebensraum mehr. Wir wollen im Frühjahr keinen Krötenzaun aufbauen und Eimer täglich leeren müssen.
6. Auf Anregung des Umwelt und Rechtsamts (Nr. 15) schlägt die Verwaltung unter 2.2 vor, einen Hundenauslaufbereich (durch Befreiung von der Anleinpflcht) am Wendepplatz des Haidhofweges zu schaffen.  
Das wäre in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes.  
Die Wildtiere wie Rehe und Hasen, die sich bis an die die Grundstücksgrenzen der Anlieger am Haidhofweg wagen (und bis zur Bahnlinie solange die Felder bewirtschaftet wurden), wären dadurch sehr gefährdet und können von den Hunden zu Tode gejagt werden.  
Auch die dortigen Landwirte und die Bewohner werden belastet, Diese Lösung akzeptieren wir nicht.

## **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1

Zu den Punkten 1 – 4:

Ob die Kosten für den Ausbau des Haidhofweges möglicherweise über die zumutbaren Grenzen hinausgehen, kann derzeit nicht beurteilt werden. Dies kann erst näher geprüft werden, wenn der Ausbau des Haidhofweges tatsächlich in Angriff genommen wird und belastbare Erkenntnisse über die dann voraussichtlich anfallenden Herstellungskosten vorliegen bzw. auf welche Grundstücke letztlich der Erschließungsbeitrag verteilt werden muss.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso nur geringe Flächen (neue Bauparzellen am nördlichen Ende des Haidhofweges) die alleinigen Nutznießer des Straßenausbaus sein sollen. Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nur von diesen Grundstückseigentümern wäre rechtswidrig. Der Haidhofweg ist bisher ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg in der Bau- und Unterhaltslast der dortigen Anlieger. Mit Ausbau zur (öffentlichen) Ortsstraße geht die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Regensburg über, die bisherigen Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichtigen werden aus der Verantwortung für die Straße genommen. Schon allein dies ist ein großer Vorteil. Außerdem wird durch die Verbreiterung der Straße der Begegnungsverkehr wesentlich erleichtert und die Straße erhält einen zeit- und ordnungsgemäßen Straßenausbau, was sich ebenfalls positiv auf die Benutzung der Straße durch die dortigen Grundstückseigentümer auswirkt und nicht nur allein den Eigentümern möglicher neuer Bauparzellen zu Gute kommt. Dass diese Vorteile durch die Zahlung von Erschließungsbeiträgen erkauft werden (müssen), wird dabei nicht verkannt. Dies ist aber kein spezifisches Problem des Haidhofweges. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen werden in ganz Deutschland erhoben.

Zum Schreiben des Herrn Oberbürgermeister a.D. Schaidinger

– siehe Stellungnahme zu Nr. 1

Zu 5.

Wie aufgeführt, dient der Haidhofweg derzeit sowie zukünftig den Anwohnern auf der Ostseite. Selbst bei der gegebenenfalls im Ausbaufall erfolgenden geringfügigen städtebaulichen Erweiterung in Parzellen auf der Ostseite ist nur mit geringfügig höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die ggf. vorliegende Krötenwanderung würde dadurch (sowie auch durch den Ausbau) insbesondere an der betroffenen Parzelle fast am Nordrand des Haidhofweges nicht messbar gestört, bzw. sie wäre erst im Ausbaufall zu untersuchen.

Zu 6.

Der angesprochene Inhalt (Hundenauslaufplatz im Bereich des Wendeplatzes im Neubaugebiet) ist nicht Festsetzung oder Inhalt des Bebauungsplanes. In der Umsetzung der Planung wäre diese Anregung eines Hundenauslaufplatzes nochmals zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

## **Nr. 8 .**

Schreiben vom 15.12.2015

### **Anregungen:**

Aufgrund folgender Aspekte ist vom Ausbau des Haidhofweges abzusehen:

- Im Vorentwurfsplan sowie der öffentlichen Informationsveranstaltung wurde der Haidhofweg als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg mit Wendehammer am nördlichen Ende vorgesehen und nicht als Geltungsbereich des gegenständigen Bebauungsplan Nr. 247.



- Lt. Vorlage VO/15/11270/61 ist der Ausbau des Haidhofweges nicht für das neue Baugebiet erforderlich.
- Aus stadtplanerischer Sicht ist lt. o.g. Vorlage die Anlage eines 2,50 m breiten Seitenstreifens nicht zwingend notwendig.
- Obwohl zur damaligen Zeit die neu gebauten Reihenhäuser an der Bodenwöhrstraße offiziell über diese erschlossen und auch baurechtlich genehmigt wurden, konnte eine unrechtmäßige Inanspruchnahme des Haidhofweges nicht unterbunden werden, was zu erheblichen Schäden der Fahrbahn führte. Diese wurden aufgrund der Unterhaltungspflicht der Anlieger wieder kostenpflichtig instand gesetzt. Es ist davon auszugehen, dass auch durch das Erschließen des neuen Baugebietes hiervon nicht abgesehen wird und dadurch erneut finanzielle Nachteile für die Anwohner des Haidhofweges entstehen werden.

Ein Ausbau des Haidhofweges, sowie die dadurch entstehenden finanziellen Belastungen der Anwohner stehen somit in keinsten Weise im Verhältnis zum Nutzen einer ausgebauten Sackgasse, wie es der Haidhofweg ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Zur Aufnahme des Haidhofweges in den Bebauungsplan sowie zum nicht gegebenen Zusammenhang zwischen Haidhofweg und neuem Baugebiet siehe Stellungnahme zu Nr. 1.

Die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (hier Ausbau eines Feld- und Waldweges zu einer Ortsstraße) liegt im öffentlichen Interesse, auch wenn der Haidhofweg für die Erschließung des neuen Baugebietes nicht zwingend erforderlich ist.

Die vorgesehene Ausbaubreite mit 4,5 m Fahrbahn und einem 2,5 m breiten Seitenstreifen (Grünfläche bzw. mögliche Parkierung) für eine Ortsstraße entspricht dem in Deutschland gültigen technischen Regelwerk RaSt 06 für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft Köln und ist Mindestausbaustandard im Stadtgebiet.

Zu Absatz 4 der Einwendung:

Wie u.a. in der Stellungnahme Nr. 1 aufgeführt, dient der Haidhofweg im geplanten Ausbaubereich nicht der Erschließung des neuen Baugebietes oder von Bauparzellen westlich des Haidhofweges. Auch die Bauabwicklung der Baumaßnahmen im geplanten Baugebiet erfolgt nicht über den Haidhofweg im geplanten Ausbaubereich. Folgeschäden sind somit nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

#### **Nr. 9 .**

Schreiben vom 13.12.2015

#### **Anregungen:**

Wir legen hiermit gegen den Ausbau bzw. Verbreiterung des Haidhofweges Widerspruch ein. Seit Jahrzehnten ist für uns Anlieger bzw. Anrainer dieser Weg ausreichend dimensioniert. Durch eine Ausweisung von Bauplätzen am nördlichen Ende des Weges müssen ausschließlich die Nutzer dieser Maßnahme die Verbreiterung bezahlen.

Da unseres Erachtens das Immobilien Zentrum als Anrainer zu sehen ist, muss unbedingt geprüft werden, ob dieses nicht auch zu den Ausbaurkosten herangezogen werden kann.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Hausbesitzer zum großen Teil Rentner sind und diese Kosten nicht finanzieren können.

Sollte in hoffentlich fernen Tagen die Stadt zur Auffassung kommen diese Straße zu bauen, müssen sie mit unserem massiven Widerstand rechnen.

Wie in den letzten Tagen oft vom Oberbürgermeister durch die Presse zu erfahren war, ist Regensburg eine „reiche Stadt“, die für Flüchtlinge, Kultur und Kunst keine Aufwendungen scheut. Die Erschließungskosten für Straßenbau aber nicht wie in München und andere Städte übernimmt, sondern Bürgern (Häuslebauern) zu 90 % in Rechnung stellt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme oben zu Nr. 1.

Der Verweis auf München und andere Städte, bei denen die Gemeinde die Erschließungskosten übernimmt, ist nicht zutreffend. Dort wird lediglich auf die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach Art. 5 Abs. 1 KAG verzichtet, die die Erneuerung oder Verbesserung einer bereits erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage betreffen. Hinsichtlich der hier vorliegenden erstmaligen Herstellung einer Erschließungsanlage besteht nach § 127 Abs. 1 BauGB die gesetzliche Pflicht, Erschließungsbeiträge zu erheben – dies wird auch in München und anderen Städten praktiziert.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

#### **Nr. 10 .**

Schreiben vom 15.12.2015

#### **Anregungen:**

Von Seiten der Stadt ist geplant, die Straßenführung des Neubaugebietes (ca. 300 WE) direkt über den Haidhofweg mit Anbindung an die Grünthaler Straße zu leiten. Meines Erachtens wird diese Stelle zum „Nadelöhr“, zumindest in den Hauptverkehrszeiten. Aus subjektiver Sicht wird es mit Sicherheit problematisch, wenn man aus dem sog. Alt-Brandlberg-Bereich auf die Hauptstraße ausfahren will. Lt. Plan bzw. Auskunft Stadtplanungsamt ist eine Lichtzeichenanlage an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Wie soll das in der Praxis funktionieren? Auch wenn lt. Berechnungen der besagte T-Kreuzungsbereich für das Verkehrsaufkommen ausreichend sein wird, ist es für uns schwer nachvollziehbar, dass dies tatsächlich realistisch ist.

Ist es angedacht, eine abknickende Vorfahrt zu beschildern? Wenn ja, wer wird bevorzugt? Der Straßenverlauf vom Alt-Brandlberg kommend oder das neue Baugebiet. Wäre evtl. die Schaffung eines Kreisverkehrs von Vorteil?

Wie ist es angedacht, während der Bauphase das erhöhte Verkehrsaufkommen v.a. auch der Baufahrzeuge, zu lenken? Ist hierzu eine Zufahrt vom nördlichen Ende möglich? Ich möchte an Sie herantreten um auch erneut zu prüfen, ob eine Anbindung an die Pilsen Allee nicht doch möglich ist.

Als Alt-Brandlberger sehen wir der Baumaßnahme mit gemischten Gefühlen entgegen. Bewusst, dass Lebensraum für Menschen geschaffen werden muss. Man sollte jedoch auch alles Erdenkliche unternehmen um die Einschränkungen, die auf die bisherigen Bewohner zukommen, auf ein Minimum beschränken.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Der Verkehr im Haidhofweg ist mit ca. 900 Kfz/Werktag vergleichsweise gering. Das Verkehrsaufkommen in der Grünthaler Straße hat infolge des Baus der Ostumgehung / Pilsen-Allee deutlich nachgelassen. In 2015 konnten hier nur noch 8.000 Kfz/Werktag östlich des Haidhofweges gezählt werden. Die Verkehrsbelastung in der Verbindungsspanne Ostumgehung – Grünthaler Straße beträgt lediglich 4.000 Kfz/Tag.

Der Knotenpunkt ist dank der vorhandenen Abbiegestreifen ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre abwickeln zu können. Zeitlich begrenzte Rückstaus in den

Hauptverkehrszeiten sind jedoch dabei nicht auszuschließen. Das Baugebiet liegt zu großen Teilen im Einzugsbereich der Haltestelle der Linien 8 und 34. Im Norden des Gebiets wird ein Fußgänger-/Radfahrersteg errichtet, der eine kurze und sichere Verbindung mit der Konradsiedlung und den dort liegenden Schulen / Kindergärten ermöglicht. Es ist geplant, am westlichen Ende des Stegs eine Bushaltestelle für die Linie 4 einzurichten.

Wichtige Ziele sind von dem neuen Baugebiet aus auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen, so z.B. der Gewerbepark, das Alex-Center oder das DEZ. Im Gebiet selber wird ein Nahversorger errichtet. Es werden also bestmögliche Voraussetzungen geschaffen, um das Kfz-Aufkommen auf ein Minimum zu begrenzen.

Das neue Gebiet wird Teil der bestehenden Tempo-30-Zonen-Regelung. Grundsätzlich gilt in Tempo-30-Zonen das Rechts-vor-Links-Prinzip. Ob von diesem Grundprinzip an dieser Stelle abgewichen werden muss, wird ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu klären sein. Straßenverkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Ein Kreisverkehr anstelle der T-Einmündung ist aus Platzgründen bereits im Bestand nicht realisierbar. Die Verkehrsfläche soll gemäß Bebauungsplanentwurf deutlich verringert werden.

Die Ostumgehung / Pilsen-Allee ist planfestgestellt worden. Es handelt sich um eine anbaufreie Straße für den überörtlichen Verkehr. Eine weitere Anbindung würde dem Planfeststellungsbeschluss widersprechen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs würden infrage gestellt. Ein solcher Anschluss wird von Seiten der Stadt Regensburg abgelehnt. Dies gilt auch für die Bauphase.

**Beschlussvorschlag:**

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

#### **Nr. 11 .**

Schreiben vom 14.12.2015

#### **Anregungen:**

Der Haidhofweg wurde durch die Anwohner in einen verkehrstüchtigen Zustand gebracht. Ein Ausbau auf 4,5 m Breite im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 247 ohne ersichtlichen Nutzen für die Anwohner ist nicht gerechtfertigt, den Kostenaufwand von 1 Million Euro auf 20 Anwohner umzulegen. Ich bin der Meinung – wie auch im beigefügten Schreiben von Herrn Schaidinger vom 04.09.2014 an Frau Zweckerl – dass der Veranlasser des Bebauungsplanes den Ausbau finanzieren muss.

Ich, als Anwohner des Haidhofweges, bin mit dem aktuellen Zustand sowie Breite absolut zufrieden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1

**Beschlussvorschlag:**

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

#### **Nr.12.**

Schreiben vom 18.12.2015

#### **Anregungen:**

Den Ausbau des Haidhofweges sehen wir mit äußerster Skepsis!

Die Kosten-Nutzungsrechnung ist für einen Anwohner eher nachteilig.  
Wir sind jahrelang auch so zurechtgekommen.  
Hiermit legen wir Widerspruch gegen einen Ausbau des Haidhofweges ein.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe oben Stellungnahme zu Nr.1.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr.13.**

Schreiben vom 13.12.2015

**Anregungen:**

Aus folgenden Gründen sind wir gegen einen Ausbau des Haidhofweges;

Weder ich noch meine Kinder sind an einem Hausbau auf unserem Gartengrundstück interessiert. Wenn einer der Anwohner des Haidhofweges dies vorhat, sollte er auch alleine die Kosten für den Straßenausbau tragen.

Eine breitere gut befahrbare Straße bedeutet auch, es wird zu schnell gefahren, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher des Fußballplatzes und der Anwohner des Neubaugebietes. Zusätzlicher Lärm und Feinstaub, den wir schon von der Ostumgehung und dem bevorstehendem Neubaugebiet sowie den neu angesiedelten Fußballplätzen ertragen müssen.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1.

Hinsichtlich der Lärmemissionen (z.B. durch die Pilsen-Allee) wird das geplante Baugebiet auf dessen Westseite umfangreich geschützt. Dies kommt auch dem Altanwohnern von Brandlberg mit zu Gute.

Weiterhin hat die schalltechnische Untersuchung im Bauleitplanverfahren ergeben, das von dem geplanten Baugebiet sowie auch von der Sportanlage keine messbaren, den Altbestand am Brandlberg betreffenden Emissionen ausgehen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

**Nr. 14.**

Schreiben vom 18.12.2015

**Anregungen:**

Wir sind keineswegs einverstanden mit der Verbreiterung unserer Straße. Diese reicht für unsere Zwecke vollkommen aus, noch dazu kämen Kosten auf uns zu, die wir gar nicht aufbringen können.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

## **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

### **Nr. 1:**

Umweltamt, Abt. 31.1, Immissionsschutz

Schreiben vom 19.11.2015

### **Anregungen:**

Folgende Anmerkungen zu der Satzung werden gegeben:

#### **§ 17(5):**

Zur Vereinheitlichung mit den Angaben in Anlage 1 (Schallschutz) wird folgende Präzisierung vorgeschlagen:

Absatz 1: Ersatz von „Wohn- und Aufenthaltsräume“ durch „Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (u.a. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)“

#### **§ 17(8):**

Dieser Absatz kann aus fachlicher Sicht entfallen. Teilgeöffnete Fenster können mit technischen Möglichkeiten erreicht werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung dient der Klarstellung (redaktionelle Änderung) und wird berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

### **Nr. 2.**

Umweltamt, Abteilung Naturschutz

Mail vom 19.12.2015

### **Anregungen:**

Von Seiten des Naturschutzes besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Die naturschutzfachlichen Anforderungen sind im Text ausreichend berücksichtigt.

Auf die tatsächliche Umsetzung im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist zu achten.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Umsetzung der naturschutzfachlichen Erfordernisse ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vollständig gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **Nr. 3:**

Regensburger Verkehrsbetriebe GmbH, Postfach 11 05 55, 93018 Regensburg

Schreiben vom 20.11.2015

**Anregungen:**

Mit dem Bau des Fußgängersteiges von der Pilsen-Allee zur Posener Straße sollte auf der Vorfläche eine Haltestelle mit eingeplant werden.

Im Zuge der Neugestaltung der Linien im Stadtnorden würde diese Haltestelle (Sonderburger Straße) in Betrieb genommen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird aber hinsichtlich der zusätzlichen Haltestelle im Rahmen der Neugestaltung der Buslinien im Stadtnorden abgestimmt bzw. berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

**Nr. 4:**

Landratsamt Regensburg Postfach 12 0329 93025 Regensburg

Schreiben vom 20.11.2015

**Anregungen:**

Bezüglich der geplanten Zisternen auf Privatgrundstücken verweisen wir auf § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Hier wird u.a. ausgeführt, dass

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser ohne Trinkwasserqualität (z.B. Zisternenwasser) befindet oder fortgeleitet wird.

Ferner sind u.a. die unterschiedlichen Versorgungssysteme farblich dauerhaft unterschiedlich zu kennzeichnen und die entsprechenden Entnahmestellen zu kennzeichnen (z.B.

Schilder „Zisternenwasser — kein Trinkwasser“).

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung betrifft keine Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei Installation von Brauchwasserzisternen auf Privatgrundstücken ist die Anregung im Rahmen der Umsetzung (gültige Regeln der Technik) zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird bei der Planumsetzung berücksichtigt.

**Nr. 5:**

DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München

Schreiben vom 24.11.2015

**Anregungen:**

Geltungsbereich der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie in der Planzeichnung vom 14.09.2011 in der Fassung vom 16.09.2015 dargestellt, erstreckt sich entlang der Bahnstrecke Regensburg - Weiden in einem Abstand von ca. 25 m zur Bahntrasse.

Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### Immobilienrelevante Belange

Bahneigener Grundbesitz wird durch die Bauleitplanung nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Nahm AG werden daher nicht berührt.

Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Emissionen der Bahnanlage wurden bei der Planung (Umsetzung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan) berücksichtigt.

Die DB AG, DB Immobilien wird weiter am Verfahren (Mitteilung des Satzungsbeschlusses) beteiligt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen bzw. entsprechend berücksichtigt.

#### **Nr. 6:**

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Graflinger Straße 105 94469 Deggendorf

Schreiben vom 02.12.2015

#### **Anregungen:**

Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der zentralen Orte sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung aus. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten darf aber gleichzeitig den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Innenstädte nicht gefährden. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit unter anderem grundsätzlich sämtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen.

Bei sämtlichen Einzelhandelsgroßprojekten sollte zudem der zentrale Prüfmaßstab sein, dass bestehenden Versorgungsstrukturen kein zu großer Teil der Kaufkraft entzogen wird. Demzufolge muss die Entwicklung integrierter Lagen und speziell die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen eindeutig im Fokus stehen, um der „Ausblutung“ bzw. Verödung von Stadt- und Ortszentren vorzubeugen und eine verbrauchernahe Versorgung unter sich verändernden Rahmenbedingungen, zum Beispiel unter demographischen Aspekten, langfristig sicherzustellen

Dem o. g. Verfahren können wir zustimmen, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und wohnortnahe Nahversorgungs- und Einzelhandelsbetriebe durch die Neuansiedelung nicht gefährdet werden.

Darüber hinaus liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die übrigen Planungen sprechen. Wir möchten Sie gleichzeitig bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**



Die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens für einen Nahversorger im Bebauungsplangebiet Brandlberg sind bereits im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen am 27.07.2010 vorgetragen und bewertet worden. In der Vorlage vom 27.10.2010 wurden auch die Situation und Perspektiven der Nahversorgung im Nordosten der Stadt gemäß Einzelhandelsrahmenkonzept dargestellt. Unter anderem wurde in dieser Vorlage auch die Einschätzung im Rahmenkonzept widergegeben, dass die angestrebte Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Keilberg aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung schwierig sei. Die Entscheidungsgrundlagen für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bebauungsplangebiet sind in der Vorlage vom 27.10.2010 im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen öffentlich in ausreichender Form dargestellt worden. Gegenüber den Inhalten dieser Vorlage hat sich in der Zwischenzeit kein wesentlicher neuer Sachverhalt ergeben. Wohnortnahe Nahversorgungs- und Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Anlage sind somit nicht gefährdet. Die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel im bebauungsplangebiet wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft. Der erbetenen weiteren Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird entsprochen.

Beschlussvorschlag:  
Der Anregung wird entsprochen.

#### **Nr. 7:**

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg

Schreiben vom 02.12.2015

#### **Anregungen:**

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 05.06.2013 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet werden:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

#### Stellungnahme vom 05.06.2013

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 1. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die

Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, als zu belastende Fläche festzusetzen - entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB, eingeräumt wird
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Anregungen wurden in die Hinweise zur Satzung sowie in die Planung aufgenommen und werden bei der Planumsetzung entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprochen.

#### **Nr. 8 .**

Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Postfach 20 04 28, 93063 Regensburg

Schreiben vom 08.12.2015

#### **Anregungen:**

zu o.g. Vorhaben haben wir uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 24.5.2013, Az.: 1-4622-R/R-729212013, erstmals Stellung genommen.

In Ihrer nun vorliegenden Planung haben Sie wesentliche vorhabensbezogene wasserwirtschaftliche Belange behandelt. Im Folgenden möchten wir noch folgende Stellungnahme abgeben:

1. Grundwasser und Bodenschutz
- 1.1 Notbrunnen  
Bzgl. des vorhandenen Notbrunnens ist die REWAG bzw. das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu beteiligen.
- 1.2 Tiefgaragen und Keller  
Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Umgriff des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel teilweise nur 2 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.
- 1.2.1 Bauwasserhaltung und Einbringen von Stoffen ins Gewässer  
Aufgrund des Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub für Tiefgaragen und Kellergeschosse Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U.U. erfolgt durch die Errichtung der Tiefgaragen auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Umweltamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis für Bauwasserhaltung einzuholen.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z.B. Tiefgarage im Grundwasser - ist erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Dies ist vorab mit dem Umweltamt Regensburg im Einzelfall zu klären.

- 1.3 Altlasten  
In dem Planungsgebiet befinden sich im bestehenden Gewerbegebiet die Gebäude der (ehemaligen) Hochtief AG, im Altlastenkataster mit der Katasternummer 36200880 geführt. Laut Altlastenkataster handelt es sich hier um einen Altstandort mit der Priorität B. Derzeit ist aufgrund von durchgeführten Maßnahmen die Entlassung aus dem Altlastenkataster beantragt: Für die abschließende Stellungnahme des WWA sind noch weitere Unterlagen angefordert worden. Vor Baubeginn ist daher beim Umweltamt Regensburg der Sachstand zu erfragen und ggf. das weitere Vorgehen hinsichtlich des Altstandorts abzustimmen.

## 2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

- 2.1 Fortschreibung Generalentwässerungsplan (GEP)  
Ein wesentliches Anliegen der modernen Siedlungsentwässerung ist es, dass die jeweilige Kommune bereits in der Bauleitplanung nach Standorten bzw. Möglichkeiten für die dezentrale Rückführung von Niederschlägen in den natürlichen Wasserkreislauf Untersuchungen durchführt bzw. in Auftrag gibt. Ordnungsgemäße geplante, gebaute, betriebene und unterhalten dezentrale Anlagen zur Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf erhalten bzw. verbessern i. d. R. das örtliche Kleinklima und tragen zum Schutz vor extremen Niedrig- oder Hochwässern in Zeiten des Klimawandels bei.

Auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 19.12.2011 an die Stadt zur geplanten „Fortschreibung Flächennutzungsplan“ wird hingewiesen. Ein Ergebnis bzw. ein Zwischenergebnis über die Gesamtbetrachtung des Stadtgebietes über die

Möglichkeiten zur langfristigen Senkung des Niederschlagswasseranteils in der öffentlichen Mischwasserkanalisation zum Klärwerk Regensburg bzw. aus den Einleitungen aus den Mischwasserentlastungsanlagen in örtliche oberirdische Gewässer u. ä. liegt von der Stadt nach wie vor nicht vor.

- 2.2 Niederschlagswasserentsorgung im Baugebiet Brandlberg  
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet ausdrücklich nur möglich, wenn durch fundierte hydrogeologische Bewertungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse für den Einzelfall bzw. die einzelnen Baufelder individuell nachgewiesen ist, dass zum einen ein ausreichend großer Flurabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand und sickerfähiger Boden vorliegt, sowie keine Altlasten im Versickerungs- und unmittelbaren Abstrombereich mehr vorliegen.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass auch Vorsorgemaßnahmen für mögliche, zeitweise Stoßbelastungen bei örtlichen Starkregenereignissen, z. B. wolkenbruchartige Niederschlagsereignisse, vor Baubeginn im Baugebiet geprüft und ggf. eingeplant werden sollten.

Die Errichtung von ausreichend dimensionierten, dezentralen Drosselzisternen oder naturnahen Regenrückhalterräumen o.ä. haben sich bewährt.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Grundwasser- und Bodenschutz:

Die Verfahrensbeteiligung der REWAG sowie des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist erfolgt. Daraus ergaben sich für den Notbrunnen - der im Übrigen in keinem Nutzungszusammenhang mit Planungsinhalten des Bebauungsplanes hat - keine Veranlassungen in der Planung.

Die Anregungen zu Sicherungsvorkehrungen von Kellern und Tiefgaragen vor hoch anstehendem Grundwasser sind in der Planung berücksichtigt, bzw. werden im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt.

Im Fall von erforderlichen Umleitungen von Grundwasser bei der Planumsetzung (Bau von Tiefgaragen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für Bauwasserhaltung einzuholen.

Die Vermeidung eines Grundwasseranstaues sowie die Erfordernis einer gesonderten Genehmigung für Grundwasseranstaue über 10 cm Höhe ist in der Planumsetzung zu beachten.

Ebenso ist bei der Planumsetzung im Einzelfall mit dem Umweltamt zu klären, ob das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (hier Grundwasser) z.B. durch Tiefgaragen gegeben ist und die entsprechende Erlaubnis einzuholen ist.

Hinsichtlich der Altlastensituation am ehemaligen Fertigteilwerk ist aufgrund der noch nicht vollzogenen Löschung aus dem Altlastenkataster vor der Planumsetzung beim Umweltamt der Stadt Regensburg der Sachstand abzufragen und ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung Brandlberg:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind in der vorliegenden Satzung berücksichtigt und werden bei den weiteren Planungen beachtet.

Für die gemäß § 20 (Entwässerung) geplanten Niederschlagswassereinleitungen in den Kanal entlang der Pilsen-Allee (Deponiekanal) ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Dies wird entsprechend vom Investor bzw. den Planern erledigt.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung allgemein / Gesamtbetrachtung Stadtgebiet:

Die Umsetzung einer ganz- oder teilweise getrennten Niederschlagswasserentsorgung zur Reduzierung des Niederschlagswasseranteils wird bei hydraulischen Sanierungskonzeptionen und für die Erschließung von neuen (zusätzlichen) Flächen geprüft.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprochen.

**Nr. 9 .**

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Mail vom 11.12.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

[Neubaugebiete@kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@kabeldeutschland.de)

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wurde an den Investor übergeben und wird in der Planumsetzung von diesem geprüft bzw. berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

**Nr. 10:**

Industrie- und Handelskammer Regensburg, Postfach 110355, 93016 Regensburg

Schreiben vom 10.12.2015

**Anregungen:**

Wir begrüßen das Bestreben der Stadt Regensburg mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes (BPlan) die Grundlage für weiteren Wohnraum sowie für eine quartiersnahe Nahversorgung zu schaffen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sollten dennoch folgende städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der geplante Nahversorgungsbetrieb mit 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die zukünftige Wohnbevölkerung im Planareal sowie im benachbarten Ortsteil Keilberg versorgen soll sowie dass der Planstandort nicht explizit als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelsrahmenkonzept der Stadt Regensburg ausgewiesen ist. Zudem wird dem Vorhaben eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert, die sich nach Aussage der Begründung des Bebauungsplans aus einem Verträglichkeitsgutachten ableiten lässt.

Dieser Argumentation ist grundsätzlich zu folgen. Jedoch ist an dieser Stelle eine umfassende städtebauliche Beurteilung des Vorhabens schwer möglich, da das angesprochene Verträglichkeitsgutachten den Planunterlagen nicht beigelegt ist. Darüber hinaus wirft die vorliegende Planung erneut die Frage auf, welche grundsätzliche Leitfunktion das derzeit gültige Einzelhandelsrahmenkonzept für Handelsansiedlungen im Allgemeinen und für die Nahversorgung im Speziellen hat, wenn, wie schon im Candis-Viertel und im Dörnberg-Quartier, deutlich von den Vorgaben des Rahmenkonzeptes abgewichen wird.

Das konkrete Vorhaben ist zu begrüßen, jedoch ist, um wieder zu einer verlässlichen, nach vollziehbaren und zeitgemäßen Planungsgrundlage zurückzukehren, dringend eine Fortschreibung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes notwendig — nur so kann dieses wieder seine Wirkung für die gesamtstädtische Entwicklung entfalten.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens für einen Nahversorger im Bebauungsplangebiet Brandlberg sind bereits im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen am 27.07.2010 vorgetragen und bewertet worden. Der Ausschuss hatte damals auf der Grundlage eines Gutachtens der Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Regensburg-Brandlberg in der Größenordnung von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zugestimmt. Später wurde die Verkaufsfläche wegen der zwischenzeitlichen deutlichen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten geringfügig auf 1.650 m<sup>2</sup> (bzw. 18% des Nettobaulandes im Sondergebiet, was in etwa diesem Wert entspricht) angehoben.

In der Vorlage vom 27.10.2010 wurden auch die Situation und Perspektiven der Nahversorgung im Nordosten der Stadt gemäß Einzelhandelsrahmenkonzept dargestellt. Unter anderem wurde in dieser Vorlage auch die Einschätzung im Rahmenkonzept wiedergegeben, dass die angestrebte Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Keilberg aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung schwierig sei. Ein Rahmenkonzept ist keine starre Vorgabe, sondern muss möglicherweise modifiziert werden, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern. Dabei dürfen allerdings die damit verfolgten Ziele und Grundsätze nicht außer Acht gelassen werden.

Zur angeregten Fortschreibung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes wird angemerkt, dass jede Planung nur den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung beachten kann. Die Mehrzahl der Ziele und Maßnahmenvorschläge im Rahmenkonzept ist aber immer noch gültig, auf neue städtebauliche Entwicklungen muss selbstverständlich reagiert werden. Eine Fortschreibung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes wird in den nächsten Jahren ohnehin erfolgen.

Die Entscheidungsgrundlagen für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bebauungsplangebiet sind in der Vorlage vom 27.10.2010 im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen öffentlich in ausreichender Form dargestellt worden. Gegenüber den Inhalten dieser Vorlage hat sich in der Zwischenzeit kein wesentlicher neuer Sachverhalt ergeben.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprochen.

**Nr. 11:**

Vodafone-deutschland.de

STF Tele Consult GmbH im Auftrag der Vodafone GmbH, Region Süd

Kastenbauerstr. 2, 81677 München

Mail vom 15.12.2015

**Anregungen:**

Im Anhang dieser Email finden Sie die Karte Ihres Planungsgebietes, die ich mit unseren Richtfunkstrecken verschnitten habe. Wie Sie sehen können, wird das Plangebiet von einem Richtfunklink gekreuzt. Ich bitte Sie, diesen Link in Ihren Plänen zu berücksichtigen und vom Bau hoher Gebäude entlang des Streckenverlaufs abzusehen (Seitenabstand +10 m). Der Richtfunklink ist essentiell für die Mobilfunkversorgung des Orts-/Stadtteils Kareth,

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Der Richtfunklink wurde bei der Planung berücksichtigt. Im Bereich des Richtfunklinks sind keine bzw. keine hohen Gebäude (Beschränkung der Wand- bzw. Firsthöhe gemäß Festsetzung im Bebauungsplan auf maximal 9,80 m über festgesetztem Gelände) geplant.

Beschlussvorschlag:  
Der Anregung wird entsprochen.

**Nr. 12:**  
REWAG  
Greflingerstraße 22, 93055 Regensburg

Schreiben vom 10.12.2015

**Anregungen:**

Die Erschließung des Planungsgebietes hinsichtlich der öffentlichen Versorgung mit Trinkwasser und Fernwärme befindet sich aktuell bereits in Planung.

Aus Sicht der Sparten Strom und Telekommunikation bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247, Brandlberg. Die öffentliche Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Ausbau bestehender Netze sichergestellt werden. Öffentliche Bedarfsflächen für die Errichtung von Trafostationen sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Der gesamte Planungsbereich wird mit LWL- bzw. GFO-Netze nachrichtentechnisch ausgebaut.

Allgemein möchten wir Sie informieren, dass die REWAG abhängig vom Umfang der Maßnahme eine Vorlaufzeit von mindestens vier Monaten vor dem Start Ihrer Baumaßnahme für planerische Tätigkeiten benötigt. In der Planungsphase sind darüber hinaus Spartenpläne für das Planungsgebiet einzuholen, gegebenenfalls sind Einweisungen vor Ort nötig.

Wir bitten Sie, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

In der Planung ist eine Abstimmung mit der REWAG zu allen angesprochenen Spartenarten erfolgt. Die Beteiligung der REWAG an der Planumsetzung wurde bereits eingeleitet.

Die Hinweise zu der Vorlaufzeit bzw. die Erfordernis der Anforderung von Spartenplänen wird in der Planumsetzung beachtet. Die weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt.

Beschlussvorschlag:  
Den Anregungen wird entsprochen.  
Die Hinweise zur Planumsetzung werden bzw. sind bereits berücksichtigt.

**Nr. 13:**  
Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

Schreiben vom 16.12.2015

**Anregungen:**

bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg“ der Stadt Regensburg verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.06.2013, Az.: 62121-621pt1004-2317#072, die auch weiterhin Gültigkeit hat.

Weitergehende Hinweise oder Einwendungen sind von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes nicht veranlasst.

### Stellungnahme vom 10.06.2013

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247, Brandlberg der Stadt Regensburg bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.

Bezüglich der westlich des betroffenen Areals vorbeiführenden Bahnlinie Regensburg — Weiden (Opf.) muss jedoch sichergestellt sein, dass der Eisenbahnbetrieb auf dieser Bahnstrecke durch eine spätere Bebauung oder sonstige Nutzung, sowie auch durch irgendwelche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird. Vor allem im Hinblick auf die späteren Detailplanungen wäre diesbezüglich dann die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und als Nachbar dieses beplanten Areals noch zu beteiligen (Ansprechpartner: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Süd, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg).

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nachdem der Geltungsbereich in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf soweit reduziert wurde, dass die Bahnlinie mindestens 30 m außerhalb des Westrandes des Planungsgebietes liegt, ist eine Beeinträchtigung der Bahntrasse mit z.B. Pflanzungen, die im Plangebiet liegen, nicht zu erwarten. Das Eisenbahn-Bundesamt wird am weiteren Verfahren beteiligt.

### Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprochen.

### **Nr. 14:**

Bund Naturschutz Kreisgruppe Regensburg Dr –Johann-Maier-Straße 4 93049 Regensburg

Schreiben vom 22.12.2015

### **Anregungen:**

Wir bitten die Verspätung zu entschuldigen und die Anregungen im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet dennoch in die Aufstellung des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.

Das neue Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum NatSchG Brandlberg. Die Umwandlung von Ackerland zu Siedlungsgebiet kann u.U. positive aber auch deutlich negative Auswirkungen auf die Schutzziele des NatSchG und z.B. auch auf die Luftqualität der Stadt Regensburg haben.

Insbesondere bitten wir im Rahmen des Verfahrens folgende Aussagen in den BBP aufzunehmen bzw. abzuklären, wie im Sinne "Minimierung Auswirkungen auf das NatSchG" geeignete Auflagen formuliert werden können:

- Vorgaben bzgl. Bepflanzung (keinen Neophyten, autochthone Gewächse) um im nahegelegenen NatSchG keine negative Veränderung der Flora zu initiieren.
- Vorgaben bzgl. Beleuchtung; insb. im öffentlichen Raum aber auch auf Privatgrund. Ziel sollte sein, möglichst wenig „Lichtquellen“ (Insektenfallen) in Richtung des NatSchG zu haben. Ggf. sollten Lichtquellen mit entsprechender Bepflanzung gegenüber dem NatSchG abgeschirmt werden.
- Vorgaben bzgl. Einsatz von Pestiziden im Gartenbereich zum Schutz der Fauna (Insekten, Vögel, Säugetiere).
- Ggf. weitere Vorgaben um negative Auswirkungen auf das NatSchG zu minimieren bzw. ggf. auch um positive Auswirkungen auf das NatSchG zu erreichen,



- Vorgaben „Verbot Einzelraumfeuerungsanlagen, betrieben mit Festbrennstoffen“.  
Begründung: Diese emittieren erhebliche Mengen Feinstaub; gerade auch in ruhigen Winterwetterlagen und führen zu einer zusätzlichen Konzentrierung der Feinstaub- und Schadstoffbelastung der Luft im Stadtgebiet von Regensburg.

Darüber hinaus ist auch von mittelbaren Auswirkungen des Baugebietes durch erhöhten Naherholungsdruck in das NatSchG auszugehen. Um diese zu lenken und zu minimieren, regen wir an, am wichtigsten Zugangsweg zum NatSchG (nördliches Ende Baugebiet) eine Informationstafel mit erklärenden Inhalten (Schutzgebiet & Zweck) aber auch mit Inhalten der Schutzgebietsverordnung (Feuerverbot, Anleingebot Hunde, ggf. MTB-Verbot abseits der Wege, ...) prominent aufzustellen.

Wir regen auch an, für die vorgesehenen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen etwa alle 5 bis 10 Jahre an, ein Erfolgsmonitoring durchzuführen

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Im Zuge der Planung wurde im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung geprüft, bzw. festgestellt, dass die Entwicklungsziele des Schutzgebietes (FFH-Gebiet, Natura 2000-Gebiet bzw. Naturschutzgebiet nordöstlich des Geltungsbereichs der Planung) nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Anregung, im Plangebiet keine Neophyten bzw. nur autochthone Pflanzen zuzulassen (= nur standortheimische Pflanzen mit regionaler Genbasis), ist in privaten Gartenflächen in der Praxis nicht umsetzbar. Somit wären viele der üblichen Zier- und Nutzpflanzen nicht möglich (Flieder z.B.). Der Anregung kann deshalb nicht entsprochen werden.

Die in der Anregung wohl gemeinten invasiven Arten von Neophyten (wie z.B. Springkraut, Bärenklau, Sachalin-Knöterich etc.), die durch ihre Ausbreitungsvehemenz natürliche Bestände tatsächlich bedrohen, sind bereits „im Umlauf“, bzw. lassen sich nicht durch Verbote im Rahmen der Bauleitplanung sondern wenn dann durch Verbraucheraufklärung eindämmen.

Für öffentliche Flächen im Plangebiet und insbesondere für ökologische Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie für ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets (diese liegen zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Naturschutzgebiet nordöstlich Brandlberg) wurden die Anregungen bereits in der Planung berücksichtigt.

Standardmäßig sind die bei Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum eingesetzten Lichtquellen „insektenfreundlich“.

Eine Abpflanzung der Lichtquellen zum Schutzgebiet hin ist daher, sowie auch aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet nicht erforderlich.

Der Einsatz von Pestiziden ist aufgrund der geltenden Gesetzgebung im Gartenbereich nicht erlaubt.

Einzelraumfeuerungsanlagen sind nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu behandeln oder zu untersagen. Nach derzeitigem Planungsstand (siehe auch Stellungnahme der REWAG, Nr. 12) ist für das Bebauungsplangebiet eine Fernwärmeversorgung geplant, welche Einzelraumfeuerungsanlagen zu Heizzwecken voraussichtlich entbehrlich machen wird. In der Planung (Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 2.1.3 und 2.7) wurde die Auswirkung der Planung (auf das Plangebiet selbst sowie die Umgebung) hinsichtlich der Luftschadstoffe/Luftqualität hinsichtlich Klima und Lufthygiene geprüft und für gering bewertet.

Die vorgeschlagene Lenkung des Erholungsdrucks auf das naheliegende Naturschutzgebiet z.B. durch Information bereits am zukünftigen Baugebietsrand wird im Rahmen der Planumsetzung geprüft. Für das Schutzgebiet selbst bestehen aufgrund der Schutzkategorie entsprechende Regelungen sowie Informationen durch Beschilderung etc..

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Festlegung in der Satzung der Planung sowie durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Planumsetzer hinsichtlich der Umsetzung sowie der Überprüfung der Wirksamkeit (5-jähriges Monitoring verpflichtend) abgesichert.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird bis auf das Verbot von Neophyten mit ausschließlicher Verwendung autochthoner Pflanzen entsprochen.

**Nr. 15:**

Polizeipräsidium OPf., Bajuwarenstraße 2 c, 93053 Regensburg

Schreiben vom 16.11.2015, eingegangen bei uns am 13.01.2016

**Anregungen:**

Stellungnahme vom 28.05.2013

1. Allgemeines

Städtebauliche Maßnahmen für mehr Sicherheit im öffentlichen Raum sollten sich vor allem an der Entschärfung von Angsträumen und dem Abbau von tatbegünstigenden Gelegenheiten orientieren. Ziel der Maßnahmen muss sein, Bau- und Nutzungsstrukturen so zu planen, dass die Konzentration von Tatgelegenheiten reduziert wird und kriminelles Verhalten, wie Vandalismus, Diebstahl und Gewaltkriminalität erschwert wird, Dies kann durch eine Vielzahl baulicher und gestalterischer Maßnahmen erfolgen.

2. Kriminalgeografische Lage

Das in Rede stehende Areal liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Regensburg. Im weiteren Einzugsbereich befindet sich die Konradsiedlung mit gemischter Bevölkerungsstruktur. Bei dem unmittelbar an die Pilsen Allee angrenzenden gegenüberliegenden Wohngebiet Wutzlhofen bzw. beim Wohngebiet Brandlberg sind überwiegend Einfamilienhäuser zu finden, deren Bewohner nach hiesiger Einschätzung größtenteils der gut situierten Mittelschicht zuzuordnen sind.

Die geplante Bebauung fügt sich in das umliegende soziale Gefüge nahtlos ein. Die Entwicklung besonderer kriminalgeografischer Brennpunkte durch die Neubebauung im Bereich des Brandlbergs sind nicht erkennbar.

3. Hinweise für die Wohnbebauung

3.1 Beleuchtung

Es ist darauf zu achten, dass alle Örtlichkeiten, die von Hausbewohnern oder anderen Personen aufgesucht werden, ausreichend beleuchtet sind. Gerade Dunkelheit oder eine schlechte Beleuchtung führen häufig zu Unsicherheitsgefühlen. Gleichzeitig wird das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter geringer, denn Dunkelheit schafft Versteckmöglichkeiten.

Aus kriminalpräventiven Aspekten sollten die Parkflächen für Pkw, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bzw. Krafträder, Fußwege und sonstige Aufenthaltsbereiche, wie zum Beispiel Gehwege durch Grünanlagen, insbesondere in den Dämmerungs- und Nachtstunden mit einer ausreichenden Dauerbeleuchtung ausgestattet werden. Beleuchtungskörper sollten aus schwer zerstörbaren Materialien bestehen.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Verwinkelungen und Hindernisse wie z.B. Säulen sollten im Eingangsbereich sowie in Treppenhäusern und Fluren vermieden werden.

Die Ausfertigung von Türen und Fenstern sollte die sicherheitstechnischen Standards berücksichtigen. Sie sind geeignet, den Widerstandswert bei Einbruchversuchen zu erhöhen und so potentielle Einbrecher von der Vollendung ihrer Tat abzuhalten. Die

kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Kriminalpolizeiinspektion Regensburg steht diesbezüglich jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung.

Um die informelle Sozialkontrolle zu erhöhen, sollten Funktionsräume, wie z.B. die Küche oder auch das Wohnzimmer von der Lage her so angebracht sein, dass von dort aus Sichtkontakt in Richtung der vorhandenen Grünflächen/Spielplätze möglich ist.

Für ein schnelles Auffinden von Adressen im Einsatzfalle durch Polizei oder Rettungsdienste müssen Hausnummern gut erkennbar und deshalb auch bei Nacht beleuchtet sein. An Ringstraßen sollten gut erkennbare Hinweisschilder auf die dort befindlichen Anwesen angebracht werden.

Not- und Rettungswege sind in ausreichender Zahl und Größe einzuplanen.

### 3.3 Vermietung von Wohnraum

Mietverträge für die neu erstellten Wohnungen sollten so formuliert werden, dass eine Wohnungsprostitution ausgeschlossen ist.

### 3.4 Grün- / Freiflächen

Da Bepflanzungen grundsätzlich Versteckmöglichkeiten bieten, sollten folgende Regeln bei der Anlage der Grünflächen beachtet werden:

- > Blattwerk von Bäumen sollte erst ab 2 m Höhe beginnen,
- > Sträucher sollten nicht höher als 2 m sein.
- > Bepflanzungen sollten erst ab 2 m Abstand neben Wegen beginnen,
- > Pflanzen sollten potenziell gefährdete Bereiche nicht verdecken.

Für die Nutzung der vorhandenen Grünflächen/Spielplätze sollten Regelungen getroffen werden, die insbesondere die Schwerpunkte Alkoholgenuss und Nutzungszeiten beinhalten. Auf eine ausreichende Beleuchtung von Wegen durch Grünanlagen sollte geachtet werden.

## 4. Parkflächen, Parkhäuser, Tiefgaragen

### 4.1 Allgemein

Allgemein sollte bei der Schaffung von Parkflächen darauf geachtet werden, dass diese in ausreichender Zahl (Tendenz zum Drittwagen; Besucher) und in entsprechender Größe (immer breitere Pkw) zur Verfügung stehen.

Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen reduziert den Parksuchverkehr. Entsprechend an die heutige Fahrzeuggröße angepasste Stellplatzflächen reduzieren die Gefahr von Beschädigungen beim Ein und Ausparken und somit auch die Wahrscheinlichkeit des Unerlaubten Entfernens vom Unfallort.

### 4.2 Tiefgaragen / Parkhäuser

Auf ausreichend helle Beleuchtung ist Wert zu legen. Sinnvollerweise sollten hier Bewegungsmelder installiert sein. Auf eine gute Übersichtlichkeit sollte Wert gelegt und Verwinkelungen und tote Ecken vermieden werden.

Vorrichtungen zum Betrieb einer Videoüberwachung (Leerrohre) sollten, sofern nicht von Beginn an installiert, vorgesehen werden.

Insbesondere Tiefgaragen sind ausreichend zu entlüften und Notrufeinrichtungen vorzusehen.

Sicherheit vor Hochwasser bzw. drückendes Wasser bei Hanglage wird vorausgesetzt.

### 4.3 Stellflächen

Auf freiliegenden Parkflächen ist eine durchgehende Beleuchtung unverzichtbar. Diese sollte auch auf den Wegen von den Stellflächen zu den Anwesen vorhanden sein.

Beleuchtungseinrichtungen dürfen durch einfache Maßnahmen nicht auszuschalten, zu beschädigen oder zu zerstören sein.

### 4.4 Abstellmöglichkeiten für Zweiräder

Auch für die immer größer werdende Zahl von Zweirädern, insbesondere Fahrrädern, sollten geeignete Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Abstellflächen in ausreichender Anzahl und an geeigneter, einsehbarer Stelle erhöhen die Akzeptanz, so dass ein wildes Abstellen und evtl. Blockieren von Rettungswegen vermieden wird.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Möglichkeit, sein Zweirad am Abstellplatz auch sichern zu können. Fahrradständer sollten im Idealfall also auch so konzipiert sein, dass mit handelsüblichen Schlössern ein sicheres Versperren möglich ist,

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich in die weitere Planung aufgenommen. Insbesondere die Anregungen zur Beleuchtung und Bepflanzung öffentlicher Freiräume und Verkehrsflächen werden in der Umsetzung der weiteren Planung weitestgehend berücksichtigt. Die Anregungen hinsichtlich der Anzahl und Größe öffentlicher Stellplatzflächen zur Vermeidung von Suchverkehr und zur Reduzierung der Unfallgefahr sind in der vorliegenden Planung bereits weitestgehend aufgenommen worden: Entlang der Haupterschließungsstraße und in der westlichen Nebenerschließung werden insgesamt ca. 75 öffentliche Stellplätze konzipiert, die hinsichtlich der Länge und Breite den aktuellen verkehrlichen Anforderungen entsprechen. Ausreichend Fahrradstellplätze müssen im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

#### **Anlagen:**

- BP 247 Satzungstext
- BP 247 Planzeichnung
- BP 247 Begründung mit Umweltbericht

**BEBAUUNGSPLAN NR. 247**

BRANDLBERG

**SATZUNGSTEXT**

vom 16.09.2015

## Bebauungsplan Nr. 247 **Brandlberg**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Stadt Regensburg folgende

### **S A T Z U N G**

#### **§ 1    Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 14.09.2011 in der Fassung vom 16.09.2015 mit dem Plan-  
teil „Querschnitte“ in der Fassung vom 16.09.2015 ist Bestandteil dieser Satzung.  
Ebenso sind die Anlage 1 (Planunterlage „Schallschutz“ – zu § 17) sowie die Anlage  
2 (Planunterlage „Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater  
Grundstücksflächen“ – zu § 10) Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2    Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom  
14.09.2011 in der Fassung vom 16.09.2015 dargestellt.

#### **§ 3    Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Plan-  
zeichnung in
1. allgemeine Wohngebiete (WA)
  2. Mischgebiet (MI)
  3. Sondergebiet (SO) „Handel und Wohnen“
  4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  5. Verkehrsflächen
  6. Private Grünflächen (Ballsportanlage)
  7. Öffentliche Grünflächen
  8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 33) sind die der Versorgung des  
Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stö-  
rende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

- (3) Sondergebiet „Handel und Wohnen“ gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Handelsbetrieben und Wohnungen.  
Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung.  
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 18 % des Nettobaulandes im Sondergebiet. Außerdem sind ergänzende Schank- und Speisewirtschaften wie z.B. Cafe und Bäckereiverkauf zulässig.
  2. Wohnen – zulässig ab dem 1. Obergeschoß
- (4) Private Grünflächen (Ballsportanlage) gem. § 9 Abs. 1 Nr: 15 BauGB  
Das Gebiet dient der Unterbringung von Anlagen für Ballsport.  
Zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke sowie dem Zweck der Nutzung dienende Nebenanlagen.  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind zulässig: Gaststätten bis zu einer Nutzfläche von 250 m<sup>2</sup>, Versammlungsräume, Lager Räume, Sanitärräume und sonstige Funktionsräume, soweit sie der Anlage für sportliche Zwecken dienen.  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig: Rasenspielfelder oder Spielfelder aus Kunstrasen oder Kunststoffsportbelägen, Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 7 m, Werbebanden, Spielplätze, Tor- und Zaunanlagen bis 1,60 m Höhe, Fahnenmasten sowie dem Zweck der Nutzung dienende Nebenanlagen.

#### **§ 4 Soziale Wohnraumförderung**

Im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksfläche Wohngebäude bzw. Wohnungen mit einer Geschosßfläche von mindestens 1830 m<sup>2</sup> umzusetzen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

#### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschosßflächen als Höchstgrenze festgesetzt.

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 19, 20, 27, 28 (mit Tiefgaragen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8 zugelassen.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 19, 20, 27, 28 bleiben Garagengeschosse bei der Ermittlung der Vollgeschosse und der Geschossfläche unberücksichtigt.

## § 6 Bauweise

- (1) Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:
- Offene Bauweise  
allgemeine Wohngebiete WA 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, Mischgebiet MI, sowie private Grünfläche (Ballsporthanlage)
  
  - Geschlossene Bauweise  
Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“
  
  - Abweichende Bauweise a1:  
allgemeine Wohngebiete WA 4, 13, 21, 29  
In Abweichung von der geschlossenen Bauweise sind ausnahmsweise zulässig: Nicht bebaute Bereiche (Freiräume) zwischen Gebäuden oder Gebäudeteilen bis 3 m Breite, wenn diese gem. den Festlegungen in § 17 Schallschutzmaßnahmen dieser Satzung bzw. Anlage 1 der Satzung (Schallschutz) ausgeführt werden.
  
  - Abweichende Bauweise a 2:  
allgemeine Wohngebiete WA 9, 17, 25, 33  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau je Hauptgebäude zulässig.



## **§ 7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen (Kennzeichnung „NG“) zulässig.
- (2) In nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin zulässig:
  - Nebenanlagen für Müllabholflächen (vgl. Darstellungen als Hinweis in der Planzeichnung)

## **§ 8 Baugrenzen**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Wintergärten oder erdgeschossige Anbauten jeweils im Süden um bis zu 2 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Auskragungen in öffentliche Verkehrsflächen sind generell nicht zulässig.
- (2) Die Überschreitungen sind nur bei Einhaltung der jeweils festgesetzten maximalen Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl zulässig.

## **§ 9 Abstandsflächen**

- (1) Durch die Anordnung der Baugrenzen ergeben sich im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO.  
Eine ausreichende Belichtung und Lüftung zur Gewährung gesunder Wohnverhältnisse sowie ausreichender Brandschutz müssen bei Unterschreitungen der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
- (2) Allgemeine Wohngebiete WA 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 18,19, 20, 26, 27, 28:  
Die Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Zwischenräumen der Gebäude müssen je Gebäude mindestens 2,5 m betragen.
- (3) Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Abstandsflächen bezogen auf das festgesetzte herzustellende Gelände ermittelt (unterer Bezugspunkt).

## § 10 Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

### (1) Höheneinordnung des herzustellenden Geländes:

Die Höhenkoten des herzustellenden Geländes sind durch Eintrag in der Planzeichnung (in müNN) für Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen dargestellt.

Die Höhenkoten des herzustellenden Geländes in den privaten Grundstücksflächen sind in Anlage 2 „Höheneinordnung des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“ dargestellt.

Eine Abweichung nach oben oder unten von bis zu 40 cm ist jeweils zulässig.

### (2) Höheneinordnung der Gebäude

- WA 1 – 33: Die Höhenkote des Erdgeschosses (EFOK – Oberkante Erdgeschossfußboden) der Hauptgebäude sowie der Nebengebäude darf maximal 30 cm oberhalb der gem. § 10 (1) festgesetzten Höhenkoten des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen liegen.

- Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ und Private Grünfläche (Ballsporthanlage). Die Höhenkote des Erdgeschosses (EFOK - Oberkante Erdgeschossfußboden) ist gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen. Abweichungen nach unten oder oben sind bis max. 50 cm zulässig.

### (3) Höhen der Gebäude / maximale Wandhöhen der Gebäude

- Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand i.S. des Art. 6 Abs. 4 BayBO, bzw. bei Flachdächern als höchster Punkt der Dachflächenbegrenzung bzw. der Attika.

- Die Bezugshöhe für die maximalen Wandhöhen ist jeweils die Oberkante des festgesetzten herzustellenden Geländes der Grundstücksflächen gem. Anlage 2 „Höheneinordnung des zukünftigen Geländes“.

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 33: Die maximal zulässige Wandhöhe bei Ausschöpfung der max. zulässigen Geschosse (III) beträgt 9,80 m.

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 3, 5 – 8, 10 – 12, 18 – 20, 26 – 28: An den Nord- und Westseiten von Gebäuden, vor denen Grundstücksteilflächen liegen (nicht einzäunbare Grundstücksflächen), die höhengleichen Anschluss an angrenzende öffentliche Verkehrs – bzw. Grünflächen haben, darf die maximale Wandhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.  
Allgemeine Wohngebiete WA 5 – 8 : An den Nord- und Westseiten von Gebäuden vor denen Grundstücksteilflächen liegen (nicht einzäunbare Grundstücksflächen), die höhengleichen Anschluss an angrenzende öffentliche Verkehrs – bzw. Grünflächen haben, darf die max. Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschritten werden.
  - Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ Die maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Geschosse (IV) beträgt 16,5 m.
  - private Grünfläche (BallSportanlage): Die maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) beträgt 6 m.
  - Mischgebiet (MI) Die maximal zulässige Wandhöhe bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Geschosse (II) beträgt 7,5 m. Bezugspunkt ist hier das natürliche Gelände.
  - Die festgesetzten maximalen Wandhöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden (siehe § 11).
- (4) In WA 4, 13, 21, 29 werden gem. der Planzeichnung sowie Anlage 1 „Schallschutz“ i.V. mit § 17 „Schallschutz-Maßnahmen“ Höhen der Oberkante der Lärmschutzanlage in mÜNN festgesetzt. Sofern die Lärmschutzanlage aus Gebäuden oder Gebäudeteilen besteht, sind diese mindestens mit den für die Lärmschutzfunktion maßgeblichen festgesetzten Höhen gem. Planzeichnung bzw. Anlage 1 „Schallschutz“ auszuführen. Die jeweils maximal mögliche Gebäudehöhe ergibt sich aus § 10 (1) - Höhenlage des herzustellenden Geländes in Verbindung mit § 10 (3) – maximale Wandhöhen.

- (5) Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“, allgemeine Wohngebiete WA 1, 2, 3, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 28, 27, 28: Die in Anlage 1 „Schallschutz“ festgelegten maximalen Gebäudehöhen sind einzuhalten.

## **§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen**

### (1) Außenwände

- Die Fassaden sind als geputzte und gestrichene Oberflächen ohne Sockelausbildung auszuführen.
- Holz als Fassadenverkleidung ist zulässig.
- Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- Edelstahlkamine an Außenwänden sind zulässig.
- Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig.

### (2) Dächer, Dachneigung und Dachdeckung

- Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude und der Anbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 33 sowie im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ sind als Flachdächer auszuführen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Begrünung) mit mindestens 10 cm und maximal 12 cm Substrataufbau auszuführen. Alternativ kann die Anlage von Dachgärten mit einem Substrataufbau bis 25 cm zugelassen werden.
- Von der Begrünung ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Anlagen und für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern (Dachgärten und Terrassen) bis maximal 35% der Grundfläche der Dachfläche.

### (3) Dachterrassen und Dachausgänge in allgemeinen Wohngebieten WA 1- bis WA 33 sowie Sondergebiet „Handel und Wohnen“ sind zulässig

- In den Wohngebieten WA 1 – 33 sind sie auf Wohngebäuden nur im Zusammenhang mit dem obersten Geschoss (Dachterrasse auf Niveau von dessen Fußbodenoberkante) sowie darunterliegenden Geschossen zugelassen.
- Sichtschutzwände an Außenkanten der Dachterrassen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind dem Lärmschutz dienende, in § 17 der Satzung und in Anlage 1 „Schallschutz“ festgesetzte oder sich aus den in § 17 der Satzung und Anlage 1 „Schallschutz“ formulierten Schutzanforderun-

gen für Gebäude oder Gebäudeteile ergebende Lärmschutzanlagen in den Wohngebieten WA 4, 13, 21 und 29.

- (4) Dachüberstände
  - Bei Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern sind keine Dachüberstände zugelassen.
  - Bei sonstigen Dachformen sind Dachüberstände bis 30 cm zulässig.
- (5) Technische Dachaufbauten
  - Diese sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.
- (6) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:
  - Diese Anlagen sind grundsätzlich auf den jeweils obersten Dachflächen der Gebäude zulässig. Bei begrünten Flachdächern jedoch in Verbindung mit der Dachbegrünung (Kombisysteme).
  - Die Höhe dieser Anlagen darf die Attika der Außenwände um max. 0,5 m überschreiten.

## **§ 12 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten**

- (1) Tiefgaragen und deren Zufahrten sind außerhalb der Bauräume nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche, verkehrliche und gestalterische Gründe dem nicht entgegenstehen.
- (2) Vor Tiefgaragenzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, 13, 21 und 29 sind Garagen mit einem Mindestabstand zur öffentlichen, verkehrsberuhigten Verkehrsfläche von 1,0 m zulässig, sofern automatische Toröffnungsanlagen installiert werden. Carports sind bei dauerhaft offener Zufahrtsseite mit demselben Mindestabstand zulässig.
- (4) Garagen und Carports sind ausschließlich eingeschossig mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

### **§ 13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Kennzeichnung G/F oder G/L enthalten das Recht für die Allgemeinheit, diese Flächen als Geh- und Radwege zu benutzen. Feuerwehr, Rettung, Polizei, öffentliche Dienste und Anlieger, sowie die Versorgungsträger erhalten das Recht, diese Flächen zu benutzen.

Diese Wege werden auch mit Leitungsrechten belastet und enthalten zugunsten

- der Stadt Regensburg das Recht, unter diesen Flächen die für die Entsorgung notwendigen Kanäle anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.
- der Versorgungsträger das Recht, auf diesen Flächen die für die Versorgung der anliegenden Grundstücke notwendigen unterirdisch zu verlegenden Gas-, Wasser-, Wärme-, Medien- und Stromleitungen anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.

### **§ 14 Freileitungen, Nebenanlagen**

Freileitungen sind unzulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Die Regelung gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

### **§ 15 Werbeanlagen**

Im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, an Außenwänden zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind unzulässig.

Werbesäulen- und Stelen sowie Fahnenmasten mit Werbefunktion bis zu einer Höhe von 8 m sind zulässig.

### **§ 16 Stützmauern, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, Sonstige Anlagen**

- (1) Stützmauern sind bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 -8 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

- (2) Nicht zulässig sind Stützmauern über 0,5 m Höhe in den in der Planzeichnung festgelegten nicht einzäunbaren privaten Freiflächen
- (3) Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 33: Geländesprünge in oder zwischen Parzellen können mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m abgefangen werden. Möglich sind hintereinanderliegende Mauern mit einem Horizontalabstand von mindestens 0,5 m, welcher zu bepflanzen ist. Böschungen, die durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grünflächen entstehen, müssen auf dem eigenen Grundstück hergestellt und nicht in öffentliche Grünflächen verschoben werden.
- (4) Stützmauern sind aus Ortbeton oder Betonelementen in grauer Färbung herzustellen. Ebenfalls zulässig sind Natursteinmauern und Gabionen in grauer Färbung.
- (5) Einfriedungen, Türen und Tore als Bestandteil der Einfriedungen oder absturzsichernde Einrichtungen in den Freianlagen sind durchgehend offen als Metallkonstruktionen oder als Holzkonstruktion mit senkrechter Lattung oder aus Maschendraht auszuführen.
- (6) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 33 und im Mischgebiet beträgt die maximale Höhe der Einfriedungen 1,25 m.  
Im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ ist eine Einfriedungshöhe bis 1,60 m Höhe zugelassen.
- (7) In den allgemeinen Wohngebieten sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen Einfriedungen an den Hauseingangsseiten bzw. zu öffentlichen Straßenräumen hin nicht zugelassen
- (8) Toranlagen: Im Sondergebiet „Handel und Wohnen“ sowie in der privaten Grünfläche (Ballsportanlage) ist eine Tor- bzw. Schiebetoranlage in einer Höhe bis 1,60 m und einer lichten Öffnung bis 9,00 m zugelassen. Eine Schrankenanlage ist ebenfalls zugelassen.
- (9) Die Hinterpflanzung der Einfriedungen bzw. Absturzsicherungen und die Vorpflanzung von Stützmauern mit Hecken, freiwachsenden Sträuchern und Klettergehölzen (siehe entsprechende Pflanzlisten im Anhang) ist sicherzustellen.

- (10) Sichtschutzanlagen sind unzulässig, Ausnahmen sind Sichtschutzanlagen an aneinandergrenzenden Terrassen oder Dachterrassen zur jeweiligen Nachbarfläche mit einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m.
- (11) Müll- und Wertstoffbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäude bzw. Tiefgaragenanlagen zu integrieren

## § 17 Schallschutz-Maßnahmen

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktive Schallschutzeinrichtungen entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhen als einseitig zur Pilsen-Allee hin hochabsorbierende Lärmschutzwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB zu errichten.
2. Eine Aufnahme der Wohnnutzung darf erst nach erfolgter Fertigstellung der Lärmschutzwand auf voller Länge entlang der westlichen Grenze des Umgriffes des Plangebietes erfolgen:
3. Auf den Teilflächen WA 4, WA 13, WA 21 und WA 29 ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung eine bauliche Anlage mit den im Planteil sowie in Anlage 1 (Schallschutz) festgesetzten Höhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.

Sofern eine nicht an einer Gebäudestirnseite einer Teilfläche gelegene Fensteroberkante eines Aufenthaltsraumes an einer Süd- oder Nordfassade eines Gebäudes, das Bestandteil der Lärmschutzeinrichtung ist, über der festgesetzten Höhe der Lärmschutzeinrichtung liegt, ist die Lärmschutzeinrichtung in diesem Bereich bis zum nächsten Gebäude bis auf Höhe der Fensteroberkante dieses Fensters zu erhöhen.

In der Lärmschutzeinrichtung sind Durchgänge mit einer Lichten Höhe von 2,2 m über Fußhöhe der Lärmschutzeinrichtung und einer maximalen Fläche von 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.



Die Anzahl der Durchgänge ist wie folgt zu beschränken:

Abschirmende Baukörper nach 3.	Anzahl der Durchgänge
WA 4	2
WA 13	3
WA 21	2
WA 29	2

4. In den nachfolgend angegebenen Teilflächen dürfen Gebäude erst nach akustischer Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtung zu Ziffern 1 und 3 bezugsfertig gestellt werden. Dies ist der Fall, wenn die bauliche Anlage einen Baustand erreicht hat, der auf die gesamte Länge des Bauraumes ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens  $R_w = 25$  dB sicherstellt.

Abschirmende Baukörper nach 3.	Abzuschirmende Teilflächen
WA 4	WA 1, WA 2, WA 3
WA 13	WA 10, WA 11, WA 12
WA 21	WA 18, WA 19, WA 20
WA 29	WA 26, WA 27, WA 28

#### Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

5. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (u.a. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Die Geschossigkeit gilt dabei wie folgt (bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses):

Geschoss	
I	0,0 m – 3,0 m
II	3,1 m – 6,0 m
III	6,1 m – 9,0 m

6. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
7. Abweichend von 6. gilt: Für die Teilflächen WA 1 – 3, WA 10 – 12, WA 18 – 20 und WA 26 – 28 gilt: Soweit die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.
8. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.
9. Sofern von den vorstehenden Festsetzungen zur Orientierung der Haupträume abgewichen werden soll, ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass an mindestens einer Gebäudeseite die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die vorstehenden Festsetzungen gelten analog.
10. Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“: Bei Verwendung von Pflasterbelägen in der Stellplatzanlage und deren Zufahrten im Süden und Osten sind die Pflasterfugen mit kleiner gleich 5 mm Breite auszuführen

## **§ 18 Grünordnerische Festsetzungen**

- (1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Zufahrten, Feuerwehrezufahrten und Terrassen zulässig.

- (2) Die befestigten Flächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken und mit versickerungsfähigen Belagsarten auszuführen.
- (3) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist in WA 1 – WA 33 sowie im MI mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum der II. oder III. Wuchsordnung (siehe Pflanzlisten im Anhang) zu pflanzen und zu unterhalten. Im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche (ohne Stellplatzanlage) mindestens ein heimischer Laubbaum der I. oder II Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Einträge in der Planzeichnung stellen einen Standortvorschlag dar, von dem aus städtebaulichen oder technischen Gründen geringfügig abgewichen werden kann.

Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen auf Privatgrund beträgt Hochstamm, 3x verpflanzt, mB, Stammumfang 14 – 16 cm. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.

- (4) Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt Str, 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 60 – 100 cm. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.
- (5) Als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Hecken oder Sträucher (freiwachsend) vorzusehen. Die Mindestpflanzqualität beträgt He, 2x verpflanzt, geschnitten, Höhe 100 – 125 cm.
- (6) Gem. Planeintrag festgesetzte, private, nicht einzäunbare Grünflächen sind mit Rasen oder Wiese, bzw. mit Stauden und Sträuchern/Bodendecker zu bepflanzen. Unterbrechungen für Zugänge oder Zufahrten sind zugelassen.
- (7) Die Aufbauhöhe der Vegetationsschicht auf Tiefgaragenflächen über OK Abdichtung muss mindestens 60 cm betragen.
- (8) Private Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- (9) Feuerwehruzufahrten und Andienungsflächen müssen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Die Übergangsbereiche zu Straßen und Gehwegen sind davon unberührt.
- (10) Für je 4 oberirdische Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsordnung gem. Pflanzenliste (sh. Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (11) Im öffentlichen Straßenraum sind die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume in I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unter-

halten. Mindestgröße der Bäume ist Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, e.w. Stammumfang 18 – 20 cm.

Die Pflanzfläche pro Baum ist in einer Größe von mind. 12 m<sup>2</sup> herzustellen.

Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.

- (12) Von in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann in der Lage abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch/städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (13) Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Strauch – Heisterpflanzungen ist mit mindestens 70 % Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation herzustellen. In privaten Grünflächen sind mindestens 30% der Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen. Anzulegende Gehölzpflanzflächen sind für die Dauer von mindestens 2 Jahren nach Herstellung mit einem flächigen Wildverbisschutz zu versehen, welcher dauerhaft zu unterhalten ist.
- (14) Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne sind jeweils zu fertigen und mit den sonstigen Genehmigungsunterlagen im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

## **§ 19 Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Festsetzungen**

- (1) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

Im Bereich 1 (allgemeine Wohngebiete, Sondergebiet, Mischgebiet) sind 30.887,00 m<sup>2</sup> an ökologischer Ausgleichsfläche in Form extensiver Obstwiesenflächen herzustellen und zu entwickeln (siehe Flächendarstellung im Planteil). Für die Ansaat der Wiesenflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Der Anteil der im Planteil dargestellten Baumpflanzung in den extensiven Obstwiesen muss mindestens einen Anteil von 20% Nutzbst aufweisen. Der Anteil von Zierobst darf 50% nicht überschreiten. Wildobst ist zu verwenden.

Im Bereich 2 (private Grünfläche – Ballsportanlage) sind 2.174,50 m<sup>2</sup> an ökologischer Ausgleichsfläche in Form extensiver, teilbepflanzter Grünflächen herzustellen und zu entwickeln. (siehe Flächendarstellung im Planteil). Gem. § 18 (13) sind dabei mind. 70% der Gehölze gemäß der potentiell natürlichen Vegetation herzustellen. Die Zusammensetzung der Arten

hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen. Die Maßnahmen sind vertraglich zu sichern.

(2) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

Für den Bereich 1 (allgemeine Wohngebiete, Sondergebiet, Mischgebiet) sind 20.659,60 m<sup>2</sup> an ökologischer Ausgleichsfläche zu entwickeln und nachzuweisen. Diese Flächen sind: Fl.Nr. 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360 und 1361 (Teilfläche) sowie Fl.Nr. 1274 (Teilfläche) und Fl.Nr. 1275 (Teilfläche), jew. Gemarkung Schwabelweis, ca. 250 m nord-östlich des Geltungsbereiches.

Für den Bereich 2 (private Grünfläche – Ballspielfläche) sind 3.860,50 m<sup>2</sup> an ökologischer Ausgleichsfläche zu entwickeln und nachzuweisen. Diese Flächen sind: Fl.Nr. 1361 (Teilfläche) und Fl.Nr. 1362 Gemarkung Schwabelweis.

Durchzuführende Maßnahmen auf Flurnummern 1353 bis 1362, Gemarkung Schwabelweis: Umwandlung von bisherigen intensiven Ackerflächen in extensive Grünlandflächen bei Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung bei 2-facher Mahd je Jahr mit jeweiliger Mähgutabfuhr. Die Wiesenansaat ist mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Vorhandene Biotopflächen in Form von Gehölz- und Heckenstrukturen sind in die Ausgleichsflächen integriert und fachgerecht zu pflegen.

Durchzuführende Maßnahmen auf Fl.Nr. 1274 (Teilfläche) und 1375 (Teilfläche): Erhalt der Ackerflächen, jedoch ausschließlich extensive Bewirtschaftung durch Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung sowie Anlage und regelmäßige fachgerechte Pflege von „Lerchenfenstern“ in Form von artgerechten Ansaatflächen innerhalb der Ackerflächen/Kulturen. Vorhandene Biotopflächen in Form von Gehölz- und Heckenstrukturen sind in die Ausgleichsflächen integriert und fachgerecht zu pflegen.

Es ist ein Pflege und Entwicklungskonzept zu entwickeln und mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in den ersten 5 Jahren jährlich zu erfassen und zu bilanzieren mit dem Umweltamt zu kontrollieren und erforderlichenfalls anzupassen (Monitoring). Ein Abschlußbericht ist zu fertigen. Die Maßnahmen sind vertraglich zu sichern.

(3) Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Tier – und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme) für die Feldlerche ist ein 1,0 Hektar großer, mit entsprechenden Artenstützungsmaßnahmen zu versehenender Ersatzlebensraum nachzuweisen. Dies erfolgt auf Fl.Nr. 1274 (Teilfläche), 1275, 1276 (TF) und 1277 (TF), Gemarkung Schwabelweis, ca. 250 m nordöstlich des Eingriffsbereiches auf einer Gesamtfläche von 1,0 Hektar.

Durchzuführende Maßnahmen: Erhalt der Ackerflächen, jedoch ausschließlich extensive Bewirtschaftung durch Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung sowie Anlage und regelmäßige fachgerechte Pflege von „Lerchenfenstern“ in Form von artgerechten Ansaatflächen innerhalb der Ackerflächen/Kulturen. Vorhandene Biotopflächen in Form von Gehölz- und Heckenstrukturen sind in die Ausgleichsflächen integriert und fachgerecht zu pflegen.

Es ist ein Pflege und Entwicklungskonzept zu entwickeln und mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in den ersten 5 Jahren jährlich zu erfassen und zu bilanzieren mit dem Umweltamt zu kontrollieren und erforderlichenfalls anzupassen (Monitoring). Ein Abschlußbericht ist zu fertigen. Die Maßnahmen sind vertraglich zu sichern.

Die Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen.

Die Maßnahme ist vertraglich sichern.

(4) Maßnahmen zum Schutz vorhandener natürlicher Bestände gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zum Schutz von brütenden Vogelarten ist die Rodung von Gehölzbeständen und Bäumen auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu legen. Ein Baubeginn, auch die Baufeldräumung, ist während der Brut- und Nistzeit nicht zulässig.
- Zum Schutz der amtlich kartierten Biotopflächen im Norden der Sportanlage sind diese vor Beginn der Bauarbeiten und für die gesamte Dauer der Bauarbeiten mit einem dauerhaften, mindestens 2 m hohen ortsfesten Holzzaun (Pfosten, 4 waagrechte Bohlen übereinander) zu versehen. Die Anlage ist für die Dauer der Baumaßnahme zu unterhalten.
- Am Fuß geplanter Lärmschutzwände sind im Abstand von jeweils 30 m Querungsmöglichkeiten (auf Bodenhöhe) für bodengebundene Tierarten zu

schaffen (z.B. mittels Rohrdurchlässen / Bohrungen mit Durchmesser von jeweils mind. 15 cm)

- (5) Erfolgt die Umsetzung der Baumaßnahmen einzelner Abschnitte erst 2 Jahre oder später nach der letzten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, sind die Untersuchungen fortzuschreiben und dem Umweltamt vorzulegen

## § 20 Entwässerung

- (1) Schmutzwasser ist dem städt. Mischwasserkanal zuzuführen.
- (2) Niederschlagswasser bzw. Regenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ist über den städtischen Mischwasserkanal abzuführen.
- (3) Niederschlagswasser aus den Grundstücksflächen sowie privaten Grünflächen ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach Maßgabe der hydraulischen Leistungsfähigkeit und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal (Deponiekanal) entlang der Pilsen-Allee einzuleiten. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen.

Die Prüfung der schadlosen Versickerung ist einzelfallbezogen durchzuführen.

- (4) Auf den Privatgrundstücken sind Zisternen ausdrücklich zulässig. Die Lage für diese Nebenanlagen ist variabel.

## § 21 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

**Anlagen:** Anlage 1: „Schallschutz“ (Planzeichnung) zu § 17 des Satzungstextes  
Anlage 2: „Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“ (Planzeichnung) zu § 10 des Satzungstextes

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Regensburg,  
STADT REGENSBURG

Joachim Wolbergs  
Oberbürgermeister



## Hinweise zur Satzung

### Genehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren:

1. Die exakten Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Das natürliche und geplante Gelände sowie die Gebäudeoberkante (Wandhöhe) ist im Eingabeplan M. 1 : 100 in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss EG mit Höhenangaben (bezogen auf NN) unter Angabe eines Bezugspunktes darzustellen.
2. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan M 1/100 mit dem Bauantrag bzw. dem Freistellungsantrag vorzulegen.
3. Im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen.
4. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

### Ver- und Entsorgung:

1. Für das Baugebiet besteht die Vorgabe eines Gesamt-Abflußbeiwertes von 0,4. Niederschlagswasser aus Dach- und Belagsflächen ist, wenn keine schadfreie Versickerung nach den einschlägigen Normen und Richtlinien möglich ist, in die Grundstücksentwässerungsanlage einzuleiten.

Auf Antrag kann vom Tiefbauamt der Stadt Regensburg eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gewährt werden, wenn eine Versickerung oder eine anderweitige einwandfreie Beseitigung des Niederschlagswassers gesichert ist. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, außer es liegen Voraussetzungen gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vor. Auskünfte erteilt das Amt für Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz unter der Tel. 0941/507-1710. Ein entsprechender Antrag ist mit den Entwässerungsplänen gleichzeitig mit dem Bauantrag bzw. Freistellungsantrag bei der Stadt Regensburg einzureichen.

Für Versickerungsanlagen ist der notwendige Platzbedarf (insbesondere auch der Abstand von der Bebauung) entsprechend der geltenden Regelwerke zu berücksichtigen.

Es ist sicherzustellen, insbesondere auch bei Grenzbebauung, dass auf dem jeweiligen anzuschließenden Grundstück ein Kontrollschacht gemäß der Entwässerungssatzung errichtet werden kann.

2. In Straßen und öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen. Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit den zuständigen Versorgungsträgern zu regeln.
3. Es wird empfohlen zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen. Ebenso werden entsprechende Vorkehrungen insbesondere bei Tiefgeschossen und Kellerräumen gegen Vernässungen aufgrund zeitweise hohen Grundwasserstandes bzw. gegen Starkniederschläge empfohlen. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu berücksichtigen. Der Einbau einer „weißen Wanne“ wird empfohlen.

#### Grünordnung / Landwirtschaft:

1. Anforderungen an den Wurzelraum von Baumpflanzungen: Bei Bäumen I. Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von größer 20 m sind mindestens 24 m<sup>3</sup> Wurzelraum herzustellen, bei Bäumen II. Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von > 10 m bis max. 20 m ist ein nutzbarer Wurzelraum von 12 m<sup>3</sup> bis 24 m<sup>3</sup> herzustellen. Für Bäume III. Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von < 10 m beträgt der mindestens herzustellende nutzbare Wurzelraum 12 m<sup>3</sup>.
2. Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Überwindung von Höhenunterschieden zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.
3. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vorzugsweise ist nicht im Baugebiet wiederverwendbarer Oberboden auf landwirtschaftliche Nutzflächen aufzubringen. Beim Wiederauftrag von Oberboden ist auf bodenschonende Arbeitsweisen zu achten.
4. Fassadenbegrünung ist möglich. Es sind, soweit möglich, Rankhilfen vorzusehen, bzw. Kletterpflanzen zu verwenden, die ohne Rankhilfe auskommen.
5. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist zu pflegen und regelmäßig zurückzuschneiden. Es ist Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (z.B. Laubfall, Wurzel, Schatten)

6. Die Landwirte haben weiter das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Planungsbereiches. Die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch die Planung und deren Umsetzung nicht beeinträchtigt werden.
7. Die vorhandenen Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu erhalten bzw. in erforderlichem Umfang wieder herzustellen. Die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sind z.B. von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
8. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen muß sowohl während als auch nach der Bauzeit erhalten bleiben.

#### Feuerwehr, Feuerwehrflächen, Rettungswesen, Löschwasser

1. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W331 und dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.
2. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt W400 zu beachten. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 150 m nicht überschreiten.

#### Sonstiges:

1. Für ausreichende Aufstellmöglichkeiten der Abfallbehälter für Restmüll und Papier innerhalb der Gebäude ist zu sorgen. Daneben werden Verpackungsabfälle mit Wertstoffsäcken gesammelt. Mit folgenden Mengen kann pro Person in 14 Tagen gerechnet werden: Restmüll 35 l, Papier 35 l, Verpackungsabfälle 25l. Die Bereitstellung der Mülltonnen soll nicht weiter als 10 m vom regelmäßigen Halteplatz des Müllfahrzeuges entfernt sein, wobei der Transportweg für den Behälter frei von Treppen und Stufen sein muss. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung (AbfS), insbesondere die des § 16 sind einzuhalten.
2. Altlasten:  
Die fachgerechte Dokumentation über den bereits erfolgten Abriss und die Beseitigung der Materialien und Schadstoffe des ehem. Fertigteilwerks ist dem Umweltamt vorzulegen. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Regensburg ist der fachgerechte Umgang mit der noch vermuteten Altlast aus dem Ölunfall von 2003 im Südbereich des ehem. Fertigteilwerks und der angrenzenden Sportflächen zu gewährleisten und entsprechende Untersuchungen bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Nachweise über fachgerechte Altlastenbeseitigung und die Entsorgungswege sind vorzulegen.

3. Entmunitionierung:

Das Planungsgelände ist (auch abschnittsweise) auf Kriegsfolgelasten zu untersuchen. Ggf. Funde sind fachgerecht zu beseitigen. Vor Beginn der Arbeiten hat eine Freigabe über die erfolgte Untersuchung und ggf. Bergung der Kriegslasten zu erfolgen.

4. Abstimmung Spartenträger – Telekom:

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg Kontakt aufgenommen wird.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort (Planungskunft Süd der Telekom) in die genaue Lage der Anlage einweisen lassen.

5. Bodendenkmäler:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art 7 DSchG zu stellen.

Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

6. Auffüllungen

Für Auffüllungen im Bereich von Hausgärten ist aus Gründen des Bodenschutzes für das Auffüllmaterial der Zuordnungswert „Z-0“ (Richtwert des LAGA-Merkblattes M 20) einzuhalten.

7. Versickerung:

In Bereichen, in denen Versickerung vorgesehen ist, ist entsprechend geeignetes Auffüllmaterial zu verwenden

**Anhang:**

Pflanzliste zu § 18 - Bepflanzung der Grünflächen - Auswahllisten

Botanische Namen alphabetisch geordnet:

Bäume I. Wuchsordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Wuchsordnung / Obstgehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	rotblühende, nicht fruchtende Kastanie
Malus spec.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium „Plena“	gefüllte, nichtfruchtende Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Sowie Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

Bäume III. Wuchsordnung:

Amelanchier laevis (als Hochstamm)	Felsenbirne
------------------------------------	-------------

Cornus mas (als Hochstamm)	Kornelkirsche
Pyrus calleriana „Chanticleer“	Stadtbirne

Sträucher:

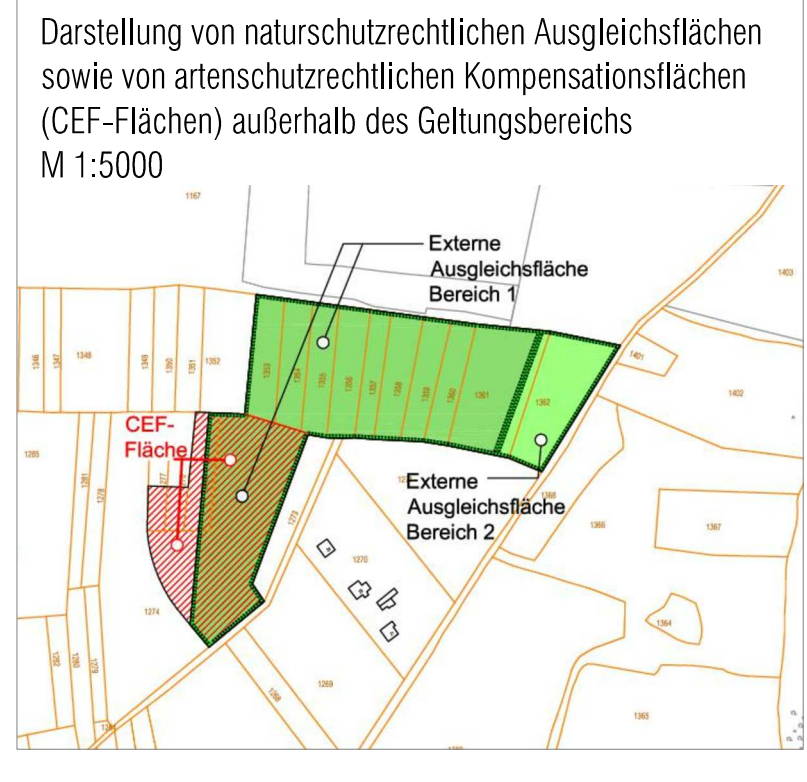
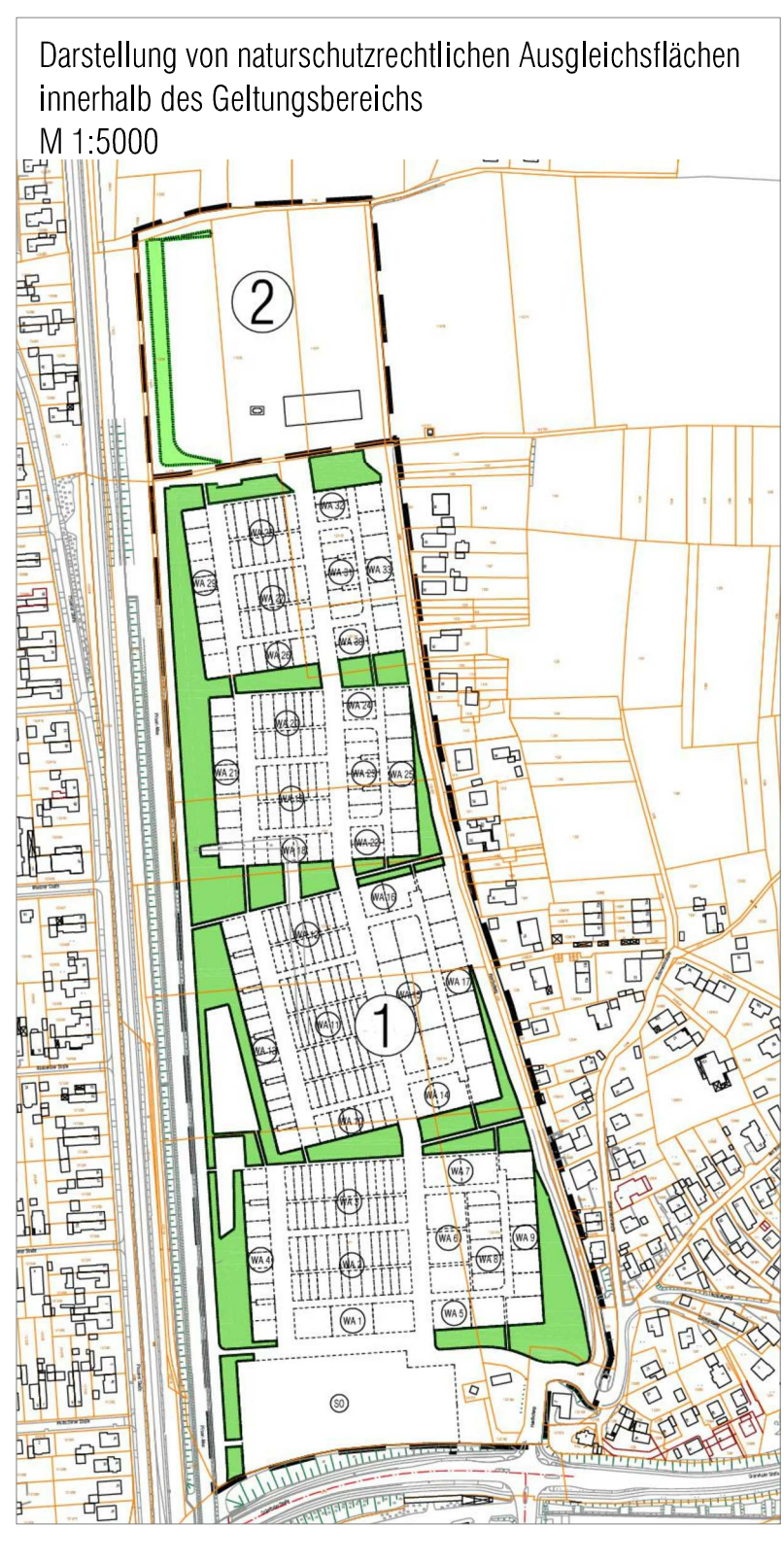
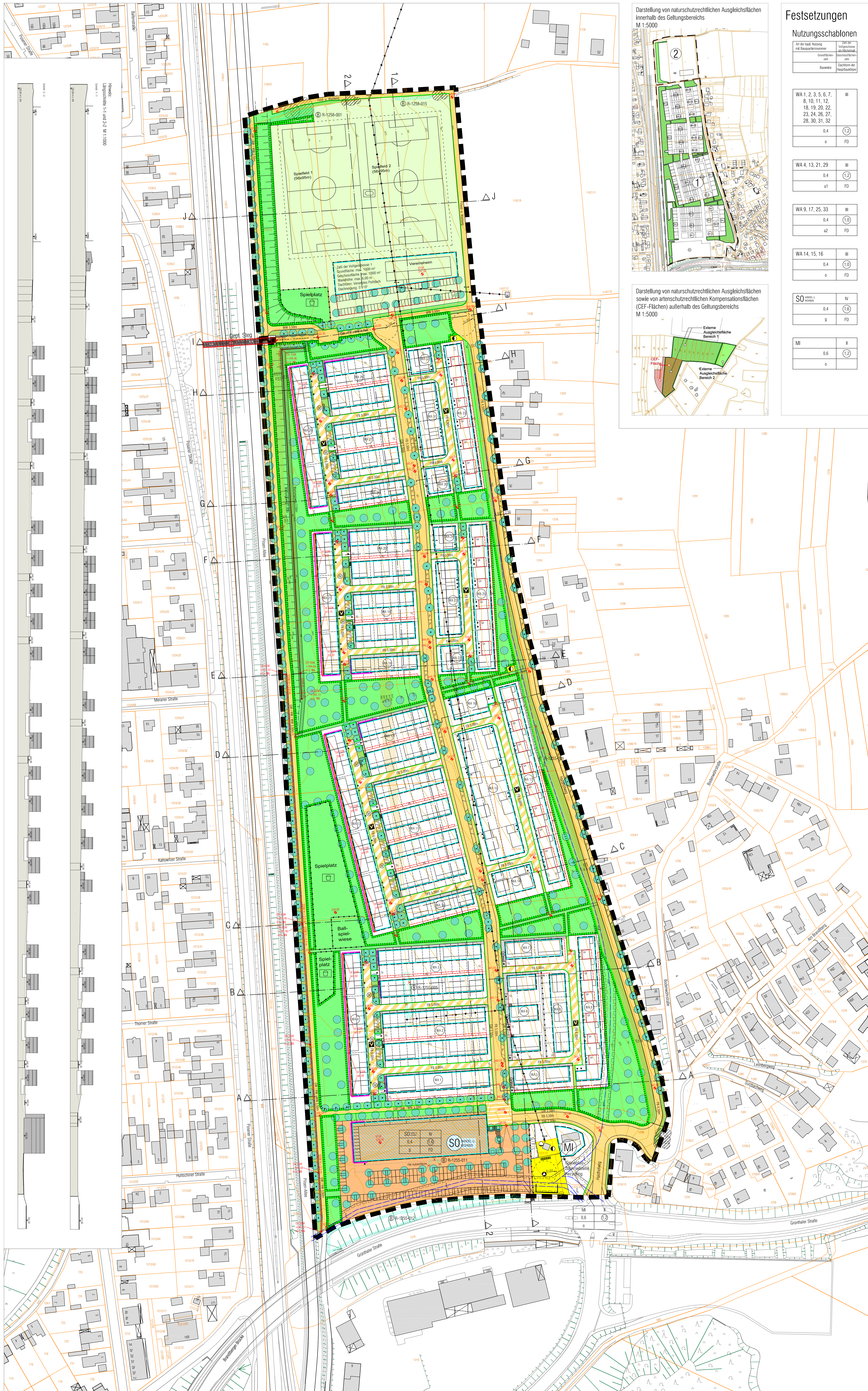
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecken hinter Zäunen

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Weiss-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche

Kletterpflanzen / Schlinger:

Clematis montana	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia 'Veitchii'	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen



### Festsetzungen

#### Nutzungsschablonen

Art der Nutzung mit Bauparallelen	Art der Nutzung ohne Bauparallelen	Art der Nutzung ohne Bauparallelen
WA 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32	III	12
0,4		FD
0		FD
WA 4, 13, 21, 29	II	12
0,4		FD
a1		FD
WA 9, 17, 25, 33	III	10
0,4		FD
a2		FD
WA 14, 15, 16	II	10
0,4		FD
0		FD
SO	IV	16
0,4		FD
9		FD
M	II	12
0,6		FD
0		FD

### Legende

#### Festsetzungen

- WA: Allgemeines Wohngebiet
- MI: Mischgebiet
- SO: Sondergebiet
- 0,4: Grundflächenzahl
- 12: Geschossflächenzahl
- II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0: Öffentliche Bauweise
- a: Geschlossene Bauweise
- a1: Abweichende Bauweise
- FD: Flachdach
- BA: Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Schallschutzwand mit festgesetzter Höhe und OK in m ü. NN (siehe Satzungstext)
- Lärmschutzwand mit festgesetzter Höhe (OK in m ü. NN) (siehe Satzungstext)
- Fassadenschnitte mit zusätzlichen Anforderungen bezüglich Schallschutz (siehe Satzungstext)
- Stützmauer
- Höhenlinie der künftigen Erdgeschoss-Fußgänger-Oberkante mit Angabe in m ü. NN
- Höhenlinie der künftigen öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mit Angabe in m ü. NN
- Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen in Form von Gassen / PKW-Steigplätzen / Tiefgaragen / Nebengebäuden
- Private nicht einbaubare Freifläche
- Strahlenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- P / FB / GW / RW / WW / A: Öffentlicher Parkplatz / Fahrrad / Gehweg / Radweg / Wirtschaftsweg / Lkw-Ausweichstelle
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Quartiersplatz
- Wartungsweg für Schallschutzwand
- Mit Geh-, Fahr-, und-/oder Leuchtsetzung zu belastende Fläche
- Öffentliche Grünflächen
- Strahlenbegrenzung an öffentl. Verkehrsflächen
- Private Grünfläche (Balkonierfläche und der Nutzung dienende Anlagen)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Vorhandenes, zu erhaltendes Biotop der Biotopkartierung mit Nummer
- Bestehende Grünflächen und -strukturen, dauerhafter Schutz und Erhalt
- Spielplatz
- Sportanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen / Entsorgungsanlagen
- Trakt- und Verlastungsstation
- Grünabfall-Sammelstelle, Recycling

#### Anforderungen an den Schallschutz

- siehe Satzungstext § 17
- sowie Anlage 1 "Schallschutz" der Satzung

#### Höhenlage des künftigen Geländes innerhalb der Grundstücksflächen

- Anlage 2 Höhenlage des künftigen Geländes innerhalb der Grundstücksflächen der Satzung

### Hinweise

- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Schematische gepfl. Baukörperstellung
- Bestehender Notbrunnen
- Gepflante Grundstücksgrünze
- Bestehende Grundstücksgrünze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie bestehendes Gebäude
- Bemessung in Meter
- Ein- / Ausfahrt für Garage, Tiefgarage und Carport
- Müllabfuhrstelle
- Zu besetzende 20-KV-Leitung (oberirdisch)
- Bestehender Kanal (Abfluss)
- Zu besetzende Biotop
- Zu pflanzende Bäume I. Wuchsordnung
- Zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung, Obstbäume
- Schematische Straßenanordnung
- Gehweg / Fahrrad- / Gehsteig / Grünfläche / Parkplatz / Gehweg
- Wegführung in öffentl. Grünflächen: Lagevorschlag, Festlegung in Lage und Breite in der Auslastungsplanung
- Feuerwehrumfahrung, Feuerwehrzufahrtsfläche
- Böschung
- Rampe
- Treppe

Original M 1:1000

### Verfahrensvermerk

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat in der Sitzung vom 14.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 24.05.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... als Satzung beschlossen.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

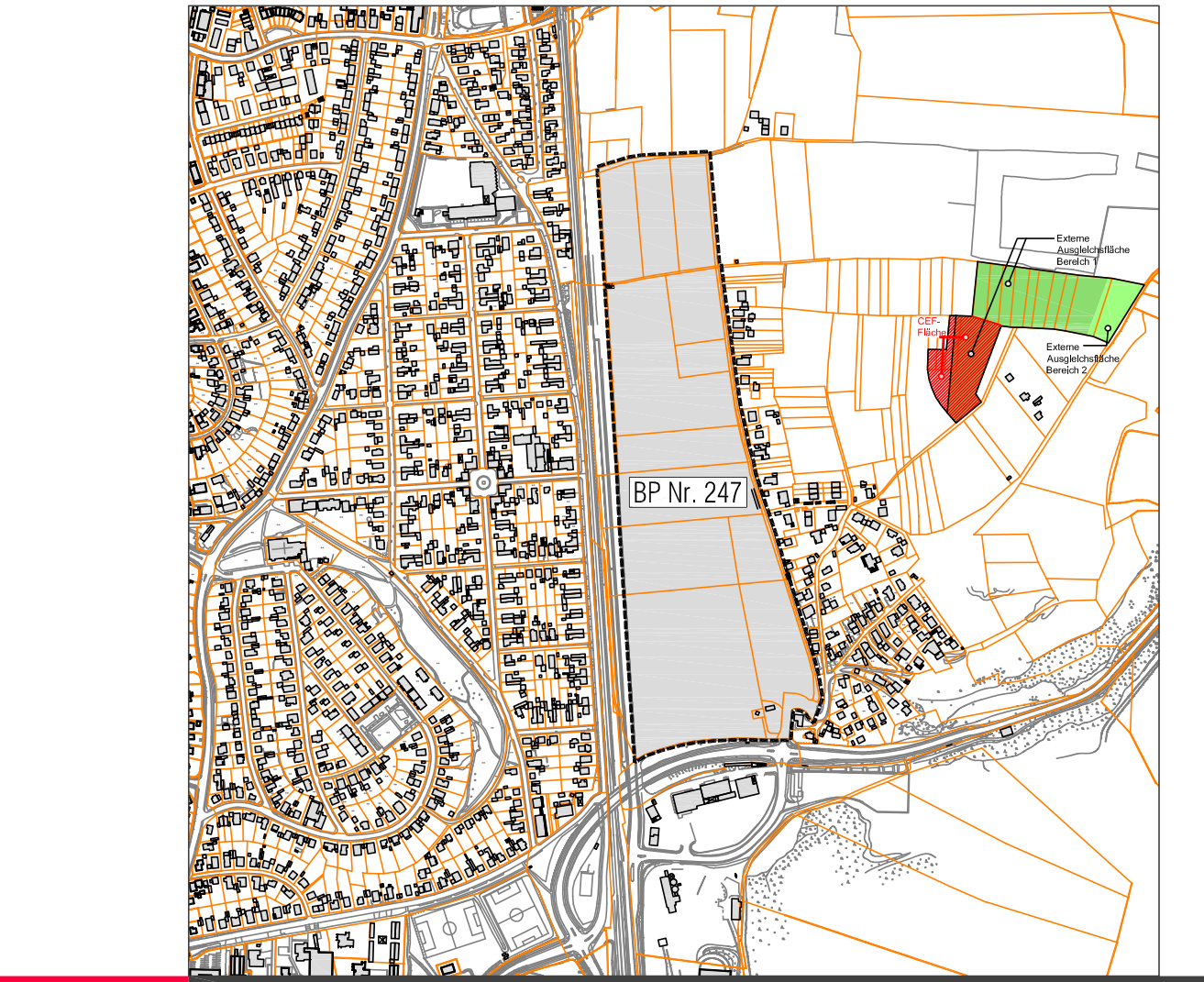
Der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten für den allgemeinen Besucherverkehr beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, ist damit in Kraft getreten.

Regensburg, .....  
**Stadt Regensburg**  
 Joachim Wolbergs, Oberbürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 247 Brandberg

Planer/Verfasser:  
 FLU PLANUNGSTEAM  
 Pfingstanger Straße 14  
 93048 Regensburg

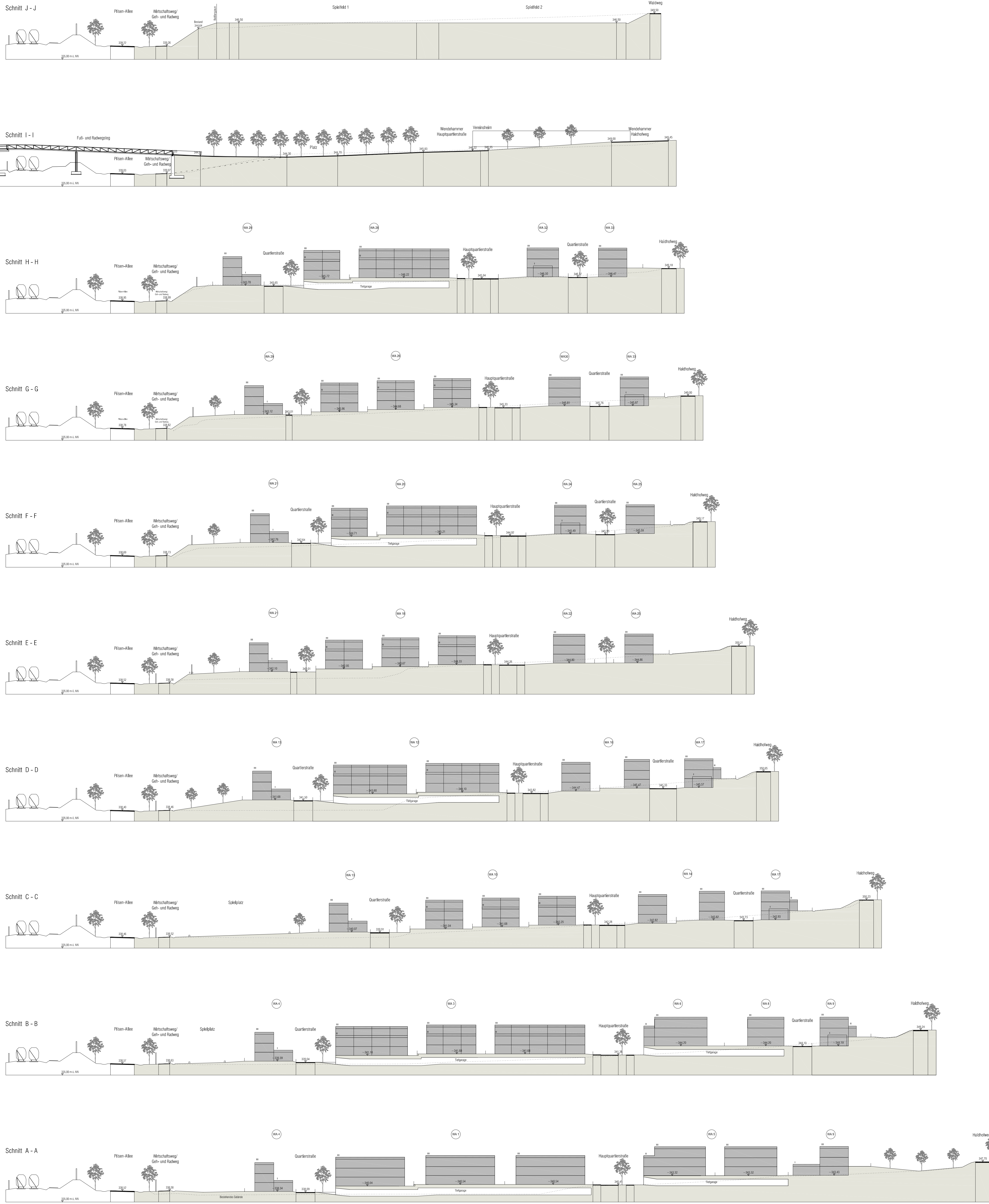
Planung/Schieds:  
 WITTMANN ARCHITEKTURBURO  
 Pfingstanger Straße 20  
 93048 Regensburg

Planungs- und Baureferat: R.VI: .....

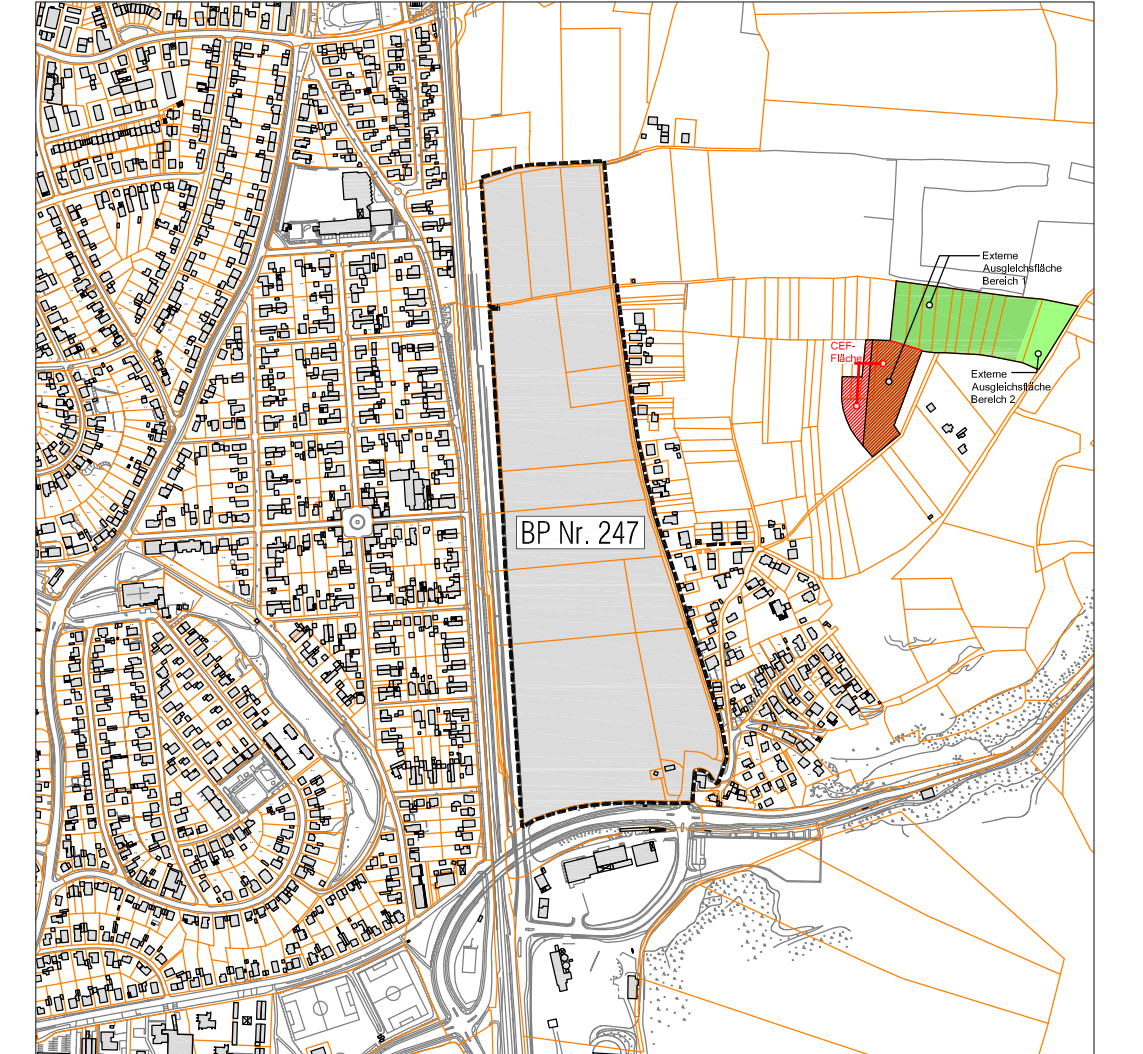
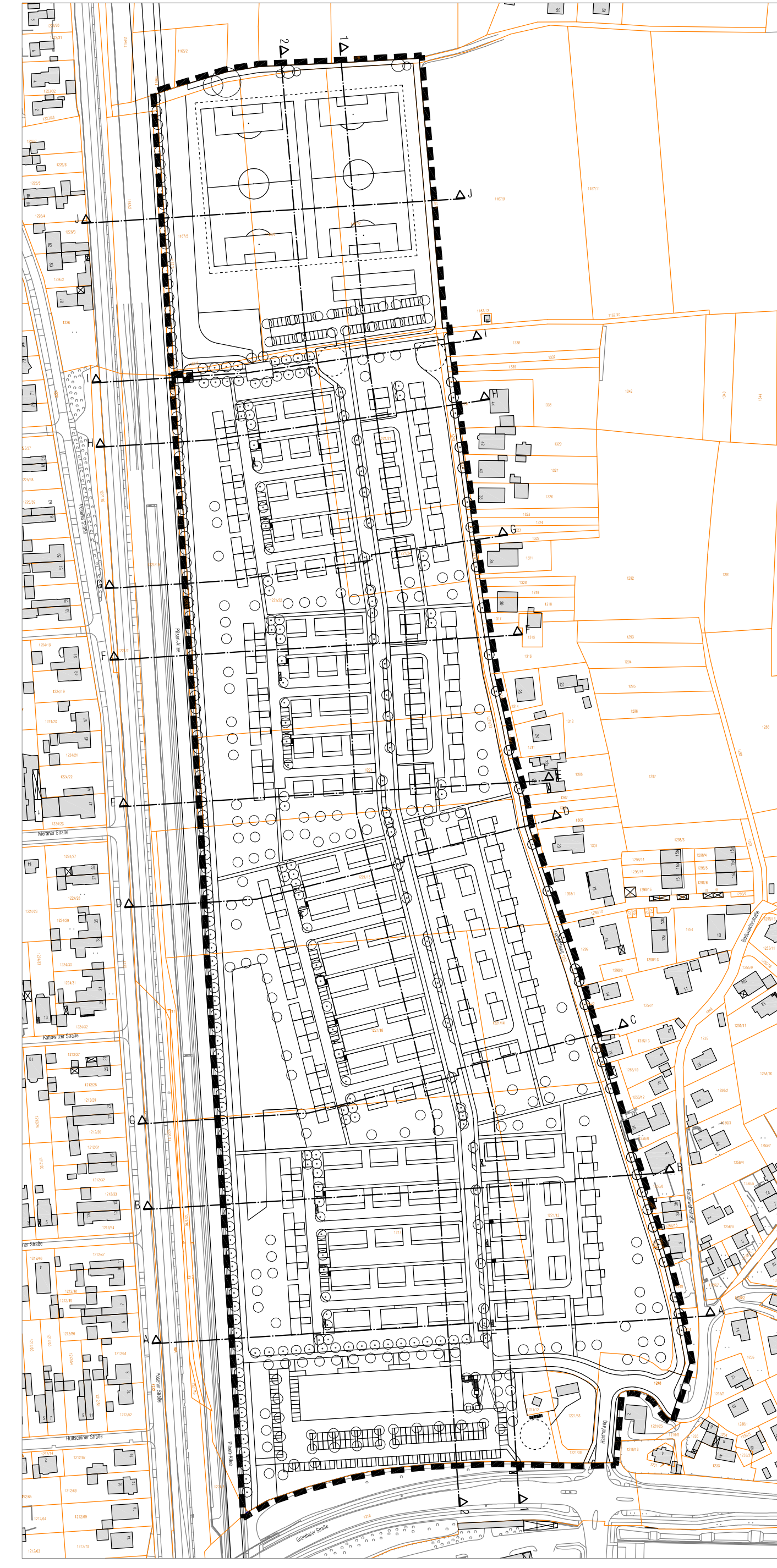
Stadtplanungsamt: Amt 61: .....

Abteilung 61.2: RI / Os Datum: 14.09.2011 Ergänz: 24.01.2013 16.09.2015

Hinweis:  
Querschnitte A-A bis J-J M 1:500



Übersichtsplan 1:2500



**Bebauungsplan Nr. 247  
Brandlberg**

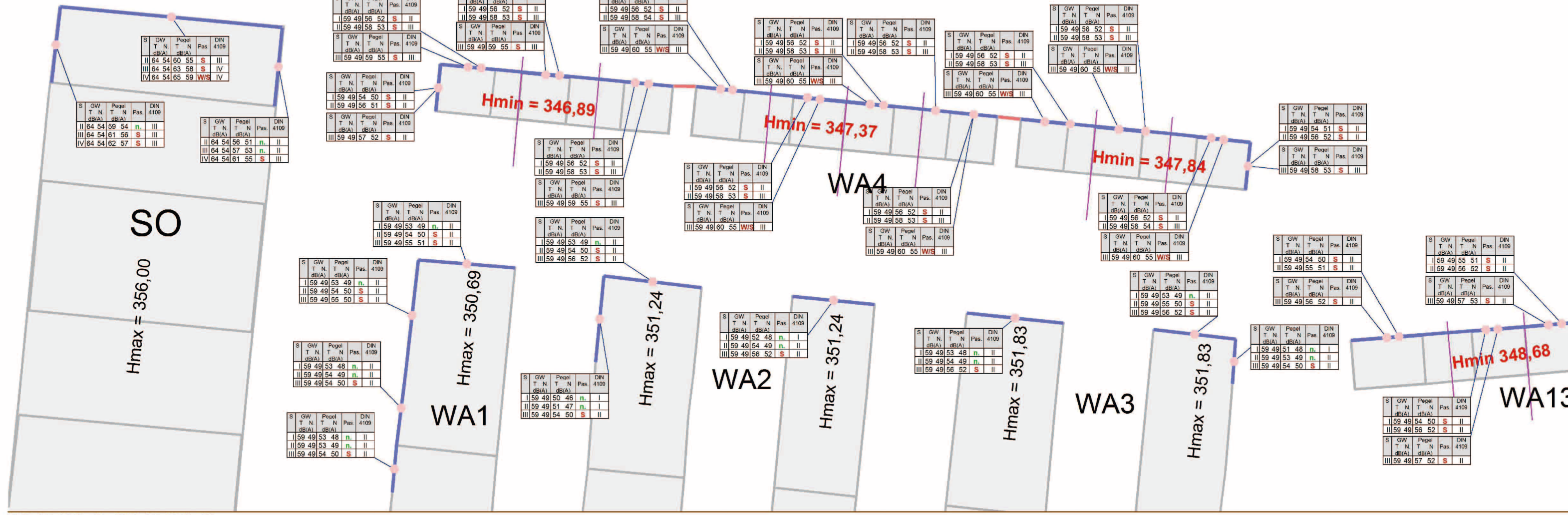
Planeteil  
Querschnitte  
Planungs- und Baureferat: R.VI.  
Stadtplanungsamt: Amt 61.  
Abteilung 61.2 RI / Os Datum: 14.09.2011 Ergänz: 24.01.2013 16.09.2015

Planverfasser:  
FLU PLANUNGSTEAM  
Margaretenstraße 14  
93047 Regensburg

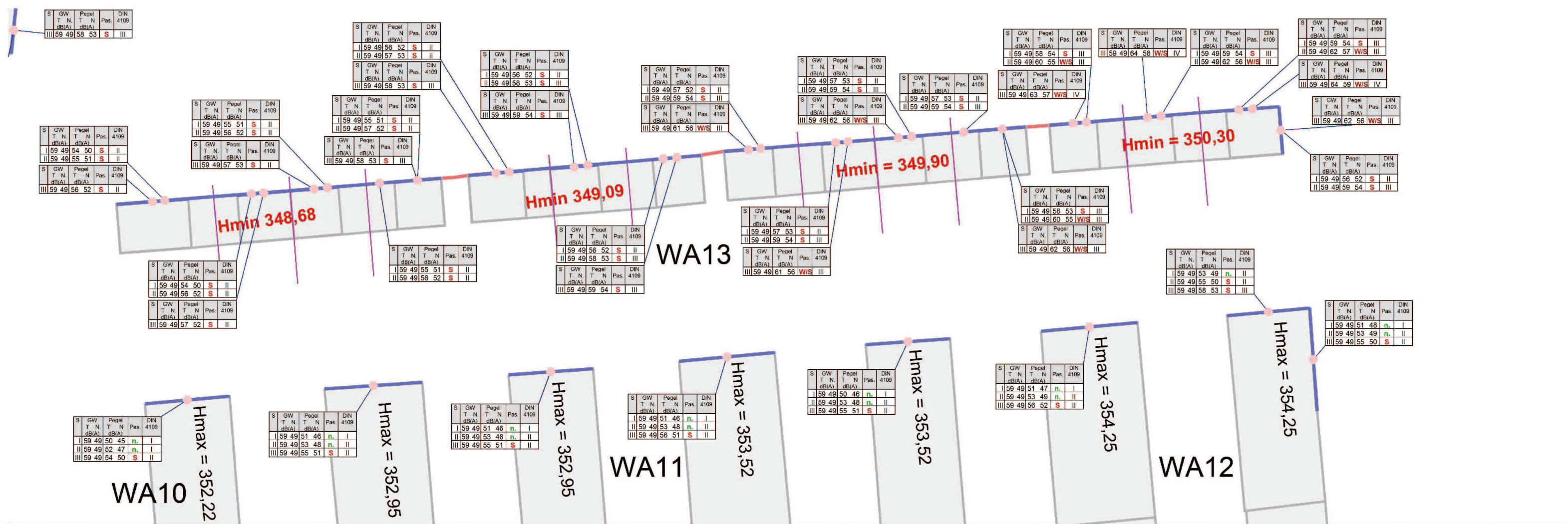
Planung Städtebau:  
WITTMANN ARCHITEKTURBÜRO  
Prüfingenfer Straße 20  
93049 Regensburg



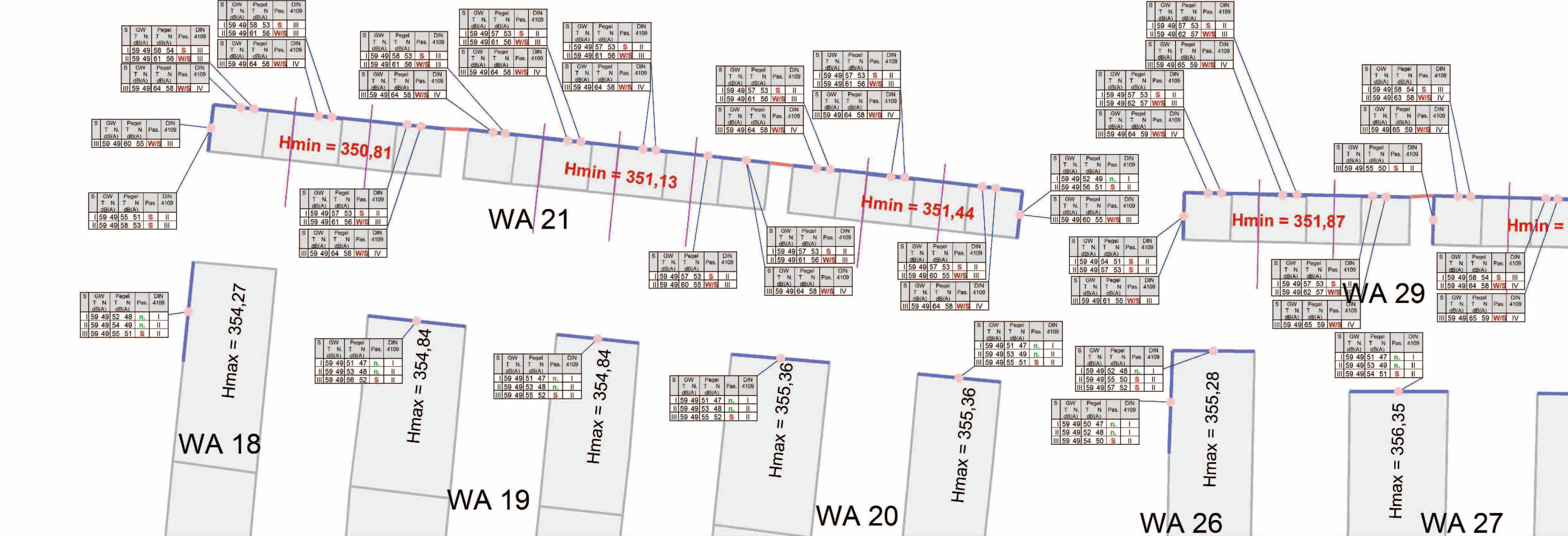
SO, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4



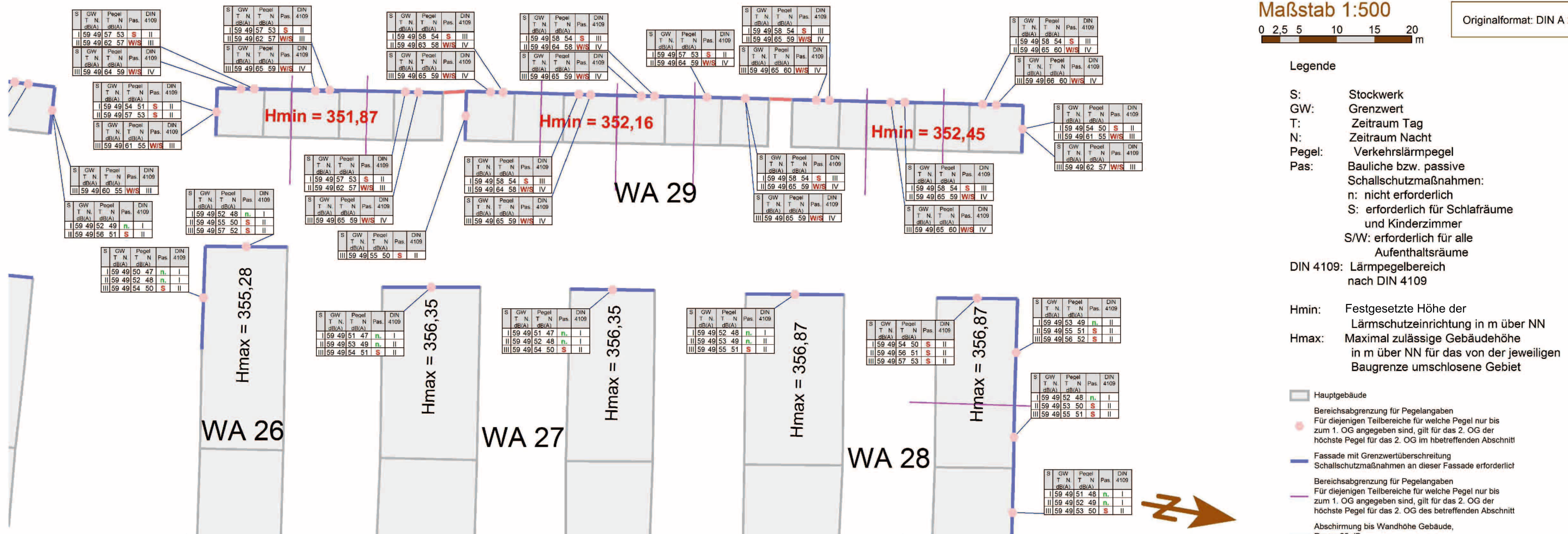
WA 10, WA 11, WA 12, WA 13



WA 18, WA 19, WA 20, WA 21



WA 26, WA 27, WA 28, WA 29



Maßstab 1:500  
 0 2,5 5 10 15 20 m

Originalformat: DIN A 2

- Legende**
- S: Stockwerk
  - GW: Grenzwert
  - T: Zeitraum Tag
  - N: Zeitraum Nacht
  - Pegel: VerkehrsmäÙpegel
  - Pas: Bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen
  - n: nicht erforderlich
  - S: erforderlich für Schlafräume und Kinderzimmer
  - SW: erforderlich für alle Aufenthaltsräume
  - DIN 4109: Lärmpegelbereich nach DIN 4109
  - Hmin: Festgesetzte Höhe der Lärmschutzeinrichtung in m über NN
  - Hmax: Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über NN für das von der jeweiligen Baugrenze umschlossene Gebiet
- Hauptgebäude
  - Bereichsgrenzung für Pegelangaben
  - Für diejenigen Teilbereiche für welche Pegel nur bis zum 1. OG angegeben sind, gilt für das 2. OG der höchste Pegel für das 2. OG im betreffenden Abschnitt
  - Fassade mit Grenzwertüberschreitung
  - Schallschutzmaßnahmen an dieser Fassade erforderlich
  - Bereichsgrenzung für Pegelangaben
  - Für diejenigen Teilbereiche für welche Pegel nur bis zum 1. OG angegeben sind, gilt für das 2. OG der höchste Pegel für das 2. OG des betreffenden Abschnitt
  - Abschattung bis Wandhöhe Gebäude
  - R<sub>w</sub> >= 25 dB





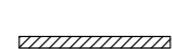

# Bebauungsplan Nr. 247 Brandlberg

Anlage 1 zur Satzung:

## Schallschutz

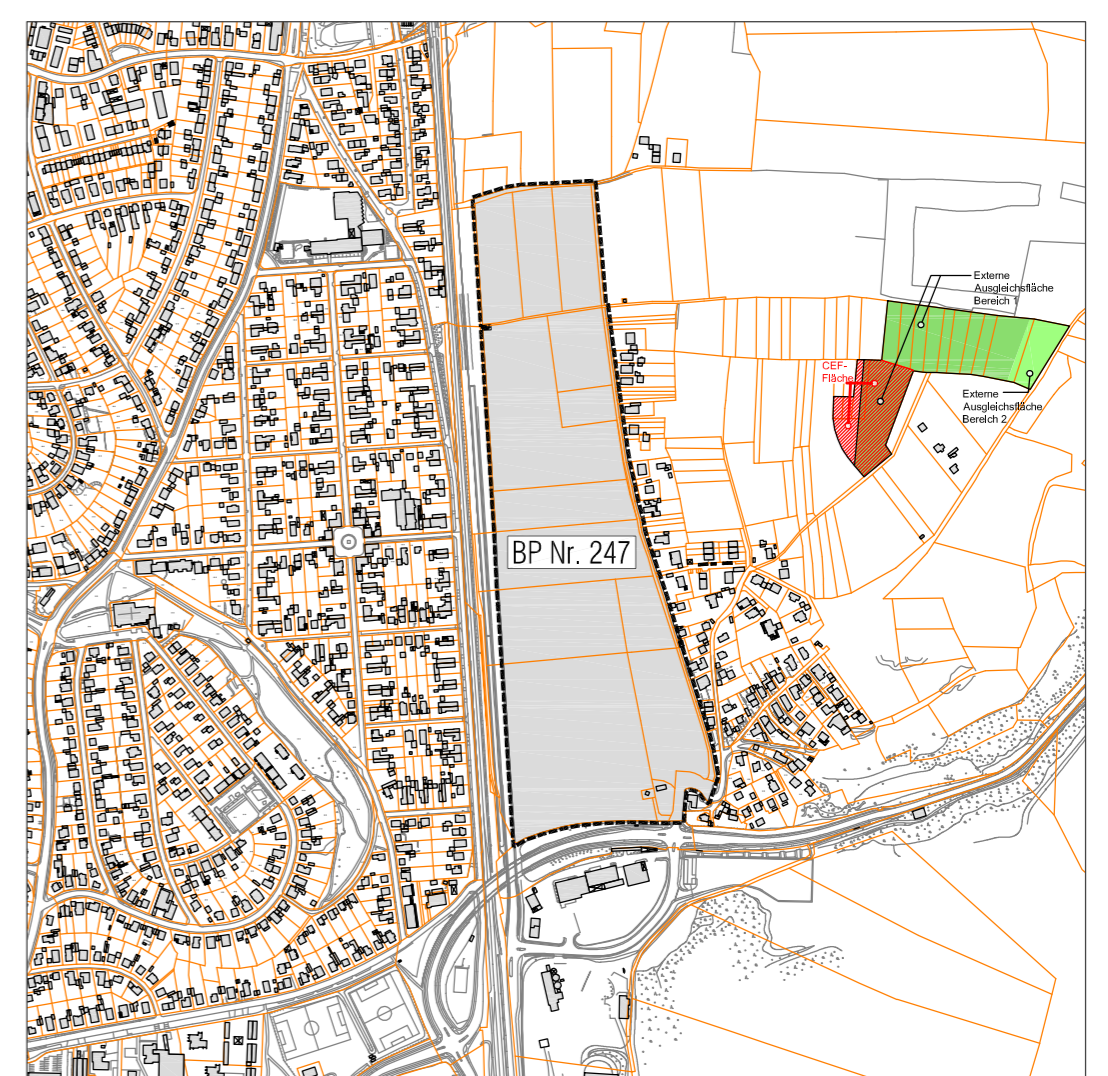
Planverfasser:  
 FLU PLANUNGSTEAM  
 Margaretenstraße 14  
 93047 Regensburg

Legende

- 
Höhenkote des herzustellenden Geländes  
in privaten Grundstücksflächen in m ü. NN
- 
Grundstücksteilflächen mit einheitlicher  
Höhenlage in den allgem. Wohngebieten
- 
Grundstücksteilflächen mit höhengleichem Anschluss  
an angrenzende öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen
- 
Geltungsbereich des Bebauungsplans

Original M 1 : 1250  
Abt. 61.2 Ri / Os

50 m



## Bebauungsplan Nr. 247 Brandlberg

Anlage 2  
zur Satzung:

Höhenlage des herzustellenden Geländes  
innerhalb privater Grundstücksflächen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 247**  
BRANDLBERG

**BEGRÜNDUNG**

# B E G R Ü N D U N G

einschließlich Umweltbericht

Gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan  
Nr.247, Brandlberg

## Inhaltsverzeichnis

### I. Planungsbericht

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

- 1.1 Ausgangssituation, Anlass, Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Ziel und Zweck, Erforderlichkeit der Planung
- 1.3 Weitere Verfahrensschritte
  - 1.3.1 Flächennutzungsplan
  - 1.3.2 Bebauungsplan

#### **2. Lage und Bestandssituation**

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Topographie / Geologie / Hydrogeologie / Niederschlagswasser
- 2.3 Natur und Landschaft / Vegetation / Fauna
- 2.4 Klima und Luft
- 2.5 Derzeitige Nutzung / planungsrechtliche Situation
- 2.6 Erschließung
- 2.7 Lärmsituation
- 2.8 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen / Kriegsfolgelasten
- 2.9 Bodenfunde / Denkmalschutz

#### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte
- 3.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept
- 3.3 Art der baulichen Nutzung
- 3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 3.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 3.6 Abstandsflächen
- 3.7 Schallschutzmaßnahmen
- 3.8 Erschließungskonzept
- 3.9 Freiflächenkonzept und Grünstruktur, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - SaP), FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- 3.10 Klima, Luft
- 3.11 Ver- und Entsorgung
- 3.12 Baugrundverhältnisse, Niederschlagswasser, wild abfließendes Wasser
- 3.13 Umgang mit Altlasten / Kriegsfolgelasten
- 3.14 Bodenfunde / Denkmalschutz

#### **4. Maßnahmen zur Planverwirklichung (z. B. Bodenordnung)**

## **II. Umweltbericht mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **1. Allgemeine Rahmenbedingungen**

- 1.1 Einführung – Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanverfahrens
- 1.2 Kurzvorstellung des Planungsgebietes, Lage, Größe, Topographie
- 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung - Übergeordnete Ziele und Planungen

### **2. Derzeitiger Umweltzustand, maßgebliche Wirkfaktoren und Umweltauswirkungen der Planung**

- 2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
  - 2.1.1 Lärm – Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm
  - 2.1.2 Lärmbelastung in der Bauphase – Baulärm und baubedingter Verkehrslärm
  - 2.1.3 Luftschadstoffimmissionen/Luftqualität
  - 2.1.4 Erholung / Freizeit
- 2.2 Schutzgut Pflanzen und Lebensräume, Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist- Situation
- 2.3 Schutzgut Tiere
- 2.4 Schutzgut Biologische Vielfalt
- 2.5 Schutzgut Boden
  - 2.5.1 Standortpotential für die natürliche Vegetation- Betrachtung
  - 2.5.2 Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen- Betrachtung
  - 2.5.3 Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden- Betrachtung
- 2.6 Schutzgut Wasser
  - 2.6.1 Grundwasser
  - 2.6.2 Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser
  - 2.6.3 Hochwasser
- 2.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene
- 2.8 Schutzgut Landschaft
- 2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 2.11 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete
- 2.12 Zusammenfassende Tabelle: Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

- 3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 3.2 Prognose bei Umsetzung der Planung
- 3.3 Geprüfte Alternativen
  
- 4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:  
Darstellung und Bilanzierung der Eingriffe in das Planungsgebiet  
sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und  
zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
- 4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen  
Schutzgüter
- 4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
  - 4.2.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs
  - 4.2.2 Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
  - 4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen -  
Übersicht über die Lage der Ausgleichsflächen und die ökologischen  
Aufwertungsmaßnahmen
  
- 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP):  
Darstellung der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf besonders  
geschützte Tier- und Pflanzenarten, Darstellung artenschutzspezifischer  
Kompensationsmaßnahmen – CEF- Maßnahmen**
  
- 6. FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH- VA)**
  
- 7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**
- 7.1 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden
- 7.2 Verwendete Unterlagen
- 7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen  
Informationen
  
- 8. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
  
- 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
  
- 10. Fotodokumentation**

#### **Anlagen:**

- 1. Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“
- 2. FFH – Verträglichkeitsprüfung, FLU Planungsteam,
- 3. SaP – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Fa. Flora-Fauna-Partnerschaft Regensburg,  
2010, aktualisiert 2015

## I. Planungsbericht

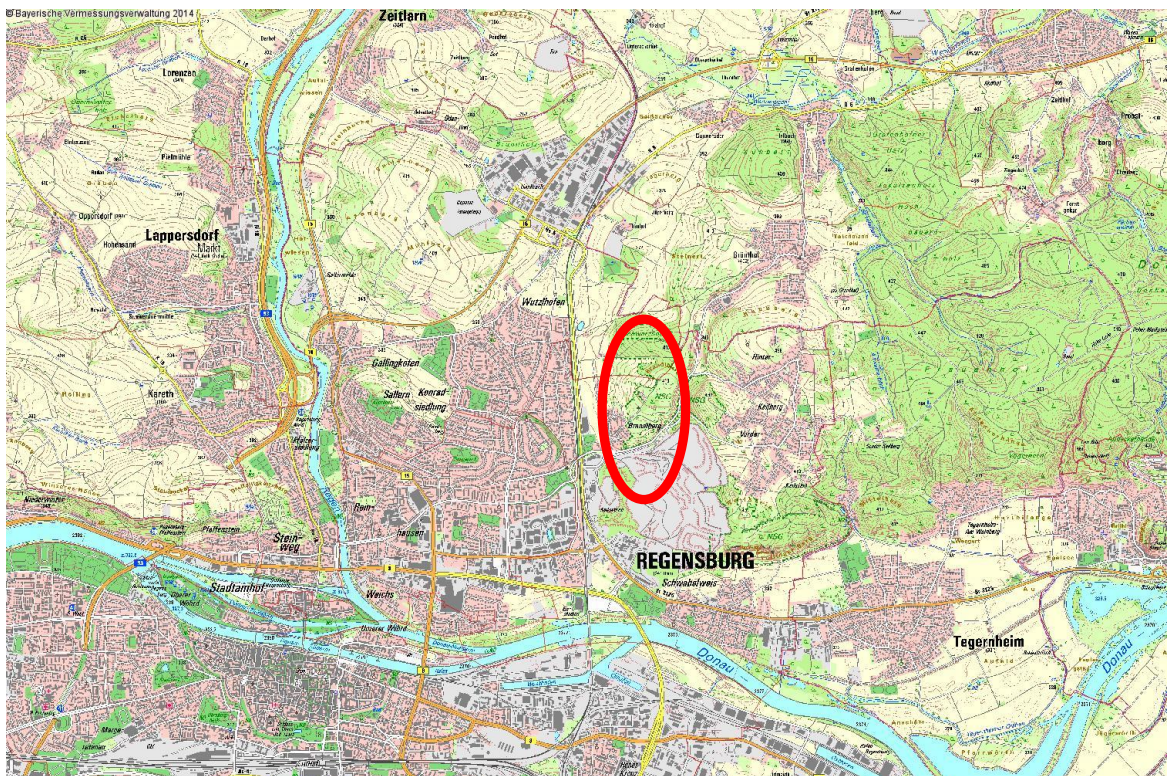
### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

#### 1.1 Ausgangssituation, Anlass, Lage des Planungsgebietes

Der Ortsteil Brandlberg liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Regensburg, ca. 6 km von der Altstadt entfernt.

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in Regensburg sollen im Stadtnorden Wohnbauflächen entwickelt werden. Im „Regensburg – Plan 2005“ sind als Ziele für den Stadtbereich 10.3 – Stadtnordosten genannt: „Neue bauliche Arrondierungen im Wohnungsbau gerade in Bereichen wie Keilberg und Brandlberg sollen die stadträumlichen Übergänge zur freien Landschaft akzentuieren und geordnete Siedlungsränder entstehen lassen.“

Im „Fachprogramm Wohnen II“, „Regensburg plant und baut“ (2007), ist die Ausweisung neuer Baulandflächen im Bereich Brandlberg zur Behebung absehbarer Defizite im Bereich der Wohnraumversorgung aufgenommen: Nach der auf gesamtstädtischer Basis vorgenommenen Bedarfsfeststellung sowie der Prüfung und Abwägung von Entwicklungsstandorten mit Alternativflächen auf gesamtstädtischer Basis wurde die Planungsfläche in die Prioritätenliste der Wohnraumversorgung des Fachprogramms aufgenommen. Die Baulandausweisung für das Planungsgebiet Brandlberg ist dabei für den Zeitraum 2011-2015 vorgesehen.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte, o. M. mit Darstellung des Planungsgebietes (rot)  
 Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Im Norden der Stadt Regensburg schränken topographische und landschaftliche Gegebenheiten die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten ein: Brandlberg ist nach Norden und Westen aufgrund der Nähe zu Naturschutzgebietsflächen am Brandlberg und nach Süden hin durch die Grünthaler Straße bzw. die Betriebsflächen des Kalkwerks am Keilberg maßgeblich nur nach Westen hin in Richtung Pilsen-Allee / Osttangente entwicklungsfähig. Die bauliche Weiterentwicklung soll daher in einer bisher weitgehend un bebauten Fläche westlich von Brandlberg bzw. unmittelbar östlich der Pilsen-Allee erfolgen. Das geplante Baugebiet soll die bestehende großräumige Baulücke zwischen der Pilsen Allee/ Konradsiedlung und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Brandlberg schließen und für eine harmonische Ortsabrundung in diesem Bereich sorgen. Geeignete Alternativflächen im Bereich des Stadtbezirks sind nicht vorhanden.

Wegen der Nähe des Geländes zu vorhandenen Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen (Ostumgehung / Pilsen Allee, Grünthaler Straße mit Fuß- und Radwegeanschluss sowie Anbindung an den ÖPNV) weist die Planungsfläche gute Entwicklungsvoraussetzungen auf. Dabei können die bisherigen städtebaulichen Defizite (aufgelassenes Betonfertigteilwerk, in Abbruch begriffen) an der Pilsen Allee bzw. im Nahbereich von Brandlberg geheilt werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Areal im Außenbereich gem. § 35 BauGB

## **1.2 Ziel und Zweck, Erforderlichkeit der Planung**

Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Wohnraum in Regensburg bzw. im Stadtnorden geleistet und der Stadtteil Brandlberg gestärkt werden. Daneben soll das bestehende Defizit an Einrichtungen der Nahversorgung beseitigt werden. Ebenso wird die Verlagerung bzw. der Neubau eines Sportgeländes (Ballsporthanlage) ermöglicht.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im westlichen Bereich des Planungsgebietes Verkehrsflächen und Flächen für Gewerbe dar. Im nördlichen und südlichen Teil sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Verkehrs- und Grünflächen dargestellt.

Der im östlichen Bereich des Areals gelegene Haidhofweg ist als reiner Anliegerweg und gewidmeter öffentlicher Feld- und Waldweg nicht ausreichend zur Erschließung bzw. zur weiteren Entwicklung der östlich anliegenden Grundstücke geeignet.

Im Planungsgebiet gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan. Um die zukünftigen Nutzungen zu regeln, bzw. die Planungsziele im Rahmen einer geregelten städtebaulichen Ordnung zu erreichen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Baulandentwicklung Brandlberg GmbH plant in Nachfolge der vorher planbetreibenden Fa. Buechl Handels- und Beteiligungs - KG Regensburg als nunmehrige überwiegende Grundstückseigentümerin auf der Planungsfläche die Entwicklung eines Wohngebietes mit mehreren Quartieren sowie eines Sondergebietes in dem eine Nahversorgungseinrichtung sowie weitere Wohnungen entstehen sollen. Weiterhin ist im Norden des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft eine



Sportanlage (Ballsportanlage) als Ersatz für das bisher im südlichen Planungsbereich gelegene Sportgelände vorgesehen. Bestehende Nutzungen im Süden der Planungsfläche werden in einem Mischgebiet zusammengefasst. Weiterhin soll die vorhandene Grüngutsammel- und Recyclingstelle weiterentwickelt bzw. optimiert werden. Begleitend sind öffentliche und private Verkehrsflächen, umfangreiche Grünflächen, Ausgleichsflächen sowie Spielplatzflächen vorgesehen, die den Bedarf des neuen Wohngebietes decken und zusätzlich das bestehende Spielplatzflächendefizit aus der bestehenden Bebauung im Ortsteil Brandlberg füllen.

Weitere mit der Planung erreichbare Planungsziele:

- Konversion nicht mehr benötigter Gewerbeflächen mit qualifizierter Altlastenentsorgung
- Qualifizierung der Erschließungssituation am Haidhofweg

### **1.3 Weitere Verfahrensschritte**

#### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Regensburg ist erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren (46. Änderung des Flächennutzungsplanes) zum Bebauungsplan durchgeführt.

#### **1.3.2 Bebauungsplan**

Im Planungsgebiet gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan. Um die zukünftigen Nutzungen zu regeln, bzw. die Planungsziele im Rahmen einer geregelten städtebaulichen Ordnung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser wird aus der im Parallelverfahren betriebenen 46. Änderung des Flächennutzungsplanes hergeleitet.

## **2. Lage und Bestandssituation**

### **2.1 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk „06- Brandlberg- Keilberg“ im Nordosten der Stadt Regensburg und umfasst eine Fläche von ca. 17,05 Hektar. Westlich der Entwicklungsfläche liegt der Stadtbezirk „05 Konradsiedlung- Wutzlhofen“. Die beiden Stadtbezirke werden durch die ‚Pilsen Allee‘ (Teil der sog. Ostumgehung der Stadt Regensburg und die bestehende Bahntrasse der Bahnverbindung Regensburg-Weiden/Hof getrennt.

Über die in den letzten Jahren neu gebaute Pilsen-Allee (Ostumgehung) bzw. die Grünthaler Straße ist die Planungsfläche gut angebunden: Die Entfernung zur Stadtmitte (über Ostumgehung, Walhalla-Allee – Nibelungenbrücke) beträgt ca. 6 Kilometer. Die ÖPNV-Haltestelle der RBO-Linie 8 liegt unmittelbar südlich des Planungsgebiets an der Grünthaler Straße. Der geplante Haltepunkt Walhalla Straße der Bahn liegt ca. 900 m südlich.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes (rot), o. M.

Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Die überwiegende Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Planungsgebietes erstreckt sich über das Betriebsgelände eines stillgelegten bzw. inzwischen weitgehend abgebrochenen Fertigteilwerkes. Die Sportanlagen des BSC Regensburg und eine gemischt genutzte Fläche (Grüngutentsorgungsplatz der Stadt Regensburg, Betriebsfläche des Energieversorgers REWAG mit Notbrunnen, ein geräumtes Wohn- oder Freizeitgrundstück, Vogelstation) bilden die bestehenden Nutzungen im Süden der Fläche. Nach Norden hin begrenzt ein bestehender Flurweg den Planungsbereich. Nördlich und nordöstlich der Planungsfläche schließen landwirtschaftliche Flächen an. Ca. 300 m nordöstlich liegt das Naturschutzgebiet Brandberg (Natura 2000 / FFH-Gebiet).

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 1167/8 (Tlf.) (Feldweg), 1166(Tlf.) (Feldweg), 1167/4 (Feldweg), 1167/5, 1167/6, 1167/7 und 1167/3 der Gemarkung Sallern, sowie den Fl. Nr. 1217, 1221, 1221/12, 1221/13, 1221/14, 1221/15, 1221/18, 1221/21, 1221/22, 1221/24, 1221/30, 1221/33, und 1248 der Gemarkung Schwabelweis, sowie der bestehende Haidhofweg mit Randflächen (Fl. Nr. 1221/231252, 1252/2, 12, 1256/16, 1256/17, 1304/1, 1310, 1311/1, 1321/1, 1327/1).

## 2.2 Topographie / Geologie / Hydrogeologie / Niederschlagswasser

Die Planungsfläche befindet sich im Nordosten Regensburgs, am Fuße des Brandbergs. Sie steigt von Westen (Pilsen-Allee) nach Osten (Haidhofweg) um bis zu 10 m an. Sie weist eine Höhe von ca. 340 m ü NN im Westen und ca. 350 m ü NN im

Osten auf. Östlich der Planungsfläche erstrecken sich im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung der Brandlberg bzw. die „Regensburger Trockenhänge“ (Naturschutzgebiet, Natura 2000 / FFH-Gebiet), die nach Osten hin steil ansteigen (auf ca. 415 m ü NN).

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Kalk- und Schotterwerk „Walhalla Kalk“ mit Abbaugruben und Abraumhügeln. Hier wird am sogenannten Keilberg seit Mitte des 19. Jahrhunderts Kalk abgebaut.

Nach der geologischen Karte von Bayern i. M. 1:25.000, Blatt Nr. 6938 Regensburg, liegt das Baugebiet im Bereich einer in die Juragesteine eingeschnittenen, mit tertiären Sedimenten gefüllten Rinne. Oberflächlich ist die tertiäre Rinne mit quartären Sedimenten gefüllt. Im Bearbeitungsgebiet sind Ablagerungen von pleistozänen Sanden und Tonen zu finden. Oberflächlich sind diese durch quartäre Sedimente wie Hang- und Talsande, sowie mit Kiesen und kiesigen Sanden mit zwischengelagerten Verlehmungen bedeckt.

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit wurde eine Baugrunduntersuchung (Fa. BGI, Bad Abbach, Nr. 13.08.044 vom 02.04.2013) durchgeführt: Grundsätzlich werden dabei die überwiegend aus Sanden gebildeten Böden als für Gründungszwecke geeignet beurteilt. Der örtliche Grundwasserstand wurde in Tiefen von ca. 3,90 m bis 4,40 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet, wobei aufgrund von sperrenden Schluffschichten davon auszugehen ist, daß der Grundwasserspiegel vereinzelt auf ca. 2,0 m unter Geländeoberkante anzutreffen ist.

Die hydrogeologische Situation wird vorwiegend durch die Donau als großräumiger Vorfluter geprägt. Sie liegt ca. 1.800 m südlich des Planungsgebietes, der Regen liegt ca. 2.600 m entfernt.

Die Planfläche befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen (HQ 100).

Im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden (Bäche, wasserführende Gräben und Vorfluter). Stillgewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

Aufgrund des grundsätzlichen Bodenaufbaus und der allgemeinen Grundwassersituation erscheint die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich - z.B. in Versickerungsanlagen nach ATV Arbeitsblatt A 138 zur dezentralen Versickerung in linien- oder flächenförmigen Rigolenversickerungen.

Allerdings vermindern die in den Bodenschichten erkundeten schluffig- tonigen, weitgehend undurchlässigen Beimischungen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes stark. Es liegen bereits Erfahrungen mit stark sperrenden Schichten im Planungsgebiet vor, die im Zug des Baus der Pilsen-Allee bzw. der Erdarbeiten im Übergangsbereich zum Planungsgebiet teilweise flächig auftraten und besondere Entwässerungsmaßnahmen erforderten.

Zur weiteren Erkundung und Absicherung der Versickerungsmöglichkeiten wurden daher Gutachten zur Beurteilung der Sickerfähigkeit der vorliegenden Böden beauftragt (Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht (Vorerkundung) Nr. 14.43.224 vom 28.11.2014 sowie Fa. BGI bad Abbach, Untersuchungsbericht Nr. 15.43.010 vom 25.02.2015). Es erfolgten dabei umfangreiche Felduntersuchungen in Form eines Rasters von Kleinbohrungen, bei

denen gleichzeitig zur Bestimmung der bodenphysikalischen Eigenschaften insgesamt 62 Proben entnommen wurden. Das Ergebnis ist, dass nur der südliche Bereich des Planungsgebietes Böden mit sehr mäßiger Versickerungsleistung bietet. In der Nordhälfte des geplanten Wohngebietes sowie in der geplanten Sportanlage ergab die Analyse aller Bohrungen, dass die Böden keine oder eine äußerst schlechte Sickerfähigkeit aufweisen. Eine flächige Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet kann daher nicht durchgeführt werden. Allenfalls im Südteil des Planungsgebietes kann aufgrund jeweiliger Einzelfallprüfungen die Niederschlagswasserversickerung erwogen werden.

#### Niederschlagswasser / wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet weist derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzung auf. Das Niederschlagswasser wird dort breitflächig über die natürliche Bodenschicht dem Untergrund zugeführt. Niederschlagswasser bebauter Bereiche im Planungsgebiet (Erschließungsanlagen, Gewerbefläche im Westen, Mischbebauung im Süden, Sportanlage) wird bisher über den Mischwasserkanal abgeführt.

Aufgrund der topographischen Lage und der Neigung des Geländes kann bei Starkregenereignissen der Zufluss von wild abfließendem Niederschlagswasser aus den östlich gelegenen Flächen bzw. der Abfluß innerhalb der Planungsfläche nach Westen Richtung Pilsen Allee nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind solche Ereignisse bisher im Bereich westlich der bestehenden Bebauung am Brandlberg nicht bekannt. Nördlich der bestehenden Bebauung kam es in seltenen Fällen zu wild abfließendem Wasser hangabwärts in Richtung der Planungsfläche.

### **2.3 Natur und Landschaft / Vegetation / Fauna**

Das Planungsgebiet liegt am Fuß des Brandlbergs im Norden der Stadt Regensburg. Es ist im Süden (Grünthaler Straße), Westen (Ostumgehung mit Pilsen-Allee mit Wirtschaftsweg) und weitgehend auch im Osten (Haidhofweg mit Bebauung Brandlberg) von Bebauung bzw. Infrastruktureinrichtungen umgrenzt. Die Planungsfläche stellt somit eine großräumige „Baulücke“ dar, die sich nach Norden hin in die Landschaft öffnet.

Die weit überwiegenden Flächen im Planungsgebiet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen). Ein größerer Bereich im Westen ist Gewerbefläche (in Abbruch begriffenes ehemaliges Beton-Fertigteilwerk). Südlich dieser Flächen liegt das bisherige Gelände des Sportvereins BSC Regensburg sowie die bisherige Erschließungsstraße des Geländes, die an den Haidhofweg anknüpft. Südlich davon liegen derzeit am Fuß der Grünthaler Straße kleinere gemischt genutzte Flächen (Betriebsfläche der REWAG, Freizeit- und Gartennutzungen, Grüngutsammelstelle der Stadt Regensburg).

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich nur wenige, verinselte natürliche Elemente in Form von kleineren, zumeist gehölzbestandenen Ranken: Westlich entlang des Haidhofweges befinden sich abschnittsweise kleinere Heckenstrukturen, im Süden am Rand der Sportanlage des BSC Regensburg und im Bereich der Freiflächen der gemischt genutzten Flächen am Fuß der Grünthaler Straße liegen ebenfalls vereinzelt Heckengehölze bzw. Reste von Gartenflächen mit Grün- und zum Teil Baumbestand. An

der Nordgrenze des Bearbeitungsbereichs liegt die einzige größere natürliche Struktur in Form von 2 Gebüschgruppen mit Einzelbäumen.

Die genannten Strukturen sind Teilflächen kartierter Biotope (Teilflächen der Biotop-Nrs. R-1255-ff) wobei nur die Struktur an der Nordgrenze (Biotop-Nr. R-1258-001 und -0015) naturschutzfachlich sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes höherwertig ist, und bei der Planung berücksichtigt werden soll.

Die Schutzgebietskulisse der städtischen Baumschutzverordnung erfasst den Planungsbereich nicht.

Nach Norden und Nordosten hin grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an. Nordöstlich in den zunehmend steileren Flanken des Brandlberg geht die landwirtschaftliche Nutzung zurück: An Ranken und Geländesprüngen durchmischen trockene Gebüsch- und Feldgehölzflächen die Flur, die in ca. 300 m Entfernung zum Planungsgebiet vom sog. „Schwarzholz“, einem Hochwaldgebiet markant gegliedert wird. Dieses ist Teil des Naturschutzgebietes am Brandlberg (gleichzeitig FFH- und Natura 2000-Gebiet, Nr. 6938-301, Trockenhänge bei Regensburg). Die Schutzgebietsgrenzen liegen ca. 300 m Luftlinie von Planungsgebiet entfernt in nordöstlicher Richtung.

#### Erholungsflächen / Überleitung in die Landschaft

Die naturnahen Flächen sowie auch die Schutzgebiete im Bereich Brandlberg nördlich und nordöstlich der Planungsfläche haben hohe Bedeutung für die Naherholung und weisen einen hohen Naturschutzwert auf.

Das Planungsgebiet selbst weist derzeit keine Erholungsfunktion bzw. Erholungswert auf. Durch die fehlenden natürlichen Strukturen sowie auch durch die bisherige Teil-Gewerbenutzung stellt es bisher auch keine Übergangsstruktur vom besiedelten Raum in die natürliche Umgebung dar. Um die Natur- und Erholungsflächen zu erreichen wird es bisher lediglich an der Pilsen-Allee / Osttangente (Geh- und Radwegeverbindung auf dem bestehenden Wirtschaftsweg, überregionale Fuß- und Radwegverbindung) sowie auf dem Haidhofweg „umfahren“. Der Haidhofweg hat eine wichtige Verbindungsfunktion als Übergang in die Freie Landschaft und zu den Räumen der Freizeit- und Naturerholung nördlich und westlich des Planungsgebietes.

#### Artenschutzrechtliche Belange

In den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 2010 (Fa. Flora – Fauna - Partnerschaft, vom Juli 2010, ergänzt und überarbeitet im Februar 2015, siehe auch Punkt 3.9, bzw. Punkt 5 im Umweltbericht), werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung ggf. erforderlicher Ausnahmen von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wurde darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist.

In der Untersuchung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Tiergruppen untersucht (Basis: 7 Begehungen in 2009, Daten der

Artenschutzkartierung des LFU sowie der amtlichen Biotopkartierung und der Stadtbiotopkartierung der Stadt Regensburg von 1996 sowie des ABSP der Stadt Regensburg (1999)): Säugetiere incl. Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie Tagfalter. Weiterhin wurde das Potential für weitere FFH-Arten geprüft.

Untersuchungsergebnis in Kurzform:

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, weitere größere Flächen im Westen des Umgriffs sind durch Industriebauten versiegelt bzw. unterliegen der Freizeitnutzung (Sportanlagen). Nur sehr geringe randlich gelegene Bereiche, hauptsächlich Gebüsche, kleine Gehölzstreifen und Ranken besitzen Biotopcharakter. Dies spiegelt sich in den Ergebnissen der durchgeführten Erhebungen wieder. Dementsprechend ist das Gebiet als Lebensraum wertgebender Arten für das Stadtgebiet von weitgehend untergeordneter Bedeutung.

Als einzige, mit einem Brutpaar in der Planungsfläche nachgewiesene SaP-relevante Tierart wurde die Feldlerche nachgewiesen.

## 2.4 Klima und Luft

Im Stadtklimagutachten Regensburg ist in der Klimabestandskarte der Hangfußbereich des Brandlberg entlang der Bahnlinie Regensburg – Weiden (und der nunmehrigen Pilsen- Allee) als von Norden nach Süden wirksame Kaltluftleitbahn mit lokaler Bedeutung gekennzeichnet. Weiterhin ist die Fläche des Bearbeitungsgebietes als Kaltluftabflussbereich (hangabwärts von Ost nach West) mit lokaler Bedeutung markiert – überwiegend nördlich der bestehenden Bebauung am Haidhofweg. Ebenso stuft das Gutachten in der Planungshinweiskarte den Planungsbereich sowie insbesondere die nördlich und nordöstlich davon gelegene freie Landschaft als regional wichtigen thermischen Ausgleichsraum mit bedeutsamer klimarelevanter Aktivität ein, in dem aus stadtklimatischer Betrachtung keine weitere Bebauung wünschenswert ist. Der Bereich der bisherigen Gewerbefläche (ehem. Fertigteilwerk) ist als Bereich mit erhöhter thermischer und lufthygienischer Belastung erfasst und dargestellt.

Die Planungsfläche stellt den südlichen Abschluss der klimatisch relevanten Fläche am nördlichen Stadtrand von Regensburg dar. Sie liegt in einem Bereich, der bereits von drei Seiten durch bestehende Bebauung eingefasst ist. Lediglich im Norden und Nordosten verfügt die Fläche über Anschluss an die freie Landschaft. Stadtklimatisch dient die Planungsfläche somit nicht wesentlich als Bildungs- und Regenerationsbereich sondern als „Durchgangsbereich“ für die Frischluft aus den unbebauten Bereichen im Norden und Nordosten in die südlicher gelegenen Stadtquartiere. Das Überführungs- und Brückenbauwerk der Grünthaler Straße unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Planungsbereiches wirkt dabei allerdings als sehr starke Querbarriere, welche die Frischluftweiterleitung nach Süden weitgehend unterbindet (siehe auch Klimabestandskarte des Klimagutachtens). Ebenso beeinträchtigt die bisherige Gewerbefläche im Westen der Planungsfläche den Frischluftstrom.

Nach Prüfung von Alternativen und nach Abwägung aller fachlichen und sonstigen Belange wurde die Planungsfläche von der Stadt Regensburg in das „Fachprogramm Wohnen II“, „Regensburg plant und baut“ aufgenommen. Die stadtklimatischen Funktionen sind durch die geplante Bebauung soweit möglich zu erhalten. Durch die

geplante Entwicklung wird die bisherige „Kaltluftleitbarriere“ in Form des ehemaligen Gewerbestandorts (ehem. Fertigteilwerk) beseitigt und in klimawirksamere Grün- und Spielflächen umgewandelt.

## 2.5 Derzeitige Nutzung / planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Die Hallen sowie die Anlagen und Lagerflächen des ehemaligen Beton- und Fertigteilwerks im Westen des Umgriffs wurden 2014 weitgehend abgebrochen. Im Südwesten befinden sich die derzeitigen Sportplatzflächen des BSC Regensburg. Im südlichen Bereich stehen nördlich der Grünthaler Straße mehrere Gebäude, die teils Versorgungszwecken (REWAG) teils der Freizeitnutzung dienen. Nördlich davon quert der Haidhofweg (Südteil, Anschluss ehem. Fertigteilwerk und Sportgelände) das Gebiet. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Gewerbefläche (Westteil) und eine kleine Fläche als Mischgebietsfläche (im Westen) eingetragen. Außerdem sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Strassenverkehrsflächen dargestellt. Der östliche Haidhofweg ist als reiner Anliegerweg und gewidmeter öffentlicher Feld- und Waldweg dargestellt.

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Für das Planungsgebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan im Bereich der Planungsfläche geändert.



Darstellung Vorentwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, Plangebiet mittig umrandet, o.M., links: Darstellung der bisherigen Flächennutzungen, rechts: Darstellung der geplanten Flächennutzungen. Grundlage: Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

## 2.6 Erschließung

Das Planungsgebiet ist derzeit über den Haidhofweg von Süden her angebunden, welcher auch den Ortsteil Brandlberg erschließt. Im Süden mündet der Haidhofweg in die Grünthaler Strasse bzw. in den Zubringer zur Ostumgehung / Pilsen Allee.

Der Nordteil des Haidhofweges östlich der vorhandenen Bebauung ist lediglich als gewidmeter öffentlicher Feld- und Waldweg klassifiziert (Anliegerweg), der sich im Eigentum der Anlieger befindet. Eine qualifizierte Erschließung ist damit nicht gewährleistet, eine weitere Bebauung vorhandener Baulücken in diesem Bereich ist aus diesem Grund nicht möglich.

Von Osten her bestehen vom Haidhofweg aus - mit Ausnahme eines Feldweges im Nordosten der Planungsfläche - keine Anbindungen in die Planungsfläche.

Der Südteil des Haidhofweges erschließt die bisherigen Hauptnutzungen der Planungsfläche: Das ehemalige Betonfertigteilwerk, die Wohn- und Freizeitgebäude, bzw. die Versorgungsanlage der REWAG sowie die Sportflächen des BSC Regensburg. Diese Straßenfläche knüpft weiterhin an den östlich parallel zur Pilsen-Allee verlaufenden Wirtschaftsweg an. Dieser wurde als Teil der Ostumgehung (Pilsen-Allee) planfestgestellt und im Bereich des Planungsgebietes aber nur provisorisch hergestellt. Er dient unter anderem dem landwirtschaftlichen Verkehr als Zubringer zu den landwirtschaftlichen Flächen im Planungsbereich sowie der nördlich davon gelegenen Nutzflächen. Die Zufahrt erfolgt dabei über die Grünthaler Straße und den Haidhofweg (Südteil). Auf Höhe des Siedlungsendes von Brandlberg zweigt vom Wirtschaftsweg ein Feldweg in die Planungsflächen ab, bzw. gewährt weitere Feldwegverbindungen in die Flur (Anbindung Verlängerung Haidhofweg). Diese Erschließungsfunktion ist bei der Planung zu berücksichtigen und aufrechtzuerhalten.

Der Wirtschaftsweg parallel zur Pilsen-Allee an der Westgrenze des Plangebietes ist gleichzeitig überregionale Geh- und Radwegeverbindung von Süden her (unter der Überführung Grünthaler Straße) in Richtung Norden.

Als fußläufige Verbindung in den Stadtteil Konradsiedlung- Wutzlhofen soll im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Fuß- und Radwegesteg als Überweg von Pilsen Allee und Bahnstrecke gebaut werden. Für die Erstellung des Fuß- und Radwegesteges wurde bereits ein Planfeststellungsbeschluss gefasst. In diesem Bereich ist der Anschluss für landwirtschaftliche Fahrzeuge in das Planungsgebiet (bisheriger Feldweg) neu anzulegen.

Im derzeitigen Kreuzungsbereich des Haidhofweges im Südwesten der Planungsfläche liegt die Zufahrt zu einer von der Stadt Regensburg betriebenen Grüngut-Sammelstelle. Recyclingcontainer für den Stadtteil Brandlberg stehen derzeit im Seitenstreifen des Haidhofweges.

An der Grünthaler Straße direkt südlich des Planungsgebietes befindet sich die Haltestelle der Buslinie 8, die werktags im 20- Minuten- Takt verkehrt.

Von Norden nach Süden führt derzeit eine Starkstrom-Freileitung über die Planungsfläche. Im Süden des Planungsgebietes führt sie von einer Trafo- und Versorgungsstation der REWAG aus nach Norden hin. Im Bereich des bestehenden Feldweges auf Höhe des Nordendes der bestehenden Bebauung Brandlberg verzweigt sie sich und läuft nach Norden weiter bzw. nach Osten zu einem Trafogebäude.



In dem Funktionsgebäude der REWAG im Süden des Planungsgebietes befindet sich auch ein Notbrunnen der REWAG für die Wasserversorgung. Für diesen liegt eine Überschreitung der FCKW-Grenzwerte vor. Bei Verwendung des Brunnens für das Planungsgebiet wäre dies zu berücksichtigen.

Westlich entlang des Haidhofweges verläuft der vorhandene Mischwasserkanal, der im Süden des Planungsgebietes nach Westen am Fuß der Grünthaler Straße mit weiteren Trassen für Trinkwasser, Gas und Strom-Erdleitungen (3x 20 KV) weiterverläuft.

Parallel zur Pilsen Allee bzw. zum Wirtschaftsweg verläuft ein Regenwasserkanal der Stadt Regensburg (sog. Deponiekanal) in Richtung Süden.

Weitere Versorgungstrassen (Strom, Trinkwasser, Gas) verlaufen im Haidhofweg oder den begleitenden Gehwegen (bis Kreuzungsbereich), bzw. an der Grünthaler Straße und in die Siedlung Brandlberg, bzw. nach Süden in Richtung ehem. Fertigteilwerk und Sportplatz des BSC Regensburg. Letztere werden im Zug der Neuplanung des Gebietes Großteils aufgegeben und entfernt.

*Luftbild mit Darstellung des Planungsbereiches, o. M. Grundlage: Stadtgrundkarte der Stadt Regensburg (Stadtportal), Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg..*



## 2.7 Lärmsituation

Belastet wird der Planbereich von außen bisher durch Verkehrslärm: Unmittelbar westlich und parallel der Planungsgrenze verläuft die Pilsen Allee als Teil der Ostumgehung der Stadt Regensburg. Wiederum westlich parallel zu dieser verläuft die

Bahnlinie Regensburg – Weiden/Hof. Ferner gibt es Lärmeinwirkungen der Grünthaler Straße von Süden, welche jedoch untergeordnet sind.

Weiterhin wirkt Anlagenlärm aus Süden (z.B. Kalkwerk, Gewerbeflächen) auf das Planungsgebiet ein, wobei die bestehende Wohnbebauung von Brandlberg teilweise näher an diesen Nutzungen liegt als die geplanten Wohnnutzungen im Planungsgebiet.

Die Auswirkungen der im Norden des Planungsgebietes geplanten Sportanlage sowie Lärm, der innerhalb des Planungsgebietes z.B. im Bereich der Stellplatzanlage des geplanten Verbrauchermarktes entsteht, ist zukünftig ebenfalls zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der bestehenden Lärmsituation bzw. zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsbereich sowie auch zur Absicherung der Verträglichkeit der Planung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft (Brandlberg, Gewerbe Kalkwerk) vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse in der Bauleitplanung umgesetzt werden. (siehe Schalltechnische Untersuchung Fa. ab consultants GmbH, Bericht Nr. 276\_5 vom 30.07.2015).

## **2.8 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen / Kriegsfolgelasten**

### Altlasten:

Der Bereich des ehemaligen Fertigteilwerkes ist als Altlastenverdachtsfläche (Nr. G 753) in das Altlastenkataster (ABUDIS) des Landesamtes für Umwelt eingetragen.

Gutachten aus 1998 sowie 2014 konkretisieren die altlastenrelevanten Flächen, grenzen sie ab und charakterisieren das Gefährdungspotential.

Zur Erlangung der Planungssicherheit für den geplanten Abbruch der Anlagen des Fertigteilwerkes wurde 2014 eine orientierende Altlastenerkundung (Umweltbüro Fanta) durchgeführt, um eine abfallrechtliche Einstufung des Abbruch- und Aushubmaterials zu erlangen.

Hierzu wurden 9 Rammkernsondierungen niedergebracht. Dabei konnten weder in den Bodenproben noch in den Bodenluftproben erhöhte Gehalte bezogen auf die untersuchten Parameter festgestellt werden. Lediglich in der Verfüllung eines Leitungsschachtes konnten dabei kleinräumig Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe (KW) festgestellt werden. Der Bereich unter dem Schacht ist unauffällig.

Das Gutachten klassifiziert neben dem Umgang mit der genannten Altlast weiterhin die anfallenden Abbruch- und Aushubmaterialien (LAGA – Werte) und weist qualifizierte Entsorgungswege aus.

Die Hochbauten / Hallen des ehemaligen Fertigteilwerkes wurden 2014 abgebrochen. Dabei erfolgte eine baubegleitende Überwachung durch den Fertiger der orientierenden Altlastenerkundung. Die Dokumentation- und Berichtsführung ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben sich beim bisherigen Abbruch keinerlei Änderungen zur Erkundungssituation von 2014 und über die bereits bekannten Altlasten hinaus ergeben.

Im Südteil des Fertigteilwerks hat sich in einem zwischenzeitlich dort angesiedelten Tankreinigungsunternehmen 2003 ein Ölunfall ereignet, bei dem eine größere Menge Öl

auf befestigten Flächen ausgetreten ist und auch die benachbarten Sportflächen des BSC Regensburg betroffen hat. Grün- und Rasenflächen wurden von dem Öl verunreinigt. Trotz seinerzeit umgehend erfolgter Bodenaustauschmaßnahmen ist nicht zweifelsfrei gutachterlich sichergestellt, dass dabei in Teilflächen Bodenverunreinigungen verblieben sind. Weitere Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt (s. Pkt. 3.13). Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wird eine ggf. erforderliche Entsorgung sichergestellt und die entsprechenden Nachweise gemäß Hinweise zur Satzung vorgelegt.

### Kriegsfolgelasten

Infrastruktureinrichtungen wie Bahnlinien waren im 2. Weltkrieg besondere strategische Ziele im Luftkrieg. Die Planungsfläche liegt unweit der Bahnlinie Regensburg-Weiden/Hof.



Luftbild von April 1945 mit Bombentrichtern, o. M.  
Quelle: Stadtportal Regensburg



Luftbild mit Eintrag des Planungsgebietes, o. M.  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung,  
Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg  
(Roteintrag)

Auf einer Luftaufnahme der US Army fotografiert am 20.04.1945 (Quelle: Stadtportal Regensburg) sind Bombentrichter im Bereich des Haidhofweg ersichtlich. Im Bereich der Planungsfläche ist daher nach wie vor mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Vor Umsetzung der Maßnahme ist das Gelände entsprechend zu untersuchen, Funde sind ggf. fachgerecht zu beseitigen.

## 2.9 Bodenfunde / Denkmalschutz



Ausschnitt Luftbild Bayern Atlas, o. M. mit Darstellung des Planungsgebietes (orange) mit Darstellung der vorhandenen Bodendenkmäler (rot)

Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayern-Atlas, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich westlich der Bearbeitungsfläche in der Konradsiedlung „D-3-6938-0026 Bestattungsplatz der Hallstattzeit“ (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) und „D-3-6938-1037 Untertägige Befunde des abgebrochenen mittelalterlichen und neuzeitlichen Gutshofes "Harthof"", (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

Im unmittelbaren Planungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Allerdings kann durch die in der Nähe der bereits kartierten Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Baumaßnahme weitere Bodendenkmäler berührt werden.

Für Bodeneingriffe ist daher ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG zu stellen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen. Mit der Forderung nach archäologischen Sondagen und infolgedessen weiteren ggf. flächigen Ausgrabungen ist somit zu rechnen.

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde im Fall des Zutagetretens von Bodendenkmälern bei jedweden Baumaßnahmen (Art. 8, Abs. 1-2 DSchG) besteht dabei grundsätzlich.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplangebiet sind auf einer Gesamtfläche von ca. 17 Hektar ein Wohngebiet, ein Sondergebiet mit einer Nahversorgungseinrichtung und Wohnungen sowie ein Mischgebiet vorgesehen. Weiterhin ist im Norden eine Vereinssportanlage (Ballspport) geplant. Im Süden des Plangebietes ist eine Grüngutsammel- und Recyclingfläche geplant.

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

1. Gesamtfläche brutto	<b>170.517 m<sup>2</sup></b>	100 %	
2. Netto-Bauland Wohnen incl. Privatwege	<b>60.633 m<sup>2</sup></b>	35,56 %	56,75 % (inkl. Sport)
3. Netto-Bauland SO "Handel und Wohnen"	<b>9.368 m<sup>2</sup></b>	5,49 %	
4. Netto-Bauland Mischgebiet MI	<b>2.435 m<sup>2</sup></b>	1,43%	
5. private Grünfläche (Ballspportanlage)	<b>21.776</b>	12,77 %	43,25 %
4. öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsbegleitgrün (incl. Haidhofweg, jedoch ohne Westböschung Haidhofweg)	<b>33.047 m<sup>2</sup></b>	19,38 %	
5. öffentliche Grünflächen incl. Wege in Grünflächen, incl. Spielplätze,	<b>43.258 m<sup>2</sup></b>	25,37 %	
<u>davon:</u> Flächen zum Schutz der Landschaft etc. / interne ökolog. Ausgleichsflächen	<b>(34.129 m<sup>2</sup>)</b>	(20,02 %)	

### 3.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

#### Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Konzeption „Wohnen im Obstgarten Brandlberg“ wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses aus 2012 (1. Preis Titus Bernhard Architekten, Augsburg und realgrün, Landschaftsarchitekten München) im städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Wittmann, Regensburg 2014 weiterentwickelt und vertieft. Dieses Konzept wird vom Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.



*Städtebauliches Konzept/ Abfolge der Baufelder, Quelle: Architekturbüro Wittmann, Regensburg, 2014*

Die Planung sieht im Kernbereich des Planungsgebietes eine Abfolge einzelner Bauquartiere von Süd nach Nord vor, die in den Fugen und Umfeldern von großzügigen Grünräumen in Form von baum- oder obstbaumbestandenen, öffentlich nutzbaren und dennoch ökologisch geprägten Frei- und Wiesenflächen „umspielt“ werden. Öffentliche Spielflächen sind in den Grünflächen im Südwesten sowie im Norden jeweils quartiersnah integriert. Die geplante Bebauung schließt dabei die Lücke in der vorhandenen Bebauungsstruktur des Bestandes und respektiert deren bisherige Nordgrenze. Eine Ballsportanlage nördlich der Bebauung bildet den Übergang in die freie Landschaft. Im Süden des Plangebietes ist, nördlich angrenzend an die stark verkehrlich und gewerblich geprägte Umgebung der Planungsfläche ein Sondergebiet und ein Mischgebiet sowie die Haupterschließung vorgesehen. Die Wohnbauflächen grenzen westlich – getrennt durch Grünzonen - an die vorhandene Wohnbebauung am Brandlberg an.

Die Baufelder staffeln sich von Süd nach Nord sowie von West nach Ost mit der Topographie nach oben und passen sich somit dem Gelände an. Um starke Neigungen der Erschließungs- und Grundstücksflächen zu vermeiden, werden die öffentlichen Grünflächen sowie die Quartiere und deren Freiflächen im Westen – insbesondere im derzeit sehr tiefliegenden Bereich der ehemaligen Gewerbefläche im Niveau angehoben. Aushubmassen aus dem Baugebiet können hier untergebracht werden. Nach Osten hin in Richtung Haidhofweg binden die Bauflächen aus denselben Gründen etwas in das Gelände ein.

An einer etwa mittig angeordneten, von Süden nach Norden führenden Erschließungsachse (Tempo 30 Zone) reihen sich die Quartiere aneinander. Von dieser Haupterschließung aus sind die Wohnquartiere einzeln jeweils nach Westen und Osten über weitere öffentliche Straßenflächen angebunden. Durch leichte Drehung der Quartiere gegeneinander ergibt sich eine organische Gesamtform. Zudem wird die ca. 500 Meter lange Haupterschließung dadurch leicht in sich verschwenkt. Dies wirkt verkehrslenkend und geschwindigkeitsdämpfend.

Im Süden des Planungsgebietes vor der „Einfahrt“ zu den Wohnquartieren ist das Sondergebiet „Handel und Wohnen“ vorgesehen. Es soll an dieser Stelle – auch in Reaktion auf das dominante Brücken- und Überführungsbauwerk der Grünthaler Straße südlich – ein initialer städtebaulicher Schwerpunkt (IV-Geschossigkeit zugelassen) gebildet werden, in dem besondere Nutzungsformen zugelassen werden. Es ist erdgeschossig eine Nahversorgungseinrichtung mit Backshop vorgesehen. In den Obergeschossen sind überwiegend sozial geförderte Wohnungen und Seniorenwohnungen geplant. Die Stellplatzanlage für den Verbrauchermarkt ist südlich des geplanten Gebäudes platziert.

Im Norden der Planungsfläche am Übergang zur freien Landschaft und mit Abstand zur geplanten Wohnbebauung ist eine Sportanlage (Ballsportanlage mit 2 Spielfeldern, Sportheim und Stellplätzen sowie ein öffentlicher Spielplatz) vorgesehen. Die Anlage liegt auf einem Plateau, wozu bergseitig nach Osten eine Abgrabung mit Böschung von maximal ca. 2,5 m Höhe und talseitig eine Auffüllung von maximal ca. 1,5 m im Massenausgleich erfolgt. Die Sportflächen sind über eine am Ende der Haupterschließung (Wendehammer) liegende „Querspange“ angebunden, welche als Erschließung des geplanten Fußgängersteiges (und des Wirtschaftsweges) im Westen,

sowie als Anknüpfung an den Haidhofweg (Ausbau mit nördlicher Wendefläche) dient. Eine Befahrung der Querverbindung vom Wirtschaftsweg zum Haidhofweg ist dabei (außer für Fußgänger und Radfahrer) nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen. Der bedarfsgerechte Ausbau des Haidhofweges mit Widmung in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist in der Planung berücksichtigt.

### Wohnen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsflächen soll vorrangig der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Regensburg gedeckt werden.

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten, ist zwischen dem das Gebiet maßgeblich belastenden Lärmquellen der Bahnlinie Regensburg – Weiden/Hof und der Pilsen- Allee (Ostumgehung) und den Wohnquartieren sowie dem Sondergebiet eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit 3,0 bzw. 3,5 m Höhe erforderlich bzw. vorgesehen. Weiterer Teil des Lärmschutzkonzeptes sind Lärmschutzeinrichtungen mit festgesetzter Höhe am Westrand der Quartiere, die in Form von jeweils in Nord-Südrichtung verlaufenden Gebäuderiegeln (Lärmschutz als Teil der Gebäude, oder falls diese nicht errichtet werden, als separate Anlage) zum Schutz der weiter östlich liegenden Bebauung geplant sind. Eigenschutzmaßnahmen durch Grundrissorientierung und weitere Schutzmaßnahmen an Fassaden sind für diese schallexponierten Gebäude im Westen zum Schutz der Bewohner dieser Gebäude vorgesehen. Mit Ausnahme weniger Fassadenabschnitte, an denen gesonderte Vorkehrungen definiert werden, ist somit der Schutz der östlich der Schallschutzeinrichtung gelegenen Wohnquartiere vor Verkehrslärm gegeben. Schutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm, der von Süden auf das Gebiet einwirkt, oder gegen im Gebiet entstehenden Verkehrs-, Anlagen- oder Sportlärm ist aufgrund der Anordnung der Anlagen an den „Aussenkanten“ im Süden oder Norden bzw. durch die Konzeption der Haupt-Wohngebietserschließung als nahezu reine Anliegerstraße nicht gesondert erforderlich.

Die Wohngebietsflächen im Kernbereich des Planungsgebietes gliedern sich von Süd nach Nord in 4 Teilquartiere, die jeweils durch die Haupt-Erschließungsstraße in einen West- und einen Ostteil getrennt werden.

Innerhalb der Quartiere werden Teilquartiere gebildet, die jeweils durch Baugrenzen gefasst und in einzelne, insgesamt 33 allgemeine Wohngebiete unterteilt werden.

Überwiegend geplant sind Einfamilienhäuser, teils freistehend, großteils in Doppel-Reihen- oder Kettenhäusern. Mehrfamilienhäuser sind im südlichen bzw. südöstlichen Bereich vorgesehen.

Westlich der Hauptschließungsstraße sind von Westen nach Osten gerichtete Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen, deren Wohn- und Außenwohnbereiche sich nach Süden orientieren. Die jeweils im Westen aller 4 Quartiere gelegene Nord- Süd gerichtete „Riegel-Bebauung“ ist Teil des Schallschutzkonzeptes.

Östlich der Haupteerschließung, insbesondere in den mittigen Quartieren ist aufgelockerte Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes sind die östlichsten



Quartierreihen (Kettenhäuser) zum Haidhofweg hin mit einem Geschoßsprung vorgesehen.

Die westlich der HAUPTerschließung geplanten Baufelder – mit Ausnahme der westlichen, Nord- Süd gerichteten Gebäuderiegel sind überwiegend mit Tiefgaragenanlagen geplant. Der ruhende Verkehr soll unterirdisch konzentriert werden, damit die Wohnumfelder weitgehend frei von Stellplatzanlagen, Garagen- und Zufahrten bleiben. Östlich der HAUPTerschließung sind die Anlagen des ruhenden Verkehrs mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser im südöstlichen Quartier oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

In den Wohngebieten sind insgesamt ca. 275 Wohneinheiten in Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern, sowie ca. 75 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau geplant.

Angesichts des Gebots des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden werden die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser am Stadtrand von Regensburg mit ca. 200 bis 500 qm angesetzt.

Weitere ca. 60 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau sind auf maximal 3 Obergeschoßen über dem Verbrauchermarkt im Sondergebiet „Handel und Wohnen“ im Südwesten des Gebietes geplant.

Insgesamt ist in dem geplanten Baugebiet daher mit einer zukünftigen Bewohnerzahl von etwa 1200 Personen zu rechnen.

#### Sondergebiet „Handel und Wohnen“

Im Sondergebiet „Handel und Wohnen“ im Südwesten des Planungsgebietes ist erdgeschossig ein Verbrauchermarkt (Lebensmittel mit Getränkemarkt, Bäckereiverkauf sowie Cafe) mit Stellplatzanlage geplant. In bis zu drei Obergeschossen ist Wohnen zulässig. Ca. 60 Wohnungen sind vorgesehen.

Die Lage im Süden des Planungsgebietes an der HAUPTerschließung, jedoch noch südlich der Wohngebiete schafft die Voraussetzung, daß der Einkaufs- und Lieferverkehr sich nicht störend auf die Wohngebiete auswirkt. Das Sondergebiet selbst (Gebäude) schirmt dabei die Geräusche auf der südlich des Marktes vorgesehenen Parkplatz- und Anlieferfläche (auch TG-Zufahrt) ab.

In dem Mischgebiet im Südosten werden bestehende Nutzungen gesichert bzw. zusätzliches Baurecht geschaffen.

#### Private Grünfläche - Ballsportanlage

Nördlich der geplanten Bebauung ist eine private Grünfläche in Form einer Ballsportanlage vorgesehen. Die geplanten Infrastruktureinrichtungen wie Zufahrt und Stellplätze sowie ein Sportheim liegen im Süden der Fläche, während die beiden Ball-Spielfelder (Fussball) nach Norden hin zur Landschaft und abgesetzt von der geplanten Wohnbebauung orientiert vorgesehen sind. Eine intensive Eingrünung der Anlage ist vorgesehen.

Weiterhin ist im Südosten des Planungsgebietes die Verlagerung und Vergrößerung der bisher bereits in dem Gebiet bestehenden Grüngut – und Recyclingsammelstelle der Stadt Regensburg, geplant. Sie soll im Gegensatz zu bisher nicht aus dem

Kreuzungsbereich Haidhofweg / Grünthaler Straße angefahren werden, sondern von Norden von der geplanten Erschließungsstraße aus erschlossen werden. Eine mit Geh- und Leitungsrechten versehene Fläche westlich des REWAG-Geländes kann auch die Zufahrtssituation für diese übernehmen, da im Südosten die Vergrößerung der Recyclingstelle auf der bisherigen Zufahrt zur REWAG vorgesehen ist (Flächenerwerb oder - Tausch Stadt / REWAG erforderlich).

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der im „Fachprogramm Wohnen II“, „Regensburg plant und baut“ anvisierten Entwicklung von Wohnbauflächen sowie zur Umsetzung der im städtebaulichen Wettbewerb bzw. der Weiterentwicklung daraus formulierten Ziele werden die dafür erforderlichen Arten baulichen Nutzungen festgelegt:

#### Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 33:

Das Hauptziel der Planung, die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum ist überwiegend in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Diese liegen in insgesamt 4 in eine Ost- und eine Westseite getrennten Quartieren entlang der geplanten Hapterschließungsstraße. Diese ist eine Sackgasse, so daß das Wohnquartier nur von internem Anliegerverkehr – sowie von Zubringerverkehr zur geplanten Sportanlage im Norden – befahren wird.

In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig, da diese Funktionen im Südwesten des Gebietes in einem Sondergebiet (Handel und Wohnen) vorgesehen sind. Ebenfalls nicht zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, da diese sich innerhalb der Planungsfläche im Mischgebiet oder in der Umgebung des Planungsgebietes in Gewerbeflächen ansiedeln können.

Weiterhin ist die Integration der oben genannten Funktionen in den städtebaulichen Entwurf mit strengen, für die überwiegende Wohnnutzung vorgesehenen Gebäudeformen und Freiraumstrukturen städtebaulich schwer vorstellbar. Zudem würde der mit den oben genannten Nutzungen verbundene Verkehr (Fahren und Parken) innerhalb der für überwiegende Wohnnutzung vorgesehenen Baufelder und der verkehrsberuhigt geplanten Straßen die Wohnqualität mindern.

In insgesamt 33 definierten allgemeinen Wohngebietsbereichen sind insgesamt ca. 275 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- bzw. Reihenhäusern vorgesehen. In den WA 1, WA5, WA 6 und WA 7 sind nach derzeitiger Planung zudem ca. 75 Wohnungen (Geschoßwohnungsbau) vorgesehen.

#### Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebengebäude

Planungsziel ist es, den ruhenden Verkehr insbesondere in den dichter bebauten Bereichen im Kern der Wohngebiete (westlich der Hapterschließung sowie in WA 5 – 8 in Südosten) zugunsten der Wohnqualität unterirdisch auszuführen. Das Prinzip der gestaffelten und nach Westen aus dem fallenden Gelände heraustretenden Baufelder (Schollen) unterstützt dieses Ziel. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3, WA 5 - 8,

WA 11, 12, 19, 20, 27 und 28 sind Tiefgaragenanlagen und deren Zufahrten vorgesehen und in der Planzeichnung dargestellt. In diesen können auch die Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 10, 18 und 26 geführt werden, sofern diese nicht separate Garagen bzw. Stellplätze erhalten. In den übrigen Wohngebieten sind die Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.

Grundlage des Stellplatznachweises ist die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, 13, 21 und 29 dürfen ausnahmsweise Garagen mit minimal 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sofern elektrische Garagentoröffner eingesetzt werden, bzw. die Garage offen gestaltet wird (Carport). Grund hierfür ist, dass die Hauptgebäude aus Schallschutzgründen im Westen der betreffenden Parzelle durchgängig gestaltet werden müssen und die Stellplätze östlich vor dem Hauptgebäude angeordnet werden. Möglich ist die Ausnahme, da der angrenzende öffentliche Verkehrsraum verkehrsberuhigt, übersichtlich und für ein Einfahren in die Garage ausreichend breit ist. Zudem sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen die gartenhofartige Gestaltung der Ostseiten der betreffenden Parzellen.

Im Bebauungsplan sind die Bauräume großzügig ausgelegt. Daher werden in der Regel Nebengebäude nur innerhalb der definierten Baugrenzen erlaubt. Vermieden werden sollen damit Nebengebäude an Grundstücksgrenzen, die sich mit Stützmauern zum Straßenraum abgrenzen und abheben.

An städtebaulich vertretbaren Stellen sind Nebengebäudezonen in der Planzeichnung eingetragen. Teilweise sind diese, obwohl städtebaulich wünschenswert an den östlichen Baufeldern zum Haidhofweg hin wegen der Leitungsschutzzone (Mischwasserkanal) nicht möglich.

#### Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“:

Im Süden des Planungsgebietes vor der „Einfahrt“ zu den Wohnquartieren am Quartiersplatz ist das Sondergebiet „Handel und Wohnen“ vorgesehen. Erdgeschossig ist ein Verbrauchermarkt mit Backshop und Cafe vorgesehen, in den Obergeschossen ist Wohnen zugelassen.

Die Stellplatzanlage im Süden ist für die Marktbesucher vorgesehen. Stellplätze für das Wohnen sind im Westen bzw. in einer Tiefgaragenanlage mit Zufahrt im Westen (abseits des frequentierten Quartiersplatzes) vorgesehen.

#### Handel im SO „Handel und Wohnen“:

Zur Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Regensburger Nordosten und insbesondere im Bereich Brandlberg / Keilberg ist im Planungsgebiet ein Nahversorgungszentrum vorgesehen. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche ist für die Anlage ein Sondergebiet festzusetzen. Der Stellplatzbedarf für die Marktfläche wird südlich des Bauraumes nachgewiesen. Die Verkaufsfläche des geplanten Nahversorgungszentrums mit Sortimenten der Grundversorgung ist im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“ (im Erdgeschoss) mit einer Verkaufsfläche von maximal 18 % des Nettobaulandes im Sondergebiet zulässig.

Im Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020 wurde dieser Standort nicht explizit ausgewiesen. Vielmehr enthielt das Rahmenkonzept noch das Ziel, in Keilberg einen neuen Nahversorgungsstandort mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Schon damals war dieses Ziel jedoch mit dem Hinweis versehen, eine Realisierung sei aufgrund der fehlenden Mantelbevölkerung schwierig. Das neue Wohnbaugebiet „Brandlberg“ und die gleichzeitig eingeschränkte Realisierungschance eines größeren Nahversorgers am Keilberg führten zu der Überlegung, in diesem begründeten Fall das Rahmenkonzept zu modifizieren und im Bebauungsplangebiet „Brandlberg“ ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Die verträgliche Größenordnung der Nahversorgungseinrichtung sowie mögliche Auswirkungen auf bestehende Zentren in der Umgebung wurden durch ein Verträglichkeitsgutachten ermittelt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen hat schließlich am 27.07.2010 auf der Grundlage dieses Gutachtens der Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Regensburg-Brandlberg in der Größenordnung von maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugestimmt. Zwar hielt der Gutachter noch mehr Verkaufsfläche für verträglich, stufte aber eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> als wirtschaftlich tragfähig ein. Diese Größenordnung erlaubt einerseits einen wirtschaftlichen Betrieb des neuen Nahversorgungszentrums und lässt andererseits noch Spielraum für einen kleinflächigen Nahversorger am Keilberg und das geplante Nahversorgungszentrum in der Aussiger Straße. Aufgrund der inzwischen erfolgten Erhöhung der geplanten Zahl an Wohnungen um mehr als das Doppelte des ursprünglichen Volumens im Planungsgebiet hält die Verwaltung ein Aufstocken der zulässigen Verkaufsfläche um 10 % auf insgesamt rund 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für verträglich. Zulässig sind außerdem ergänzende Flächen für gastronomische Nutzungen, wie z.B. ein Café.

Die städtebauliche, landesplanerische und versorgungsbezogene Verträglichkeit der geplanten Versorgungseinrichtung unter Zugrundelegung der Prüfkriterien des § 11, Abs. 3 BauNVO wurde gutachterlich („Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Regensburg-Brandlberg“, Fa. CIMA, 2014) untersucht: Die Versorgungseinrichtung wird am vorgesehenen Standort als landesplanerisch, versorgungsbezogen und städtebaulich als verträglich eingestuft.

#### Wohnen im Sondergebiet SO „Handel und Wohnen“:

Auf maximal 3 Obergeschoßen ist unter Beachtung der maximal möglichen Geschoßfläche sowie unter Beachtung der festgesetzten Anforderungen an den Schallschutz Wohnnutzung möglich.

Überwiegend sollen hier sozial geförderte Wohnungen (s.u) und teilweise Seniorenwohnungen entstehen.

Stellplätze für die Wohnungen sind im Westen des geplanten Gebäudes (z.T. unter diesem) bzw. in einer Tiefgaragenanlage (Abfahrt im Südwesten des Verbrauchermarktes) vorgesehen.

#### Soziale Wohnraumförderung im SO „Handel und Wohnen“:

In Regensburg müssen gem. Stadtratsbeschluss v. 2010, welcher maßgeblich für die Vereinbarung zwischen der Stadt Regensburg und dem Planbetreiber ist, in Bebauungsplänen 15 % der neu geplanten Bruttogeschoßflächen im Geschoßwohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnungsförderung geschaffen werden. Aufgrund der städtebaulichen Daten ergeben sich daraus 1380 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für den sozialen Wohnungsbau, welcher im Sondergebiet „Handel und Wohnen“ nachgewiesen bzw. realisiert werden soll.

Umfang und Lage der sozialen Wohnraumförderung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### Mischgebiet:

Die bisher im Südosten des Planungsgebietes vorhandenen Einrichtungen sowie weitere entsprechende Nutzungen sollen in einem Mischgebiet geordnet werden. Zur Ordnung bestehender und zukünftiger Bebauung wird eine Baugrenze definiert.

#### Private Grünfläche - Ballsporthanlage:

Ein Ziel der Entwicklung des Planungsgebietes ist, als Ersatz für die bisher im Südwesten am ehemaligen Fertigteilwerk liegender Vereinssportanlage eine zeitgerechte und größere neue Anlage zu schaffen. Die Planung sieht somit im Norden des Planungsgebietes eine private Grünfläche für Anlagen des Ballsports mit 2 Ballsporthfeldern (Groß-Spielfelder) vor. Mit einer Baugrenze ist eine Fläche für die Errichtung des der Nutzung dienenden Vereinsheims sowie von erforderlichen Nebengebäuden dargestellt. Dabei ist eine Gaststätte mit einer Nutzfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup> zulässig. Daneben sind Funktions- Versammlungs- und Sozialräume, die dem Zweck der Anlage dienen, zulässig.

Weiterhin sind südlich des geplanten Bauraumes für das Vereinsheim die zur Anlage gehörigen, entsprechend der Nutzung erforderlichen Stellplatzflächen geplant.

Weitere dem Zweck dienende Anlagen wie erforderliche Ballfangzäune bis 7 m Höhe, sonstige Zäune und Tore bis 1,60 m Höhe sind zugelassen

#### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Süden des Planungsgebietes ist eine Grüngut- und Recyclingsammelstelle der Stadt Regensburg berücksichtigt. Sie soll zukünftig besser als die bereits bestehende Anlage anfahrbar sein. Die zukünftige Zufahrt (und Ausfahrt) ist daher von der Erschließungsstraße von der Nordseite her vorgesehen. Die berücksichtigte Fläche ermöglicht ein rückstoßfreies Wende auch von Entsorgungsfahrzeugen.

Westlich des Haidhofweges sind im mittigen und nördlichen Bereich Flächen für die Energieversorgung (Trafo-Station bzw. Unterverteilung) westlich des Haidhofweges festgelegt.

Vor Tiefgaragenanlagen (in denen die Reststoffbehälter mehrerer Wohneinheiten gesammelt stehen) sowie an anfahrbaren Stellen vor kurzen Stichstraßenabschnitten (die nicht für Müllfahrzeuge anfahrbar sind, da sie über keine Wendefläche verfügen) sind Müllabholflächen festgelegt, von denen aus die Aufnahme der bereitgestellten Reststoffen durch die Entsorgung gewährleistet ist.

#### Verkehrsflächen

Siehe Punkt 3.8 - Erschließungsanlagen

#### Öffentliche Grünflächen

Siehe Punkt 3.9 – Freiflächenkonzept und Grünstruktur...

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe Punkt 3.9 ....Eingriff und Ausgleich. Artenschutz...

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nrn. 1,2, und 3 BauNVO durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl bzw. Geschosßflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschoße bestimmt.

#### Wohngebiete WA 1 – WA 33

Es werden durch Baugrenzen insgesamt 33 Baufelder für allgemeine Wohngebiete definiert innerhalb derer im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Entwicklung sowie zu Abstandsflächen und erforderlichen Stellflächen die Grundstücke gebildet bzw. Gebäude angeordnet werden können. Im Interesse eines sparsamen Flächenverbrauchs werden die Grundstücksgrößen relativ gering gehalten werden.

Die Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete wird ausgeschöpft. Die Bauquartiere im Südosten und westlich der geplanten Haupteerschließungsstraße sind konzeptionell verdichtet vorgesehen. Auch in den östlich der Haupteerschließung gelegenen Quartieren ist die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 festgelegt, damit insbesondere Garagen und Zufahrten – vor dem Hintergrund der Anrechnungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in der erforderlichen Größe realisiert werden können.

Für Allgemeine Wohngebiete mit Tiefgaragenanlagen (WA 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 19, 20, 27, 28) wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,8 zugelassen. Die Vorteile liegen gemäß dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr von der Wohnebene zugunsten von Freiflächen in unterirdische Bereiche zu verlagern, vor allem in der Erhöhung der Wohnqualität und der Förderung der menschlichen Gesundheit. Nachteilige Auswirkungen sind die zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima/Luft durch die mögliche höhere Überbauungsrate (durch

Tiefgaragenanlagen). Die Beeinträchtigung wird durch Festsetzungen zum Mindestaufbau der Vegetationsschicht auf den Tiefgaragendecken (mindestens 60 cm) und weiteren grünordnerischen Festsetzungen zur Baumpflanzung und zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen weitgehend kompensiert, da auf den Tiefgaragenflächen hochwertige Freiflächen entstehen, die hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Klimas / der Luft nicht unterbauten Flächen annähernd gleichkommen. Hinsichtlich des Eingriffs in den Boden entsteht eine Beeinträchtigung durch „Mehrunterbauung“, andererseits würden die Baufelder aufgrund der topographischen Gegebenheiten zur Angleichung der bisherigen starke Steigung ebenfalls aufgefüllt und damit stark verändert werden.

Unter Abwägung der oben genannten Belange wurde die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 zugelassen.

Es wird festgelegt, dass Tiefgaragengeschosse, die teilweise topographisch bedingt nach Westen hin bis ca. 2,0 m, in den WA 5 – 7 ausnahmsweise bis ca. 2,75 m aus dem Gelände ragen (nach Osten hin jedoch vollständig in das Gelände eingebunden sind) , nicht bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bzw. der Geschossigkeit (Vollgeschosse) berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Geschoßflächenzahl wird für die westlichen und südöstlichen Wohnquartiere die Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 1,2 festgelegt bei maximaler III – Geschossigkeit.

Die Baufelder der WA 9, 17, 25 und 33 sowie WA 14, 15 und 16, auf denen aufgelockerte Kettenhaus- und Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist und die die größten Grundstücke aufweisen, werden auf eine Geschoßflächenzahl von 1,0 begrenzt. Die Geschossigkeit wird bei WA 9, 17, 25 und 33 aufgrund des geplanten Geschoßsprungs von der westlichen Erschließungsstraße zur Gartenfläche in Richtung Osten mit maximal III Geschossen festgelegt.

Bei WA 14 – 16 wird die Geschossigkeit aufgrund der geplanten lockeren Bauweise als freistehende Einfamilienhäuser in relativ großzügigen Grundstücken mit großzügigen Bauräumen auf II beschränkt.

Die in den Festsetzungen zugelassene maximale III-Geschossigkeit der sonstigen allgemeinen Wohngebiete kann im Hinblick auf die maximal mögliche Geschoßflächenzahl nur teilweise realisiert werden.

In den allgemeinen Wohngebieten im Westen der Quartiere (WA 4, WA 13, WA 21 und WA 29) gibt es Festsetzungen zur Höhe (in m ü NN), da die Anlage Teil des Schallschutzkonzeptes ist. Der Zeitpunkt der Herstellung der Gebäude steht in direktem Zusammenhang mit der zeitlichen Realisierung der Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand).

Für die östlich der nord-südgerichteten abschirmenden Bebauung gelegenen Baufelder müssen aufgrund der teilweisen Schutzabhängigkeit von dieser maximale Gebäudehöhen (in m ü NN) festgelegt werden. Der Zeitpunkt der Herstellung der Gebäude steht in direktem Zusammenhang mit der zeitlichen Realisierung der Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand mit Festsetzung der festgesetzten Höhe in

m ü NN und Festsetzung der absoluten Höhe) sowie der abschirmenden Bebauung der WA 4, 13, 21 und 29).

#### Bauweise in allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 33:

Für wesentliche Teile der allgemeinen Wohnbauflächen wird die offene Bauweise festgelegt. Damit kann eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern (maximale Länge der baulichen Anlagen: 50 m) gesichert werden. Selbst in den streng geordneten Quartieren westlich der HAUPTerschließung werden damit Grenzbebauungen vermieden bzw. private Freiflächen zu umliegenden öffentlichen Räumen bzw. zwischen privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

Ausnahmen: Für den Bereich der abschirmenden Bebauung in den WA 4, 13, 21, 29 im Westen ist die Festlegung der abweichenden Bauweise (a 1) nötig: Die baulichen Anlagen müssen einerseits in der definierten schallschutztechnisch nötigen Länge durchgehend errichtet werden. Ausnahmsweise sind jedoch in Abweichung von der geschlossenen Bauweise zur Auflockerung der Bauform innerhalb der Bauräume Zäsuren in Form von Durchgängen zwischen den baulichen Anlagen möglich. Diese Durchgänge haben jedoch Auflagen hinsichtlich des Schallschutzes.

Im Osten des Planungsbereichs schließt jeweils eine Kettenhausanlage mit einseitiger Grenzbebauung sowie grenzständiger Garagen jedes der vier Quartiere zum Haidhofweg hin ab (WA 9, 17, 25 und 33). Hierzu wird ebenfalls eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a 2) festgelegt.

#### Höhenlage des Geländes, Festlegung der maximalen Wandhöhen in den WA 1 – WA 33, Festlegung der EFOK

Die vorgegebene Topographie fällt von Ost nach West bzw. auch von Nord nach Süd. Durch Anfüllungen im Westen vornehmlich unter öffentlichen Grünflächen und den westlichen Baufeldern (um bis zu 1 – 1,5 m) wird das Gelände etwas angehoben und das Quergefälle gemildert, was unter anderem die Erschließung (Gefälle der öffentlichen Verkehrsflächen, Neigung der Parzellen) erleichtert. Aus demselben Grund wird im Osten die Baubauung und Erschließung etwas (bis ca. 1 m) in das Gelände eingebunden. Die östliche Bebauungszeile erhält dabei einen Geschoßsprung mit Anbindung an die Erschließung im Westen im Untergeschoß und einer Wohnebene mit Gartenanschluss nach Osten im Erdgeschoß.

Zur Einordnung der Grundstücke und der Bauräume in das Gelände wurde die geplante Geländehöhe jeweils festgelegt (in m ü NN mit einem Abweichungsspielraum von +/- 40 cm). Dabei ergeben sich jeweils „Plateaus“, d.h. weitgehend waagrecht ausgebildete Grundstückflächen.

Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten (EFOK) werden bezogen auf das festgelegte geplante Niveau der privaten Grundstücksflächen festgelegt: Die EFOK dürfen dabei maximal 30 cm oberhalb der festgelegten Grundstücksniveaus liegen um die Sockelhöhen der Gebäude und die maximalen Wandhöhen zu begrenzen die die städtebauliche Einbindung der Bebauung in die Umgebung sichern.

Für die verdichtet geplanten ost-westgerichteten Baufelder westlich der HAUPTerschließung wurden mehrere geplante Grundstücke (Doppel – Reihenhäuser)



zusammengefasst so dass sich hier „gestaffelte“ Grundstücksplateaus von Ost nach West aus dem Gelände, bzw. aus den nach Westen abfallenden Erschließungsstraßen herausheben. Der Grund dafür ist, dass damit mehrere bauliche Einheiten zusammengefasst und nicht einzeln abgestaffelt werden müssen. Das Erscheinungsbild der Fassaden und der Dachlandschaft ist somit harmonischer. Zudem können damit die Tiefgaragenanlagen noch realisiert werden.

Nach Westen und Norden grenzen die „hochgelegten“ Grundstücksteilflächen teilweise an nicht einzäunbare schmale Grundstücksteilflächen die nach außen höhengleich an die öffentlichen Flächen vor den Grundstücken. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen im Übergang zu öffentlichen Straßen oder Grünflächen werden hier vermieden.

Die Höhenlage der Grundstücke und der „Plateaus“ ist so gewählt, dass diese zum Schutz gegen Starkniederschläge und wild abfließendes Wasser oberhalb der Erschließungsanlagen oder der angrenzenden öffentlichen Grünflächen liegen.

Die maximal möglichen Höhen von Stützmauern an Grundstücksgrenzen werden auf 2,0 m begrenzt (in WA 5 – 8 ausnahmsweise 2,5 m) – dies betrifft die Maximalstellen im Westen der jeweiligen Baufelder – nach Osten hin laufen die Mauern bis auf eine Höhe von ca. 20 cm Großteils im Gelände aus.

Zum Schutz gegen das Eindringen von wild abfließendem Wasser aus Starkregen liegen die Grundstücke nach Osten hin auf einem leichten Sockel, welcher an den Wohngebieten an den Außengrenzen natürlich ausgestaltet werden kann (siehe Planteil Querschnitte).

#### Maximale Wandhöhen in WA 1 - 33:

Die maximale Wandhöhe bezogen auf die festgesetzten Geländehöhen der Parzellenflächen oder der zusammengefassten geplanten Parzellenflächen beträgt 9,8 m. In den Bereichen (allgemeine Wohngebiete westlich der Haupteinschließung sowie WA 5 – 8) in denen die mit Geländehöhen festgesetzten Grundstücksteilflächen bzw. Bauräume/Gebäude im Westen und/oder Norden eine tiefer liegende nicht einzäunbare Grundstücksfläche vorgelagert haben, welche höhengleich in die Nachbarflächen (öffentliche Straßenräume und Grünflächen) übergeht, darf die maximale Wandhöhe um bis zu 2,0 m (bei WA 5 – 8 ausnahmsweise um bis zu 2,5 m) überschritten werden.

#### Sondergebiet SO „Handel und Gewerbe“

Aufgrund der Absicht, die Bebauung als städtebauliche Dominante auszuführen, ist eine maximale Geschossigkeit von IV Geschossen festgesetzt. Aufgrund der Größe bzw. Länge des geplanten Bauwerks ist die geschlossene Bauweise erforderlich und festgelegt.

Eine maximale Wandhöhe von 16,5 m (bei IV-Geschossigkeit) ist möglich und städtebaulich im Sondergebiet mit Lage am südwestlichen Rand des Plangebiets an der Zufahrt zum Wohngebiet bzw. am Fuß der Grünthaler Straße gewollt. Der Bezug der Wandhöhe erfolgt ausnahmsweise auf die Erdgeschoß- Fußbodenoberkante (EFOK).

Zur Festlegung der Größe der Verkaufsflächen sh. Punkt 3.3

Mischgebiet

Das Mischgebiet mit überwiegend bereits bestehender Nutzung soll sich am Eingangsbereich städtebaulich unterordnen, weshalb hier bei einer maximalen II-Geschossigkeit nur geringe Wandhöhen von maximal 7,5 m zugelassen (der Bezug erfolgt hier ausnahmsweise auf das gegebene natürliche Gelände). Aufgrund der bestehenden Einzelstruktur sowie aufgrund der nicht beabsichtigten baulichen Konzentration an der Lage des Gebiets im Planungsbereich ist die offene Bauweise festgelegt.

Private Grünfläche - Ball sportanlage

Für das Vereinsheim wird statt einer Grundflächenzahl eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> entsprechend der Planung der zukünftigen Nutzer festgelegt. Das Gebäude ist eingeschossig vorgesehen. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,0 m – ausnahmsweise bezogen auf die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante – EFOK). Es ist die offene Bauweise festgelegt.

Es sind 2 Ballspielfelder (voraussichtlich ein Rasen-Großspielfeld und ein Kunstrasen-Großspielfeld) geplant. Die Anzahl der Stellplätze nach Sportrichtlinien (48 PKW-Parkplätze, zusätzlich 2 Behindertenstellplätze sowie zusätzlich 2 Betreuerstellplätze) wird in der festgelegten Fläche für die Stellplatzanlage ermöglicht.

**3.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die in der Satzung festgelegten Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Integration des Neubaugebietes in die vorhandene Topographie und Landschaft am Ortsrand zu erzielen. Vor allem durch die „grüne Dachlandschaft“ der begrünt festgesetzten Dächer der Haupt- und Nebengebäude (Ausnahme: Mischgebiet) die ökologischen Aspekte gestärkt und die Einbindung in die Landschaft gefördert werden.

Dachformen – begrünte Flachdächer in WA 1 – 33 und im Sondergebiet „Handel und Wohnen“

Da im Planungsgebiet entgegen der ursprünglichen Absicht nach den im Auftrag des Planbetreibers durchgeführten Versickerungsprüfungen Niederschlagswasser großteils nicht versickert werden kann, sind begrünte Flachdachflächen (der Haupt- und Nebengebäude) zur Abpufferung von Niederschlagsspitzen und zum Niederschlagswasserrückhalt festgesetzt. Die Dachflächen sind mit mindestens extensiver Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau (max. 12 cm) herzustellen. Intensivere Begrünungsformen mit höherer Substratdicke sind möglich. Unter anderem mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern ist die Einhaltung des Abflussbeiwertes für das Gesamtgebiet von 0,4 möglich.

Im Mischgebiet werden aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude keine begrünten Flachdächer vorgeschrieben, die Wahl der Dachform soll frei bleiben.

In der Ball sportanlage (private Grünfläche), welche eine größere Grundstücksfläche zur Abpufferung von Niederschlagswasser vor Zu- und Einleitung in den Regenwasserkanal bietet, ist auf dem Vereinsheim ein flaches Pultdach zugelassen.

Bei Flachdächern sind dabei keine Dachüberstände zugelassen. Bei den sonstigen Dachformen sind Dachüberstände bis 30 cm möglich.

Zur Erhöhung des Wohnwertes werden Dachterrassen zugelassen – bei Wohngebäuden in dem WA 1 – 33 allerdings nicht auf dem Dach des obersten Geschosses, um eine harmonische Dachlandschaft mit begrünten Dächern zu gewähren und zudem die jeweilige Nachbarschaft vor exponierten Einblicken zu schützen.

Zur Wahrung eines offenen Charakters der Frei- und Dachflächen sind Sichtschutzwände außer bei innenliegenden, benachbarten Dach- und Gartenterrassen untersagt. Sichtschutzwände sind auf eine Tiefe von 2,5 m und 2,0 m Höhe beschränkt.

Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m und jeweils um die Höhe von der Dachkante zurückzusetzen um ein harmonisches Siedlungsbild zu sichern.

#### Gestaltung der Außenwände:

Zur Wahrung gestalterischer Variationsmöglichkeiten sind außer verputzten Fassadenoberflächen auch Holzfassaden (Dimension jeweils frei) zulässig. Um ein ruhiges Siedlungsbild zu wahren, sind Satellitenanlagen nicht an Außenwänden zulässig. Außenkamine an Außenwänden aus Edelstahl sind ortsplanerisch vertretbar und zugelassen.

Um auch in den dichter bebauten Bereichen ein harmonisches Siedlungsbild (Freihalten der Vorgartenzonen nach Norden) zu wahren, sind Müll- und Wertstoffbehälter in die Haupt- oder Nebengebäude oder in Tiefgaragen zu integrieren.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, allerdings sind sie bei Flachdächern als Kombisysteme zusammen mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen, damit die Ziele der Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Flachdachflächen gewahrt bleiben. Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf bei Flachdächern die Attika um maximal 50 cm überragen.

Einfriedungen sind in den Wohngebieten WA 1 – 33 und im Mischgebiet bis zu einer Höhe von 125 cm zulässig, im Sondergebiet und in der Ballsportanlage bis 160 cm Höhe. Aus gestalterischen Gründen sind die Einfriedungen mit Hecken oder freiwachsenden Gehölzflächen zu hinterpflanzen.

Hinterpflanzen von Einfriedungen

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Stadtbildes durch Freileitungen zu vermeiden, sind diese mit einem entsprechenden Verbot im Bebauungsplan belegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Freileitungen bei ausschließlich wirtschaftlicher Betrachtung zwar die kostengünstigere Variante darstellen; jedoch ist bei einer einheitlichen, unterirdischen Trassenführung, die ohnehin für die abwasser- und energietechnischen Anlagen nötig ist, eine gleichzeitige Einbringung der Versorgungsleitungen der

Telekommunikation möglich. Daher ist dem einheitlichen unterirdischen Trassensystem, das zudem in gesamten Stadtgebiet besteht, gegenüber dem Freileitungssystem der Vorrang gegeben.

Die bisher offen geführte Mittelspannungsleitung, die ab dem geplanten Mischgebiet etwa mittig nach Norden über das Planungsgebiet verläuft, wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet westlich parallel zum Haidhofweg erdverkabelt.

Um einem gestalterisch negativen Erscheinungsbild zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, wird der Umgang mit Werbeanlagen eingeschränkt. So sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind die Größen der Werbeanlagen beschränkt. Leuchtreklamen und Werbeanlagen oberhalb der Traufen sind unzulässig, damit es zu keinen Blendungen des Verkehrs und der umliegenden Wohnbebauung kommt.

### **3.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO finden innerhalb des Bebauungsplangebietes teilweise keine Anwendung sofern sich unter Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume abweichende Abstandsflächen ergeben. Innerhalb der Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 26, 27, 28 können zudem die Abstandsflächen von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen verkürzt mit mindestens 2,5 m je Gebäude zugelassen werden.

Diese teilweise verkürzten Abstandsflächen ergeben sich aus der Umsetzung der planerischen Ziele aus dem städtebaulichen Konzept:

Die Baufelder, die zueinander mit verkürzten Abstandsflächen möglich sind, oder innerhalb derer Abstandsflächen verkürzt zugelassen werden, weisen eine Südausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen auf. Die optimale Orientierung von Gebäudesüdseiten bei gleichzeitiger nicht gegebener Nord-Orientierung mit Wohn- und Schlafräumen der benachbarten Gebäude lassen die Abstandsflächenverkürzung verantwortbar zu.

Bei der Grundrissplanung soll auf diese besonderen Situationen entsprechend reagiert werden. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch diese Abstandsflächenverkürzungen nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen muss im jeweiligen Gebäudeentwurf gewährleistet werden.

Bei den Gebäuden, bei denen die Abstandsflächen innerhalb der Bauräume ausnahmsweise verkürzt werden dürfen, handelt es sich um deren Ost- bzw. Westseiten. Für die Räume an diesen Gebäudeseiten kann insbesondere durch die Südorientierung der Gebäude auch an anderen Gebäudeseiten ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden.

### **3.7 Schallschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt östlich der Pilsen- Allee (Ostumgehung der Stadt Regensburg). Unmittelbar westlich neben dieser befindet sich die Bahntrasse der Strecke Regensburg

- Weiden/Hof. Daher ist das Plangebiet von Westen her dem Straßenverkehrslärm und dem Schienenverkehrslärm ausgesetzt. Weiterhin grenzt südlich an das Planungsgebiet die Grünthaler Straße.

Von Süden her (Kalkwerk) wirkt Anlagenlärm auf das Plangebiet ein. Gleichfalls sind Immissionen, die von dem im Süden des Planungsgebietes vorgesehenen Verbrauchermarkt, bzw. dessen Parkplatzanlage ausgehen zu berücksichtigen

Die im Nordteil des Planungsbereiches geplante Sportanlage löst durch ihre Nutzung (Spielbetrieb, Parken) Sport- und Freizeitanlagenlärm aus, der auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete bzw. den Wohngebäudebestand der bestehenden Ansiedlung am Haidhofweg einwirkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt. Maßgeblich ist hierbei die schalltechnische Untersuchung von Fa. ab consultants GmbH, Bericht Nr. 276\_5 vom 30.07.2015, die sich hinsichtlich der Herleitung der gewählten Schallschutzlösung auf eine Variantenuntersuchung in Bericht Nr. 276\_1, ebenfalls von ab consultants vom 12.10.2014 bezieht.

### **Grundlagen:**

#### Verkehrslärm:

Der Schallschutz in der Bauleitplanung wird für die Praxis durch die DIN 18005 (1) „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert. Dort sind Orientierungswerte angeführt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden schutzwürdigen Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

In Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind die in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte für Lärmimmissionen angegeben, wobei die jeweils niedrigeren Werte zur Nachtzeit für Anlagenlärmimmissionen gelten.

Gebietseinstufung	Orientierungswert	
	Tag	Nacht
Gewerbegebiet (GE)	65 dB (A)	55 / 50 dB (A)
Mischgebiet (MI)	60 dB (A)	50 / 45 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A)	45 / 40 dB (A)

**Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005 (Auszug)**

In diesem Zusammenhang gilt der Zeitraum von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr als Tagzeit und der Zeitraum von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr als Nachtzeit.

Als wichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Verbindlich ist die

Verkehrslärmschutzverordnung jedoch nicht, da sie nur für Neubauten bzw. die wesentliche Änderung von Verkehrswegen relevant ist.

Gebietseinstufung	Grenzwert	
	Tag	Nacht
Gewerbegebiet (GE)	69 dB (A)	59 dB (A)
Mischgebiet / Dorfgebiet (MI / MD)	64 dB (A)	54 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB (A)	49 dB (A)

**Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Auszug)**

Analog zur DIN 18005 gelten dieselben Zeiträume für die Tag- und Nachtzeit.

Welche Lärmgefährdung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ lassen sich zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungswerte – nicht als verbindliche Grenzwerte - heranziehen. Insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Im Rahmen der Abwägung kann mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden; wenn andere Belange überwiegen, ist möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Lärmschutz-Maßnahmen, insbesondere in Schlafräumen) vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Je stärker die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden, städtebaulichen und sonstigen Argumente sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

#### Anlagenlärm:

Zur Vorsorge sowie zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wurde vom Gesetzgeber am 26.08.1998 die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) erlassen. Sie gilt – im Rahmen der Durchführung von Einzelvorhaben, unter Würdigung der in Kapitel 1 der TA-Lärm aufgeführten Ausnahmen – für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

In der TA-Lärm vom 26.08.1998 sind die in Tabelle 3 genannten schalltechnischen Immissionsrichtwerte für die Summe der Anlagenlärmimmissionen am jeweiligen Immissionsort angegeben.

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A)	40 dB (A)
Mischgebiet / Dorfgebiet (MI / MD)	60 dB (A)	45 dB (A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB (A)	50 dB (A)
Industriegebiet (GI)	70 dB (A)	70 dB (A)

**Tabelle 3: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (Auszug)**

Als Tagzeit gilt dabei der Zeitraum von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr, wobei zur Beurteilung nachts diejenige volle Nachstunde heranzuziehen ist, die den lautesten Beurteilungspegel verursacht. Die Nachtzeit kann dabei bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen besonderer örtlicher oder betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist dabei sicherzustellen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die in Tabelle 3 genannten Richtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Bei seltenen Ereignissen betragen die Immissionsrichtwerte für alle Gebiete mit Ausnahme von Industriegebieten tagsüber 70 dB (A) und nachts 55 dB (A). Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Gewerbegebieten tagsüber um nicht mehr als 25 dB (A) und nachts um nicht mehr als 15 dB (A), sowie in den übrigen Gebieten tagsüber um nicht mehr als 20 dB (A) und nachts um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten.

Der von der betreffenden Anlage verursachte Immissionsbeitrag ist als nicht relevant anzusehen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreitet.

#### Sport- und Freizeitanlagenlärm:

Die Lärmimmissionen von Sportanlagen sind entsprechend der Sportanlagenschutzverordnung, der 18. BImSchV zu ermitteln und zu beurteilen.

Hier (siehe Tabelle 4) sind folgende schalltechnische Immissionsrichtwerte für die Summe der Sportanlagenlärmimmissionen, bzw. hier der Freizeitlärmimmissionen am jeweiligen Immissionsort angegeben:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert		
	Tag außerhalb Ruhezeiten	Tag innerhalb Ruhezeiten	Nacht
Kurgebiet, für Pflegeanstalten)	45 dB (A)	45 dB (A)	35 dB (A)
Reines Wohngebiet	50 dB (A)	45 dB (A)	35 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A)	50 dB (A)	40 dB (A)
Mischgebiet (MI) Dorfgebiet (MD))	60 dB (A)	55 dB (A)	45 dB (A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB (A)	60 dB (A)	50 dB (A)

**Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV**

Als Tagzeit an Werktagen gilt dabei der Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7.00 – 22.00 Uhr. Als Nachtzeit gilt an Werktagen der Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 22.00 – 7.00 Uhr.

Die Ruhezeit an Werktagen dauert von 6.00 – 8.00 Uhr und von 20.00 – 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7.00 – 9.00 Uhr, von 13.00 – 15.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Dabei ist die Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 – 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Geräusche, die von Parkplätzen auf dem Anlagengelände ausgehen, sind der Sportanlage und deren Beurteilungspegel zuzurechnen.

## **Konzeption und Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in der Planung**

### Verkehrslärm

Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in den westlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten und auch im Westteil des Sondergebietes SO „Handel und Wohnen“ abschnittsweise und naturgemäß nach Westen hin zunehmend überschritten werden, so dass Schallminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Grundsätzlich stehen hierfür folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Lärminderung an der Schallquelle
- das Einhalten von Mindestabständen,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen oder
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der räumlichen Situation aus. Allenfalls die östliche Hälfte des Grundstücks wäre für die beabsichtigte Wohnnutzung entwickelbar.

Lärminderungen an der Schallquelle sind ebenfalls kaum umsetzbar: Die Bahnstrecke Regensburg-Hof besitzt bereits Lärmschutzeinrichtungen, die die Anforderungen und Schutzziele des Bestands zum Errichtungszeitraum erfüllen. Die Pilsen-Allee wurde erst



2013 eröffnet. Ein lärmindernder Fahrbahnbelag ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht realisierbar.

Schalltechnische Untersuchungen aus dem Jahr 2010 der Fa. MüllerBBM (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M84 094/2 vom 12.04.2010, dargestellt auch in Schalltechnischer Untersuchung Fa. ab consultants GmbH, Bericht Nr. 276\_1 vom 12.10.2014, Verweis in Schalltechnischer Untersuchung Fa. ab consultants GmbH, Bericht Nr. 276\_5 vom 30.07.2015) wurden mit ausschließlich aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden mit 3,6 m Höhe (mit 5,75 m Abstand zur Straßenachse sehr nahe an der Pilsen Allee) und mit 7,5 m Höhe (Wall-Wandkombination mit Abstand ca. 12,90 m zur Achse der Pilsen Allee) durchgeführt, wobei zusätzlich lärmindernde Fahrbahnbeläge zugrundegelegt wurden.

Dabei ergeben sich auch mit der höheren Wall-Wandvariante mit 7,5 m Höhe zur Nachtzeit insbesondere an Fassadenabschnitten im westlichen Bereich der Bebauung teilweise allseitige Überschreitungen - insbesondere an den Westfassaden der westlichsten Gebäude der nördlichen Baufelder sowie an der Westseite des geplanten Verbrauchermarktes (Sondergebiet) deutliche Überschreitungen - der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Somit sind weitere Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden bzw. Fassaden erforderlich.

Zur Tagzeit liegen nur an wenigen exponierten Fassaden an den Westseiten der westlichen Bebauung Überschreitungen der Orientierungswerte vor.

In den Freibereichen werden beinahe im gesamten Untersuchungsgebiet in der relevanten Tagzeit die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) eingehalten. In der Untersuchung ergaben sich dabei im Variantenvergleich von 3,6 m und 7,5 m hohen aktiven Schallschutzeinrichtungen nur geringe Unterschiede, zur Tagzeit betragen die Unterschiede lediglich 1 dB (A). Die Grunderkenntnis der Untersuchungen ist jedoch, dass sich das Planungsgebiet insbesondere zur Nachtzeit nicht mit ausschließlich aktiven Schallschutzmaßnahmen schützen lässt, da höhere Schutzeinrichtungen als die untersuchte Variante von 7,5 m städtebaulich nicht vertretbar sind.

Das vorliegende Planungskonzept wurde unter folgenden Zielvorgaben für den Schallschutz entwickelt und festgelegt.

- Es wird ein aktiver Schallschutz mit Höhenfestsetzungen vorgesehen, der in Kombination mit weiteren Maßnahmen sicherstellt, dass im gesamten Gebiet an mindestens einer Gebäudeseite im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß nachts die Immissionsgrenzwerte der Verkehrsanlagenschutzverordnung von 49 dB (A) eingehalten werden können, um eine Orientierbarkeit der Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zu gewährleisten.
- Die aktive Lärmschutzeinrichtung wird daher durch abschirmende Gebäuderiegel mit Festsetzung von Höhen in m ü NN an der Westseite jedes der Bauquartiere der allgemeinen Wohngebiete (WA 4, WA 13, WA 21, WA 29) ergänzt. Damit lassen sich

wesentliche Teile der östlich der Gebäuderiegel liegenden Gebäude und deren Freiflächen wirksam schützen.

- Weitere bauliche Maßnahmen - Orientierung schutzbedürftiger Räume:  
Die schutzbedürftigen Räume der Gebäude der Riegelbebauungen sowie deren Freibereiche werden nach Osten hin orientiert.
- Passiver Schutz der schutzbedürftigen Räume unter folgender Zielvorgabe:  
Ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von 30 dB (A) ist zu gewährleisten. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.  
Im abgeschirmten Bereich wird eine Einhaltung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Nachtzeitraum angestrebt. In höheren Geschossen ist dies nicht überall möglich. Hier, soll ein Beurteilungspegel von  $L_r = 54$  dB (A) nicht überschritten werden. Wo dies in einzelnen Fällen an exponierten Fassaden nicht möglich ist, ist die Überschreitung auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt.
- Außenlärm vor Fassaden und Freibereichen im Erdgeschoß: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum werden im abgeschirmten Bereich größtenteils eingehalten. Wo dies nicht möglich ist, müssen die um 4 dB (A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden.

#### **Umsetzung in der Planung:**

Die aktive Lärmschutzeinrichtung wird nach der Variantenuntersuchung in der schalltechnischen Untersuchung von Fa. ab consultants GmbH, Bericht Nr. 276\_1 v. 12.10.2014 sowie nach dem Bericht Nr. 276\_5 vom 30.07.2015 von Fa. ab consultants in einer Höhe von 3,0m und 3,5 m (abschnittsweise) festgesetzt (im Lageplan). Die erforderliche Lage und Höhe der Oberkante der Lärmschutzeinrichtung in m ü NN wird festgesetzt und deren Schalldämmmaß (hochabsorbierende Oberfläche auf der schallzugewandten Westseite) definiert. Die Festsetzungen sind erforderlich um die Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme zur Sicherstellung der Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner im lärmgeschützten Bereich sicherzustellen.

Dazu wird ebenfalls festgelegt, dass die aktive Lärmschutzeinrichtung vor Aufnahme der Wohnnutzung im Planungsgebiet errichtet werden muss.

Damit kann die Lärmschutzeinrichtung im südlichen Bereich (entlang des Sondergebietes und den südlichsten beiden Quartieren der allgemeinen Wohngebietsbebauung) zwischen der Pilsen-Allee und dem Wirtschaftsweg – möglichst nahe an der Lärmquelle - unter Integration in den planfestgestellten Gesamtquerschnitt des Straßenraumes situiert werden.

Die Schallschutzmauer weist vor dem Sondergebiet und dem südlichsten Wohnquartier eine Höhe von 3,5 m über der Fahrbahn der Pilsen-Allee auf. Im Bereich vor dem weiter nördlich liegenden zweiten Wohnquartier weist sie eine Höhe von 3,0 m auf. Eine größere Höhe der Lärmschutzeinrichtung in diesem Bereich als 3,5 m ist nach Abstimmung mit dem Gartenamt der Stadt Regensburg aufgrund der Baumreihe, die

ebenfalls im Grünstreifen zwischen Pilsen-Allee und Wirtschaftsweg hergestellt wird, nicht möglich, da ansonsten eine gleichmäßige Baumkronenentwicklung nicht möglich ist.

Etwa in der Mitte zwischen dem zweiten und dem dritten Wohnquartier wechselt die Lärmschutzwand auf die Ostseite des Wirtschaftsweges. Sie verläuft mit 3,0 m Höhe über dem festgelegten Gelände nicht parallel zur Verkehrsanlage sondern der nach Norden hin zunehmend höheren Böschung folgend. Dies erhöht die Schutzwirkung der Anlage (relativ größere Höhe gegenüber der Lärmquelle), was jedoch dadurch wieder abgefangen wird, dass die zu schützenden beiden nördlichen Wohnquartiere topographisch bedingt ebenfalls höher sowie auch etwas näher an der Lärmquelle liegen.

Vorteil dieser Lösung ist, dass der Wirtschaftsweg bis auf eine leichte Verschiebung um ca. 0,50 m im südlichen Bereich beibehalten werden kann. Ein kompletter Neubau – wie etwa bei der Variante mit einer 7,5 m hohen Wall-Wandkombination der Lärmschutzeinrichtung, die einen Abriss des vorhandenen Weges und eine Verlegung des Wirtschaftsweges um ca. 20 m nach Osten erfordern würde – ist nicht erforderlich. Die Funktion als überregionale Geh- bzw. Radwegeverbindung sowie als Zubringer für landwirtschaftlichen Verkehr bleibt durchgehend erhalten. Komplizierte Umleitungen oder Provisorien – bei ggf. gleichzeitiger Erschließung des Baugebietes – sind obsolet. Der südliche Planungsbereich, in dem östlich des Wirtschaftsweges die öffentlichen Spielplatzflächen, die Ballspielwiese und erlebbare Freiräume liegen, bleibt so vom Wirtschaftsweg (überregionaler Geh- und Radweg) aus erlebbar und kann direkt angebunden werden.

Eine an dieser Stelle höhere Lärmschutzmauer müsste östlich des Wirtschaftsweges errichtet werden und würde das Planungsgebiet nach außen hin optisch und funktional „abriegeln“.

Außerdem gewährleistet der dargestellte aktive Schallschutz, dass sowohl das Planungsgebiet selbst (insbesondere vom Radweg/Wirtschaftsweg aus) als auch der „Altort“ Brandlberg und die Landschaft um Brandlberg von der Pilsen Allee aus wahrgenommen werden kann.

Durch die Wahl der aktiven Schallschutzmaßnahmen (3,0 – bzw. 3,5 m Höhe, Lage) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB (A)) für den Tageszeitraum vor allem in den öffentlichen Frei – und Spielflächen zwischen dem Wirtschaftsweg und der abschirmenden Riegelbebauung nicht eingehalten. Allerdings werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten. Die nordwestlichen Freiflächen zwischen der Lärmschutzanlage und der Riegelbebauung der beiden nördlichen Wohnquartiere weisen allerdings durch die Böschungsf lächen nur beschränkte Aufenthaltsfunktion auf. Höhere Außen-Lärmwerte als die Orientierungswerte der DIN 18005 erscheinen somit tolerierbar. Die Freiflächen im südwestlichen Bereich (zwischen Lärmschutzanlage und Riegelbebauung der beiden südlichen Wohnquartiere) sind Aktivitätsbereiche im Wohnumfeld (öffentlicher Spielplatz, Ballspielwiese) und keine klassischen „Ruhezonen“, so dass auch hier die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 4 dB (A) tolerierbar ist

Höhere aktive Schallschutzwände (z.B. 5,0 m Höhe oder 7,5 m Höhe gem. Variantenuntersuchung der Fa. ab consultants GmbH in Bericht Nr. 276\_1 v.

12.10.2014) würden vor allem einen besseren Schutz der Freibereiche erbringen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 würden eingehalten werden. Allerdings würden dadurch – neben der Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit - Nachteile in der Erlebbarkeit des Wohnquartiers sowie die beschriebene „Abriegelung“ nach außen entstehen. Zudem erbringen höhere Lärmschutzwände beim Konzept mit abschirmenden Gebäuderiegeln kaum Verbesserungen der Lärmsituation östlich der Gebäuderiegel (Variantenuntersuchung s.o.)

Bauliche Maßnahmen:

Abschirmende Gebäuderiegel (bzw. Schallschutzanlagen, die auch Gebäude sein dürfen) mit festgesetzter Höhe (in müNN) der Oberkante Schallschutzeinrichtung über dem festgesetzten Gelände sind an der Westseite jedes der Bauquartiere der allgemeinen Wohngebiete (WA 4, WA 13, WA 21, WA 29) geplant. Zeitlich sind diese Schutzeinrichtungen vor Aufnahme der Wohnnutzung der weiteren, durch diese Einrichtungen geschützten, weiter östlich liegenden Bebauung herzustellen.

Weitere bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen :

Orientierung schutzbedürftiger Räume: Es werden Fassaden- und Geschoßbereiche der Gebäude der allgemeinen Wohngebiete sowie des Sondergebietes festgesetzt (Anlage 1 der Satzung) deren schutzbedürftige Räume wegen Pegelüberschreitungen in der Tages und/oder Nachtzeit von der Lärmquelle weg zu orientieren sind.

Soweit eine Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Doppelfassaden, Vorbauten oder verglaste Vorbeuten, Loggien oder verglaste Loggien, Wintergärten, akustisch wirksame Schiebeläden, besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p, in} = 30$  dB (A) während der Nachtzeit, bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von  $L_{p, in} = 40$  dB (A) während der Tagzeit nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn die o.g. Innenraumpegel nicht durch die beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen erreicht werden können.

Bei den WA 4, WA 13, WA 21 und WA 29 ist für das II. OG, im Mischgebiet MI 1 ist für die I. bis III. Obergeschosse bei von der Festsetzungsdarstellung (Anlagen 1.1 bis 1.4 der Satzung) abweichender Bebauung mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass an mindestens einer Gebäudeseite die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

#### Anlagenlärm

Aus dem Anlagenlärm der bestehenden Betriebe südlich der Grünthaler Straße ergeben sich nach den schalltechnischen Untersuchungen unter Zugrundlegung der aktuell

maximal möglichen Situation und mit Überlagerung der zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Parkplatz des im Südwesten des Planungsgebietes geplanten Verbrauchermarktes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Für den Verbrauchermarkt ist hierzu zur Reduzierung der Fahrgeräusche der Einkaufswagen kein Pflaster mit Fugen > 5 mm vorzusehen.

Hinsichtlich der bestehenden Anlagen (Kalkwerk) südöstlich der Planungsfläche Untersuchungen (Fa. ab consultants, Bericht Nr. 276\_5 vom 30.07.2015), dass es im Bereich der bestehenden Siedlung (Brandlberg) näher zur Emissionsquelle liegende maßgebliche Emissionsorte (Wohngebäude) gibt als die jeweils nächstliegenden im Planungsgebiet. Daher sind zum einen im Planungsgebiet keine gesonderter Schutz vor Anlagenlärm erforderlich. Andererseits geht vom Planungsgebiet keine – im Vergleich zum vorhandenen maßgeblichen Altbestand – erhöhte Schutzbedürftigkeit aus.

#### Sport- und Freianlagenlärmzeitlärm

Die schalltechnische Untersuchung hat unter Heranziehung eines weiteren Gutachtens (Fa. Müller-BBM, Bericht Nr. M82 670/1 vom 11.08.2009) keine Änderung der Beurteilungssituation durch die aktuelle Planung ergeben. Die seinerzeit noch angenommene Sommerstockbahn wird in der aktuellen Planung nicht weiterverfolgt, was sich emissionsmindernd auswirkt. Seinerzeit wurde als Immissionsort das bestehende Anwesen auf Fl. Nr. 1331 (Annahme: Reines Wohngebiet) herangezogen. Es wurde festgestellt, dass bei dem der Sportanlage zugrundegelegten Nutzungskonzept die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sicher eingehalten werden. Sehr geringe, tolerierbare Überschreitungen würden sich allenfalls ergeben, wenn die Spiele der 2. Herrenmannschaft (Fußball) sonntags in der Ruhezeit zwischen 13.00 – 15.00 Uhr mit der für die Untersuchung angenommenen maximalen Zuschauerzahl von 50 Personen erreicht wird. Nach Aussagen des Sportvereins BSC Regensburg sind bei den betreffenden Spielen regelmäßig deutlich weniger Zuschauer zugegen. Weiterhin ist mit entsprechenden Spielen lediglich an 11 Sonntagen im Jahr zu rechnen. Zudem könnte bei diesen Spielen die den Immissionsorten weiter entfernt liegenden Spielfeldanlage im Westen genutzt werden.

### **3.8 Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch Anknüpfung an den Haidhofweg im Südosten (bisheriger Kreuzungsbereich mit Anbindung an die Grünthaler Straße). Diese Straße führt mit einer Breite von 5,50 m, begleitet beidseits von 2,5 m breiten Gehwegen nach Westen zu einer platzartigen Erweiterung. Auf diesem „Quartiersplatz“ werden die Verkehrsströme geteilt: Nach Süden in das Mischgebiet mit dem Verbrauchermarkt (private Verkehrsfläche) sowie nach Norden in die Erschließungsstraße. Diese zentrale Hauptachse ist das Rückgrat der Erschließung, sie verläuft vom Quartiersplatz im Süden bis zu einem Wendehammer im Norden vor der Sportanlage. Sie ist somit eine Sackgasse, so dass das Wohnquartier nur von internem Anliegerverkehr – sowie untergeordnet von Zubringerverkehr zur geplanten Ballsportanlage im Norden – befahren wird und von Durchfahrtsverkehr frei bleibt.

Die Fahrbahnbreite ist festgesetzt mit einer Breite von 5,50 m. Der Verlauf ist nicht geradlinig sondern „schwingt“ mit der Stellung der Quartiere. An „Knickpunkten“ der Grünfugen zwischen den Quartieren sind Verengungsstellen zur Verkehrsrosselung geplant. Querungshilfen für den Fußgängerverkehr können eingebaut werden. Es ist vorgesehen, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 festzulegen.

Begleitet wird die Hupterschließung durch öffentliche Längsstellplätze (Breite 2,00 m, Anzahl ca. 30 Stück) mit Straßenbegleitgrün. Die wechselseitige Lage dieser Anlagen verstärkt den verkehrsberuhigenden Effekt und gestaltet gleichzeitig den Straßenraum.

Beidseits der Hupterschließung sind jew. 2,5 m breite Gehwege vorgesehen, an welche jeweils an den Quartierskanten bzw. Freiflächen zwischen den Quartieren öffentliche Gehwege (Breite ca. 2,5 m) anbinden, die die Wohnquartiere fußläufig erschließen.

Die Erschließungsstraße endet im Norden mit einem für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer. An dieser Stelle erfolgt ebenfalls die Zufahrt zur Ballsportanlage bzw. der zugehörigen Stellplatzanlage. Weiterhin führt eine Anbindung zum geplanten Steg über die Pilsen-Allee mit Fuß- und Radwegeverbindung in die Konradsiedlung. Ferner führt eine Anbindung auf den Geh- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg an der Pilsen-Allee hinunter. Da hier landwirtschaftlicher Verkehr geführt wird, beträgt die Wegebreite mindestens 3,5 m (teilweise 4,75 m), zuzüglich befahrbare Bankette.

Die Hupterschließung bindet im Süden an eine Zufahrt an, welche vom Haidhofweg nahe der südwestlichen Gebietsgrenze von der Grünthaler Straße abzweigt (entspricht dem Bestand) bzw. an den Zubringer zur Osttangente (Überquerung der Kreuzung an der Grünthaler Straße) anknüpft. Der Haidhofweg im Bereich der bestehenden Bebauung dient damit nicht der Erschließung der Planungsfläche.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flur ist weiterhin gesichert: Von Süden her nutzen landwirtschaftliche Fahrzeuge die Anfahrt über die Grünthaler Straße mit Abzweig vom Haidhofweg nach Westen in Richtung Quartiersplatz. Von dort führt nördlich des Mischgebietes ein 3,5 m breiter (zuzüglich beidseitig befahrbare Bankette) befestigter und mit ausreichend Lichtraumprofil versehener Weg zum Wirtschaftsweg (mit Geh- und Radweg) an der Pilsen-Allee (Breite ebenfalls 3,5 m zuzüglich befahrbare Bankette). Nördlich des Fußgängersteiges über die Pilsen Allee führt eine Auffahrt (Ersatz für den bisher dort gelegenen Feldweganschluss) nach Osten in Richtung des Wendehammers der Hupterschließung. Nach dem Wendehammer schließt nach Osten hin eine nur für den landwirtschaftlichen Verkehr, sowie Fußgänger und Radfahrer freigegebene Verbindung an, die zum (ausgebauten) Haidhofweg führt. Von hier aus können die Fluren wie bisher angefahren werden.

Das Erschließungssystem innerhalb der Wohnquartiere basiert auf jeweils 2 Anbindungen von der Hupterschließung aus, die innerhalb der Wohnquartiere jeweils U-förmig durch Querverbindungen miteinander verbunden sind. Damit werden Sackgassen (bis auf vereinzelte kurze Abschnitte) und Wendeflächen vermieden. Die Zufahrten in die Quartiere von der Hupterschließung aus sind jeweils mit 5,00 m Fahrbahnbreite vorgesehen (zuzüglich der Einfassungen somit ca. 5,25 m), die von

Süden nach Norden verlaufenden Quererschließungen in den Quartieren weisen eine Fahrbahnbreite von 6,00 m (bzw. 6,25 mit Einfassungen) auf. In den westlichen Wohnquartieren sollen diese Verkehrsräume durch begleitende öffentliche Grünflächen mit Baumreihen und Baumplätzen die Aufenthalts- und Spielqualität steigern. Integriert in diese Flächen sind jeweils öffentliche Stellplätze im Senkrechtparksystem. Insgesamt sind ca. 40 öffentliche Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen.

In den Wohnquartiersteilen im Osten, in welchen überwiegend Doppel- und Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, stehen erfahrungsgemäß ausreichend Stellplätze auf Privatgrund zur Verfügung, so dass hier weitere öffentliche Stellplätze entbehrlich sind.

Die Verkehrsflächen in den Wohnquartieren sind als verkehrsberuhigte Bereiche („Spielstrasse“) ohne separate Geh- und Radwege geplant.

In den öffentlichen Grünflächen ist ein umfangreiches Fußwegenetz zwischen den Wohnquartieren geplant. Die Verbindung der Wohnflächen untereinander sowie der Kinderspieleinrichtungen ist sichergestellt. Ebenso sind fußläufige Anbindungen an den Haidhofweg geplant. Die Mindestwegbreiten betragen 2,0 m.

Die Radien der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Kurvenbereichen auf die Radien der Feuerwehr abgestimmt.

Feuerwehrumfahrung / Aufstellflächen: Nach der aktuellen Planung ist im Sondergebiet „Handel und Wohnen“ keine Feuerwehrumfahrung sowie keine Angriffs- und Anleiterstellen an den Stirnseiten oder der Nordseite des Bauraumes erforderlich. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr an der Südseite des zukünftigen Gebäudes ist in der Planung berücksichtigt.

Entlang des nördlichen Teils der Schallschutzwand, welche allseitig von öffentlichen Grünflächen umgeben ist, werden ein Pflwegewege (ostseitig 2,5 m, befahrbar, westseitig 1,0 m als Inspektionpfad) möglichst in natürlicher Bauweise in Schotter oder Schotterrasen ausgebildet. Aufgrund der seltenen Nutzung werden die Wege optisch Teil der Grünflächen.

Über den Wirtschaftsweg (Geh- und Radweg) parallel zur Pilsen-Allee, welcher im Zug der Planumsetzung vollständig ausgebaut wird (Breite 3,5 m) ist das Planungsgebiet großräumig an das Radwegenetz angebunden.

Im Zug der Planumsetzung soll der Haidhofweg qualifiziert ausgebaut und zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgebaut werden. Eine Ausbaubreite von 4,5 m ist vorgesehen. An der Ostseite ist ein ca. 2,5 m breiter Seitenstreifen vorgesehen. Ca. 15 öffentliche Besucherparkplätze als Längsparker sowie öffentliche Grünflächen mit einer Baumreihe sollen die Verkehrsanlage säumen. Ausfahrtsbereiche an den bestehenden Grundstücksausfahrten unterbrechen die Seitenfläche. Die geplante Fahrbahn befindet sich überwiegend auf der Fläche des bisherigen Haidhofweges (im Eigentum der Anlieger). Der geplante Parkierungs- bzw. Grünstreifen befindet sich zum Teil im Eigentum der einzelnen Anlieger und wird im Zuge des Ausbaus ggf. von der Stadt erworben.

Im Süden des Plangebiets ist eine Verbindung vom Sondergebiet (Verbrauchermarkt) zur bestehenden Haltestelle der Buslinie 8 in der Grünthaler Straße vorgesehen.

Die vorgesehene Verbindung vom SO zur Bushaltestelle Grünthaler Straße quert gewidmeten Straßengrund. Diese Verbindung wäre somit eine Sondernutzung. Die Verkehrssicherungspflicht und der Unterhalt incl. der Treppenanlage läge dann beim Antragsteller der Sondernutzung oder seinem Rechtsnachfolger.

Die Zufahrt von der Grünthaler Straße aus bis zum Abzweig des Haidhofweges nach Westen zur Siedlung Brandlberg bzw. nach Süden in das Planungsgebiet verbleibt unverändert. Beidseitige Gehwege (Breite ca. 2,5 m), die in die Rad- und Gehwege an der Grünthaler Straße eingeschleift werden, sichern die fußläufige Erreichbarkeit von Brandlberg sowie der neuen Planungsfläche.

### **3.9 Freiflächenkonzept und Grünstruktur, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - SaP), FFH-Verträglichkeitsabschätzung**

Entsprechend dem Gesamtkonzept der Planung sind die vier maßgeblichen Bauquartiere eingebettet in umfangreiche öffentliche Grünflächen: In den „Fugen“ zwischen den Quartieren sowie nach Westen und in Richtung Haidhofweg entstehen öffentliche Freiflächen. Orientiert an der Wettbewerbsidee des „Wohnens in den Obstgärten“ sind diese Bereiche als Wiesenflächen geplant (standortgerechte, autochthone Extensivansaat). In Abstimmung mit dem Gartenamt der Stadt Regensburg werden die dargestellten Baumpflanzungen in den Wiesenflächen über einen maximalen Anteil von 25% Nutzobst (mindestens 20%) verfügen. Ansonsten kommen Wildobst- bzw. Zierobstarten (letztere mit maximal 50%) zum Einsatz. Der Grund hierfür liegt in der Pflegeintensivität von Obstgehölzen (jährlicher Schnittaufwand), der nicht in vollem Umfang leistbar ist.

Auf Basis der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden wesentliche Teile der Wiesenflächen im Baugebiet als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung) festgesetzt. Damit erfüllen diese Flächen Großteils gleichzeitig Erholungs- und Ausgleichsfunktion.

Die öffentlichen Freiflächen stellen einen wesentlichen Beitrag zur Inneren Durchgrünung dar und sichern eine angemessene Überleitung aus der neuen Siedlung in die umgebende, insbesondere nördlich gelegene, derzeit freie Landschaft und das anschließende Naturschutzgebiet Brandlberg/ FFH Gebiet Regensburg Trockenhänge.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen zur Gliederung des Baugebietes, zur Straßen- und Platzgestaltung und zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt. Baumreihen entlang der Hauptquartierstraße (Nord-Südrichtung) sowie der westlichen Quartiersstraßen und Grünbereiche (jeweils ebenfalls Nord-Südrichtung) betonen die öffentlichen Verkehrs- und Freiräume.

Die bereits planfestgestellte Allee an der Pilsen-Allee entlang der Westgrenze des gesamten Geltungsbereiches dient der weiträumigen Überleitung aus der Stadt in die Umgebung und der Aufwertung der begleitenden Rad- und Gehwegflächen.



An den Böschungen zur Pilsen-Allee sind stellenweise westlich des Wohngebietes standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen. Gleiches gilt für die Außenflächen der Ballsportanlage, wobei hier im Nordteil der Fläche die vorhandenen Biotopflächen erhalten und integriert werden.

Der Sicherung der Inneren Durchgrünung dienen Festsetzungen zu Mindestpflanzungen in Grundstücken der Wohngebiete, des Misch- und des Sondergebietes: In den Wohngrundstücken der allgemeinen Wohngebiete ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (im Sondergebiet je 500 m<sup>2</sup>) ein Baum (II. bzw. III. Wuchsordnung) zu pflanzen.

Außerdem ist die Herstellung einer großen öffentlichen Spielfläche im Westen des Planungsumgriffs vorgesehen. Sie deckt den Spielflächenbedarf der aus den geplanten Wohnungen bzw. der Zahl der zu erwartende Einwohner im Baugebiet resultiert. Eine Ballspielwiese ist im Bereich der Kinderspielfläche ebenfalls geplant.

Eine weitere öffentliche Spielfläche ist im Norden in der Nähe des geplanten Fußgängerstegs im Bereich der privaten Grünfläche / Ballspielfläche vorgesehen. Sie deckt den bisherigen Fehlbedarf als dem Altort Brandlberg und wird nicht vom Investor sondern von der Stadt Regensburg geschuldet und errichtet (siehe Punkt Kinderspielplätze).

Innerhalb der öffentlichen Freiflächen sind im Planungsgebiet vielfältige Fußwegeverbindungen geplant, deren Lage und Dimension erst in der Ausführungsplanung festgelegt werden soll. Diese Wege sichern die Erreichbarkeit der Anlagen im Gebiet und verknüpfen das Gebiet nach außen.

#### Öffentliche Kinderspielflächen – private Spielplätze

Durch die geplante Bebauung mit insgesamt maximal ca. 410 Wohneinheiten (275 + 75 + 60) entsteht im Plangebiet ein Bedarf von bis (410 WEs x 3,5 EW/WE x 1,5 m<sup>2</sup>/EW = ca. 2.153 m<sup>2</sup> (= 80%) Nettospielfläche. Dies entspricht einer erforderlichen öffentlichen Spielplatzfläche (brutto) von ca. 2690 m<sup>2</sup>.

Im Südwesten des Bearbeitungsgebietes ist ein ca. 2.950 m<sup>2</sup> (brutto) großer öffentlicher Kinderspielplatz (Altersgruppe 6 – 12 Jahre) vorgesehen. Die Fläche deckt den Bedarf damit ab. Zusätzlich gibt es bei der öffentlichen Spielfläche im Westen auf Höhe der Wohnquartiere eine Ballspielwiese (ca. 550 m<sup>2</sup> Größe).

Der Planbetreiber wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages anteilig der durch die Bebauung ausgelösten Fläche an den Herstellungskosten beteiligt. Für die Entwicklung der Spielplatzfläche im Westen wird ein Kinderbeteiligungsverfahren unter Koordination des Amtes für Kommunale Jugendarbeit durchgeführt.

Für den extern aus dem Ortsteil Brandlberg bestehenden Spielplatzbedarf ist zusätzlich ein öffentlicher Spielplatzbereich von ca. 700 m<sup>2</sup> Größe (für die Altersgruppe über 12 Jahre) im Bereich der Sportanlage in der Nähe des Fußgängerstegs vorgesehen.

Für Bereiche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 33 (z.B. WA 1, WA 5 – 7) in denen Geschosswohnungsbau geplant ist, sind private Spielplätze in entsprechender Größe und

Ausstattung (gem. BayBO bzw. der entsprechenden Satzung der Stadt Regensburg) mit dem Bauantrag (Freiöflächengestaltungsplan) nachzuweisen und auf den Grundstücksflächen auf Kosten der jew. Investoren anzulegen.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Entsprechend den Anlagen zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nr. 18.8 (Bau eines Städtebauprojektes von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) ist weder eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3e UVPG gegeben, noch eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit § 3e UVPG durchzuführen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Regelung nach § 1a BauGB wird durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen. Die entsprechenden Festlegungen der Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Umsetzung sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Bilanzierung ist in der Anlage (siehe Fachbeitrag „Umweltbericht“ sowie Plandarstellung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Planteil ist Bestandteil der Begründung) beigefügt. Sie erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2004.

Die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise gem. des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung scheidet nach Prüfung der entsprechenden Checkliste aus. Es ist deshalb die Bewertung der Eingriffsflächen in Abgleich mit den beabsichtigten Eingriffen und daraus resultierender Ermittlung eines Ausgleichsfaktors zur Errechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche gem. Punkt 3.2 des Leitfadens erforderlich.

Relevante Eingriffswirkungen entstehen im Planungsgebiet durch die weitgehende Überbauung der vorhandenen natürlichen Strukturen und Freiflächen, d.h. durch eine weitgehende Flächenversiegelung in den Baufeldern, die auf Schutzgüter (wie z.B. die Bodenfunktion, auf den Wasserhaushalt, auf Pflanzen- und Tierarten, auf das Landschaftsbild) – siehe hierzu die Schutzgüterabarbeitung mit der zusammenfassenden Tabelle im Umweltbericht - negative Auswirkungen haben.

An Eingriffsminderungen wurden getroffen:

- Zur Minimierung der Eingriffe und wegen der Vorteile bei der Niederschlagswasserbehandlung (Pufferung und Rückhalt aus Dachflächen), sowie zur kleinklimatischen und ökologischen Wohnumfeldaufwertung und zur Verbesserung des Ortsbildes am Übergang zur freien Landschaft werden sämtliche Haupt- und Nebengebäude der allgemeinen Wohngebiete und des Sondergebietes mit Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm und max. 12 cm dicken Substratschicht vorgeschrieben, wobei auch bis 25 cm dicke intensivere Begrünungen zugelassen werden können.

Aus den gleichen Gründen ist ein Mindest-Begrünungsaufbau von 60 cm Dicke auf den Freibereichen der Tiefgaragendecken vorgesehen. Dies gewährleistet auch Baum- und Strauchpflanzungen über unterbauten Bereichen.

- Festsetzungen zur Bepflanzung öffentlicher und Privater Freiräume
- Pflanzflächen in öffentlichen Flächen und Flächen der Sportanlage an Siedlungsrändern

Trotz dieser Maßnahmen ergeben sich aus der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden erforderliche Ausgleichsflächen von

56.987,6 m<sup>2</sup> für die allgemeinen Wohngebiete, das Sonder- und das Mischgebiet (Bereich 1). Für die ökologische Vermeidungs- bzw. Aufwertungsmaßnahme der Festsetzung der Dachbegrünungen wird ein Minderungsfaktor von 0,2 angesetzt. Hieraus ergibt sich insgesamt eine Minderung erforderlicher Ausgleichsflächen von 5.441,0 m<sup>2</sup> (im Bereich 1), so dass somit 51.546,60m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (intern und extern) für Bereich 1 erforderlich sind.

- sowie 6.035,0 m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche (intern und extern) für die Sportanlage im Norden (Bereich 2)

#### **Interner Ausgleich im Planungsgebiet:**

Die Aufwertung bisheriger Acker- und Gewerbeflächen im Planungsgebiet durch Ausbildung extensiver Wiesen bzw. Obstwiesenflächen ergibt in Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Südteil der Planungsfläche (Bereich 1) (allgemeine Wohngebiete, Sondergebiet und Mischgebiet) einen Ausgleich von 30.887 m<sup>2</sup>.

Für den nördlichen Bereich (Bereich 2- Sportflächen) können 2.174,5 m<sup>2</sup> innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb des Bereiches 2 ausgeglichen werden (Eingriff und Ausgleich auf denselben Flurnummern von selben Verursacher = Sportanlage)

#### **Externer Ausgleich:**

Unter Abgleich der erforderlichen Ausgleichsfläche mit den im Planungsbereich erbrachten Aufwertungen ergibt sich ein Ausgleichsflächendefizit von:

- 20.659,6 m<sup>2</sup> für die allgemeinen Wohngebiete, das Sonder- und Mischgebiet mit den Verkehrsflächen (Bereich 1).
- Sowie von 3.860,5 m<sup>2</sup> für die Sportanlage (Bereich 2).

Die externen Ausgleichsflächen werden unter Aufwertung vorhandener Flächen ca. 200 m nordöstlich des Planungsgebietes nachgewiesen:

Es handelt sich um die Flurnummern Fl. 1353 bis Fl. Nr. 1362 Gem. Schwabelweis, sowie die Flurnummern Fl. Nr. 1275 (Teilfläche) und Fl. Nr. 1274 (Teilfläche) Gem. Schwabelweis.

Sie liegen den Flächen des Naturschutzgebietes am Brandlberg (bzw. den Natura 2000 / FFH-Flächen 6938-301 „Trockenflächen bei Regensburg) westlich vorgelagert und stellen bei Umsetzung der geplanten Extensivierungsmaßnahmen sehr gute Pufferflächen zum Schutzgebiet dar.

Flurnummer 1274 und 1275 (jeweils Teilfläche) dienen dabei neben dem ökologischen Ausgleich gleichzeitig als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (CEF-Fläche). In dieser Fläche können Brutfenster für die Feldlerche errichtet werden, die in der Fläche, zusammen mit weiteren Offenlandflächen südlich einen ausreichenden Lebensraum findet.

**Detaillierte Darstellung siehe Punkt 4 im Umweltbericht.**

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)**

In den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Bearbeitungsdatum Juli 2010, ergänzt 2015), werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung ggf. erforderlicher Ausnahmen von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist. In der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurden nach Abschichtung gem. der SaP-Arbeitshilfe des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Tiergruppen untersucht (Basis: 7 Begehungen in 2009, Daten der Artenschutzkartierung des LFU sowie der amtlichen Biotopkartierung und der Stadtbiotopkartierung der Stadt Regensburg von 1996 sowie des ABSP der Stadt Regensburg (1999)): Säugetiere incl. Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie Tagfalter. Weiterhin wurde das Potential für weitere FFH-Arten geprüft.

Als Prüf- und Nachweistabellen wurde dabei in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die „Oberpfalzliste“ („Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“) herangezogen.

### **Untersuchungsergebnis in Kurzform**

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, weitere größere Flächen im Westen des Umgriffs sind durch Industriebauten versiegelt bzw. unterliegen der Freizeitnutzung (Sportanlagen). Nur sehr geringe randlich gelegene Bereiche, hauptsächlich Gebüsche, kleine Gehölzstreifen und Ranken besitzen Biotopcharakter. Dies spiegelt sich in den Ergebnissen der durchgeführten Erhebungen wieder. Dementsprechend ist das Gebiet als Lebensraum wertgebender Arten für das Stadtgebiet von weitgehend untergeordneter Bedeutung.

Als Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche werden ca. 1 ha offene ruderal geprägte Flächen neu geschaffen, vorzugsweise durch Stilllegung von Ackerflächen im Bereich des bestehenden NSG „Brandlberg“ bzw. im Pufferbereich des NSG. Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten werden, bei Ausführung einer CEF-Maßnahme und der Vermeidungsmaßnahmen, durch die geplante Baumaßnahme keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten berührt.

Zum Erhalt der Arten bzw. deren Lebensräume werden entsprechende Eingriffsminimierungen und Schutzmaßnahmen festgelegt, teilweise werden Lebensraumverbesserungsmaßnahmen im Zug der Planung vorgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Planung keine nachhaltig nachteiligen Auswirkungen auf schützenswerte Lebensräume, sowie Tier- und Pflanzenarten hat.

**Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden erforderlich. Sie sind möglich und sind in der Planung berücksichtigt: Es sind dies:

- Baufeldräumungen mit Rodungen in Flächen mit Gehölzbeständen ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar).
- Schutz der Biotop- und Nachweisflächen sowie der Feldgehölzflächen am Nord-Rand des Planungsgebietes während der Bauzeit durch ortsfeste Zäunung.
- Anlage einer ca. 1 ha großen CEF- Fläche für die Feldlerche, als offene, ruderal geprägte Fläche, vorzugsweise stillgelegte Ackerflächen mit Anlage von „Lerchenfenstern“ im Bereich des bestehenden NSG „Brandlberg“ bzw. im Pufferbereich des NSG. Dies ist in Flurnummern 1274 (Teilfläche), 1275, 1276 (Teilfläche) und 1277 (Teilfläche)

**Verbotstatbestände** gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie für streng geschützte Tierarten sind bei Umsetzung der Planung **nicht gegeben**, da keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten derartiger Arten im Wirkungsraum des Planungsgebietes vorkommen, bzw. gestört oder zerstört werden. Dies gilt auch für die nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten. Eine **Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG** sowie Art. 43 Abs. 2 Nr. 2 BayNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz ist demzufolge ebenfalls nicht erforderlich.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind in Anlage 5 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Flora- Fauna- Partnerschaft, Regensburg, Juli 2010 mit Aktualisierung von 2015) ersichtlich.

#### **FFH – Verträglichkeitsabschätzung (FFH – VA)**

Aufgrund der relativen Nähe des Planungsgebietes zu einem überregional bedeutsamen Schutzgebiet (Natura 2000 – und FFH-Gebiet Nr. 6938-301 „Trockenhänge bei Regensburg“ wurde geprüft, ob Wirkzusammenhänge oder Betroffenheiten durch das Planungsvorhaben auf das Schutzgebiet, dessen Ausstattung und Schutzziele bestehen.

Nach Prüfung und Bewertung der Gegebenheiten (u.a. Formblatt FFH –VA des LFU) kann ausgeschlossen werden, dass das Planungsvorhaben Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. Schutzgebietes haben wird.

Die Untersuchungsergebnisse sind in Anlage 4 (FFH – Verträglichkeitsabschätzung), FLU Planungsteam, Oktober 2014) ersichtlich.

### 3.10 Klima, Luft

Durch die geplante bauliche Entwicklung in der Planungsfläche wird der in Teilbereichen der Flächen (Nordbereich, geplante Ballsportanlage) erfolgende freie Kaltluftabfluss (Klimagutachten Regensburg) in die Senke weitgehend aufrechterhalten. Bauliche Anlagen werden nur wenige errichtet, jedoch erfolgen Niveauänderungen.

Der bereits bisher nur eingeschränkte Kaltluftstrom von Osten über die Altbebauung von Brandberg nach Westen wird durch die geplante Bebauung gehemmt – wobei ein Durchfluss von Frischluft von Osten nach Westen zum Geländetiefpunkt in den Grünschniesen zwischen den Wohnquartieren möglich bleibt.

Die nord-südgerichtete Hauptluftleitbahn ist im Klimagutachten im Bereich der jetzigen Pilsen Allee dargestellt und liegt außerhalb des unmittelbaren Planungsgebietes. Am Westrand des Planungsgebietes wird die Durchleitfunktion für Kaltluft einerseits durch die Aufgabe und Beseitigung des ehemaligen Gewerbestandortes (Fertigteilwerk) mit Umwandlung in Grünflächen verbessert. Andererseits hemmen die (allerdings Nord-südgerichteten) Lärmschutzwände, die Niveauanhebung des dortigen Geländes (ca. 1,5 m) und die westliche Bebauung des Luftstroms, so dass durch die Planung insgesamt eine leichte Verschlechterung der Frischluft-Durchleitfunktion der Planungsfläche entsteht. Eine Verschlechterung der Frischluftbildung innerhalb der Planungsfläche ist wenn überhaupt nur geringfügig gegeben, da die von bebauter Umgebung gekammerte und von Gewerbe- und intensiv landwirtschaftlichen Flächen geprägte, kaum Grünelemente aufweisende Planungsfläche diese Funktion nur untergeordnet aufweist.

Die klein- und großräumige Klimafunktion der Planungsfläche wird zudem durch großzügig dimensionierte Freiflächen (ca. 4,3 ha oder ca. 25% der Gesamtfläche) und durch die Festsetzung der Begrünung nahezu aller Dachflächen soweit möglich gestärkt. Unter Abwägung aller Belange der Planung sowie der Schutzgüter wurde anlässlich des „Fachprogramm Wohnen II“, „Regensburg plant und baut“, (2007) die Bebaubarkeit der Planungsfläche für dringende Wohnungszwecke abgewogen und die Empfehlung aus dem Klimagutachten (Planungshinweise), die Planungsfläche möglichst von Bebauung freizuhalten, nicht umzusetzen. Bei Durchführung der Planung wurde jedoch darauf geachtet, dass die maßgebliche Klimafunktion der Fläche (Kaltluftdurchleitung) überwiegend erhalten bleibt.

Hinweis (nicht in der Planung festsetzbar)

Das Energiekonzept für das Planungsgebiet sieht die Nutzung von Nahwärme aus dem Netz der REWAG AG vor. Dieses basiert auf dem Einsatz regenerativer Energien bzw. der Restwärmennutzung aus dem Kalkwerk. Mit dieser Form der Wärmeversorgung, die den Einsatz fossiler Energieträger minimiert und Emissionen im Planungsgebiet selbst durch z.B. Einzelhausfeuerungsanlagen stark senkt, soll dem Klimawandel und der Erderwärmung entgegengewirkt werden.

### 3.11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser, Gas, Telekommunikation und sonstigen Medien ist durch Anbindung an die Netze der Versorger im Bereich Zufahrt Haidhofweg / Übergang zur Grünthaler Straße sichergestellt.

Die Verlegung aller Sparten ist unter geplanten bzw. bestehenden öffentlichen Verkehrs – oder Grünflächen bis zu den jeweiligen Privatgrundstücken geplant.

Derzeit verläuft in Nord- Süd Richtung über das gesamte Bearbeitungsgebiet eine 20-KV- Überlandleitung. Diese wird abgebaut und ersatzweise nach derzeitigem Planungsstand westlich des Haidhofweges unterirdisch in öffentlichen Grünflächen bzw. im Bereich der Sportanlage in dem vorhandenen Flurweg geführt. Zur Verteilung in die Wohngebiete ist eine Trafostation auf halber Höhe des Baugebietes, angrenzend an den Haidhofweg vorgesehen. Eine weitere Fläche für eine Trafostation ist im Norden (Bereich westlich des Wendehammers am Ende des Haidhofweges) geplant.

Unterversorgungen hinsichtlich des Schwachstromnetzes für das Plangebiet sind erforderlich und in die Planung aufgenommen.

An den bestehenden Mischwasserkanal, der vom Haidhofweg nach Südwesten Richtung Pilsen-Allee/Grünthaler Straße aus dem Planungsgelände läuft (und mit Leitungsrechten gesichert ist), wird im Südwesten des Geländes angeschlossen. Die weitere Unterverteilung im Gelände erfolgt nach einem Erschließungs- und Entwässerungskonzept in Abstimmung mit den städtischen Fachstellen.

Die weiteren Spartenrassen (Trinkwasser, Gas, 3x 20 KV Strom) der im Bereich des geplanten Sondergebiets liegenden Leitungsschutzzone (Leitungsrechte) werden in der Planung berücksichtigt und nötigenfalls um- oder tiefergelegt.

Ein Anschluss der Grundstücksentwässerungen (Niederschlagswasserableitung) an den vorhandenen Regenwasserkanal (Deponiekanal) der Stadt Regensburg, welcher im Bereich des Wirtschaftsweges bzw. der Pilsen-Allee verläuft, ist im Norden der Ballsportfläche, auf Höhe der Mitte des Wohngebietes sowie im Bereich des Sondergebietes im Süden vorgesehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt der Anschluss der geplanten Nahwärmeversorgung in der Zufahrt des Haidhofweges an der Südgrenze des Planungsgebietes.

Der Notbrunnen der Fa. REWAG ist für die Versorgung des Planungsgebietes nicht erforderlich. Die Belastung des Wassers das Anlage steht in keinem Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung und ist nicht Aufgabenbereich des Planbetreibers.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Planungsgebiet ist mit dem Mischwasserkanal gesichert.

Diesem wird auch Niederschlagswasser (=Abwasser) aus öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt.

Wie Punkt 3.12 der Begründung dargestellt, ist eine flächige Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet nicht möglich. Allenfalls die südlichen Wohnquartiere können – nach objektbezogener Einzelfallprüfung in der Ebene der jeweiligen Genehmigungsplanung – ganz oder teilweise im Bereich der privaten Grundstücksflächen versickert werden.

Damit ist die Niederschlagswasserentsorgung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG, § 55 Abs. 2) für die privaten Grundstücksflächen hinsichtlich der getrennten, ggf. gedrosselten Ableitung in eine Vorflut bzw. einen Regenwasserkanal zu prüfen.

In diesem Fall besteht das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Decker in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Regensburg darin, Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen (Teilbereich der Bebauung) dem Regenwasserkanal der Stadt Regensburg (Deponiekanal, verläuft parallel zur Pilsen-Allee bzw. zu Wirtschaftsweg) zuzuführen. Gleiches gilt für Niederschlagswasser aus der privaten Grünfläche / Ballsportanlage.

Teile des Niederschlagswassers aus dem des Planungsgebiet müssen jedoch auch dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Der festgelegte Gesamt- Abflussbeiwert von 0,4 für das gesamte Planungsgebiet wird eingehalten.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht eine direkte Bereitstellung der Reststoffbehälter an öffentlichen Straßen. Vor Wohngebieten, in denen eine zentrale Aufstellung der Müllbehälter in Tiefgaragenanlagen vorgesehen ist, sind Müll - Aufstellflächen entlang von öffentlichen Straßen vorgesehen.

Zur Verbesserung und Sicherstellung der Grüngut- und Recycling-Entsorgungssituation ist im Südteil der Planungsfläche eine von der Haupteerschließung anfahrbare erweiterte Entsorgungsfläche vorgesehen.

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über die RBO-Haltestelle in der Grünthaler Straße. Es ist geplant, eine direkte fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet über den Parkplatz des Sondergebietes und den Grünstreifen nördlich der Grünthaler Straße zu schaffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht geplant, öffentliche Buslinien in das Planungsgebiet zu führen.

### **3.12 Baugrundverhältnisse, Niederschlagswasser, wild abfließendes Wasser**

In den bisherigen Planungsansätzen und Verfahrensvorgaben wurde davon ausgegangen, dass das (unkritisch belastete) Niederschlagswasser im Gesamtgebiet weitgehend zu versickern ist.

Gem. den städtischen Rahmenvorgaben ist im Planungsgebiet ein Gesamt-Abflussbeiwert von 0,4 einzuhalten.



Beim Bau der Pilsen-Allee sowie der vorgezogenen Oberbodenarbeiten im Sportgelände kamen an mehreren Stellen zum Teil großflächig extrem wasserundurchlässige Schichten in Form von tonigen oder stark schluffigen Schichten zutage.

Zur Klärung der tatsächlich im Gebiet vorliegenden Versickerungsverhältnisse wurde im Auftrag des Planbetreibers Ende 2014 eine detaillierte Erkundung der Versickerungsfähigkeit der vorliegenden Böden vorgenommen (Fa. BGI, Bad Abbach, Vorbericht- Nr. 14.43.224 vom 28.11.2014 und Versickerungsgutachten - Untersuchungsbericht Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht- Nr. 15.43.010 vom 25.02.2015).

Diese haben ergeben, dass sperrende Schluff- und Tonschichten innerhalb des Bodenaufbaus im Nordteil der Planungsfläche, d.h. in den Wohnquartieren 3 und 4 sowie im Bereich der geplanten Ballsporthalle großflächig vorhanden sind. Ein Raster von Bohrungen und Bodenanalysen ergab, dass die vorliegenden Böden keine ausreichende Versickerungsleistung haben.

Die Böden im Südteil der Fläche haben leicht bessere, gerade noch grenzwertige Versickerungsvoraussetzungen.

Fazit:

Im Nordteil der Wohnbaufläche sowie in der Sportanlage liegt keine für eine fachgerechte Versickerung ausreichende Eignung der Böden vor.

Bodenaustauschmaßnahmen zur Verbesserung dieser Situation wären nach derzeitigem Kenntnisstand äußerst umfangreich erforderlich und sind daher nicht vertretbar.

Ausgehend von diesem Kenntnisstand hat das Ingenieurbüro Decker, Regensburg eine Entwässerungsplanung erarbeitet und mit dem Tiefbauamt der Stadt Regensburg abgestimmt, die bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung mehrgliedrig vorgeht.

Zielvorgabe ist dabei, dass der Abflussbeiwert von 0,4 für das Gesamtgrundstück eingehalten wird.

Die Komponenten der Konzeption sind:

- Zur Verminderung des Niederschlagswasseranfalls sind alle Dachflächen (Flachdächer) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 33 mit einer Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm und max. 12 cm dicken Substratschicht für extensive Begrünung zu versehen.
- Das Niederschlagswasser der allgemeinen Wohngebiete in den nördlichen Quartieren westlich der Haupterschließung (= WA 18 bis WA 21 und WA 26 bis WA 29) wird gesammelt und im Trennsystem etwa auf Mitte des Planungsgebietes dem vorhandenen Niederschlagswasserkanal (Deponiekanal), der entlang der Pilsen-Allee aus Richtung Deponie Haselbach nach Süden verläuft, zugeführt. Gleichermassen wird mit dem nicht in der Grundstücksfläche versickerbaren Niederschlagswasser aus dem Bereich des geplanten Sportgeländes und der Dachfläche des Sondergebietes verfahren.

Die vorgesehene Einleitung in diesen Ableitungskanal ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

- Die Wohngebietsflächen der nicht sickerfähigen beiden nördlichen Quartiere östlich der HAUPTERSCHLIEßUNG (WA 22– WA 25 und WA 30 – WA 33) sowie der allgemeine Wohngebiete WA 1 – 9, und WA 10-17 der beiden südlichen Quartieren sollen nach dem Konzept dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser in Teilbereichen ist dabei anhand von Einzelfallprüfungen im Rahmen der Eingabeplanung zu prüfen.
- Das Schmutzwasser sowie das Regenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie belastetes Niederschlagswasser aus stark befahrenen Bereichen der Zufahrt und der Stellplatzanlage des Sondergebietes wird ebenfalls dem städtischen Mischwasserkanal zugeleitet.

Mit diesen Maßnahmen ist eine Reduzierung der Niederschlagswassermengen erreichbar. Ebenso kann der Abflussbeiwert von 0,4 für das Gesamtgebiet eingehalten werden.

#### Wild abfließendes Wasser, Starkregen

Durch die Lage der Planungsfläche an einem west-ostgerichteten Hang, besteht bei Starkregen oder Frost-Tauwechselereignissen die Gefahr, dass wild abfließendes Wasser aus den östlichen oder nordöstlichen, außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Flächen dem Plangebiet zuläuft und Schäden an den Planungen verursacht. Für den Bereich des Planungsgebietes, das westlich der bestehenden Bebauung von Brandlberg liegt, ist ein solches Ereignis bisher nicht in nennenswertem Umfang eingetreten. Der Bereich der zukünftigen Ballsportanlage, die am Fuß freier landschaftlicher Flächen nach Osten hin liegt, scheint gefährdeter.

In der Planung wurde auf die Gefährdung durch Starkregen und wild zulaufendes Wasser in mehreren Ebenen reagiert:

- Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption setzt unempfindlichere Grünflächen bzw. die Ballsportanlage in den Nordteil des Planungsbereichs am Übergang zur freien Landschaft im Osten, die hinsichtlich des wild zulaufenden Wassers bei Starkregen größere Risiken bietet als der bebaute Bereich von Brandlberg, auf dessen Höhe konzeptionell die Wohngebiete angesiedelt sind.
- Wie in der Begründung in Kapitel 3.4 bereits erläutert, wurde bei der Höheneinordnung der privaten Grundstücksflächen darauf geachtet, dass diese höher liegen als die jeweils umgebende öffentliche Grün- oder Verkehrsfläche. Die Baufelder – insbesondere auch die westlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE - liegen auf einen nach Westen hin ansteigenden Sockel, der auch im wassergefährdeten Ostbereich der Baufelder/Grundstücke im Dezimeterbereich existiert und ein Eindringen von wild abfließendem Niederschlagswasser in die Grundstücke oder die Bebauung verhindert.
- An den Ostseiten der Planungsfläche wurden sowohl im Bereich der nördlichen Ballsportanlage als auch auf Höhe der vier östlichen Wohnquartiere Grünflächen konzipiert. Diese bieten durch Modellierung (Mulden, Gegenböschungen zur Bebauung – siehe Panteil „Querschnitte“) die Möglichkeit, auf das Planungsgebiet

zufließendes Wasser zu fassen bzw. abzuleiten. Im Bereich der Wohnbebauung würde zufließendes Niederschlagswasser dann durch die Südneigung des Geländes in Richtung Grünthaler Straße - bzw. jeweils zu der nächstgelegenen ost-westgerichteten Grünfuge zwischen den Wohnquartieren geleitet, in der das Wasser dann nach Westen bis zur Haupterschließung bzw. weiter Richtung Geländetiefpunkt an der Pilsen-Allee in öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen – an dem Bauquartieren vorbei – fließt

- Es wird in der Satzung (Hinweise) empfohlen, Gebäudeöffnungen zum Schutz gegen Starkniederschläge mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen. Ebenso empfohlen werden Vorkehrungen bei Tiefgeschossen und Kellerräumen gegen Vernässungen. Auf die Berücksichtigung der DIN 18195 (Bauwerksabdichtungen) wird hingewiesen. Der Einbau einer „weißen Wanne“ wird empfohlen.
- Ein Beitrag zur Minimierung der Einzugsfläche, in der wild ablaufender Starkregenniederschlag entsteht, der die Planungsfläche unter Umständen gefährdet, ist die Platzierung der ökologischen Ausgleichsflächen ca. 250 m nordöstlich des Geltungsbereichs der Planung. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Umwandlung von Acker- in extensive Grünlandflächen wird dort das Entstehen von abfließendem Wasser, welches auf das Planungsgebiet einwirken könnte, reduziert.

Die genannten Maßnahmen bieten einen fachgerechten Beitrag zur Risikominimierung bzw. zur Vorsorge.

Hinweis:

In den landwirtschaftlichen Flächen östlich bzw. nordöstlich des Planungsgebietes (z.B. auf Höhe der geplanten Sportanlage) sollten verstärkt bodenschonende, erosionsmindernde Bewirtschaftungsweisen der Landwirtschaft (z.B. hangparallele Bearbeitung, erosionsmindernde Untersaaten im Maisanbau) angewendet werden, um dadurch die westlicher gelegenen Flächen vor Erosion und Starkregenabfluss zu schützen.

### **3.13 Umgang mit Altlasten, Kriegsfolgelasten**

#### Altlasten

Über die bereits erfolgte Altlastenbehandlung – und Beseitigung ist über das bisherige erkundende Gutachten hinaus eine Berichtführung über die Abbruchvorgänge, ggf. weitere festgestellte Belastungen sowie über die Entsorgung der Altlasten zu führen und dem Umweltamt der Stadt Regensburg vorzulegen.

Über den Ölunfall von 2003 im Südteil der ehemaligen Gewerbefläche und in einem Teil des Sportplatzes des BSC Regensburg liegt bisher keine abschließende Dokumentation über eine restlose Beseitigung der Belastung vor. Sollte dies nicht geführt werden können, ist durch sachgerechte Erkundung und Berichtführung vor Bauausführung darzulegen, inwieweit eine Restbelastung des Bodens und eine Grundwassergefährdung vorliegen. Erforderlichenfalls sind im Boden verbliebene Belastungen z.B. durch weiteren

fachgerechten Erdaushub mit Entsorgung zu beseitigen. An der Untersuchung und ggf. Altlastenbeseitigung ist das Umweltamt der Stadt Regensburg zu beteiligen.

#### Kriegsfolgelasten

Vor Erschließung und Bebauung ist die Gesamtfläche fachgerecht auf Kriegsfolgelasten hin zu sondieren und ggf. die fachgerechte Bergung der Kriegsmittel vorzunehmen.

Das geplante Ballsportgelände im Norden der Planungsfläche wurde bereits 2014 im Rahmen von Vorerkundungen untersucht; Eine Voruntersuchung des Hauptteils Geländes (landwirtschaftliche Ackerflächen) erfolgte im Mai 2015 (Munitionsbergungs-GmbH Semmler, Abensberg, ebenso 2015). Die Arbeiten sind dokumentiert, die Kampfmittelfreiheit für die Ackerflächen wurde erteilt.

In Teilbereichen, in denen elektromagnetische Sondage (ehem. Fertigteilwerk) zu keinen gesicherten Ergebnissen führt, ist eine aushub- oder Erdarbeiten begleitende Untersuchung auf Kriegslasten erforderlich und ggf. sind entsprechende Funde fachgerecht zu bergen.

Die Arbeiten sind jeweils zu dokumentieren, die untersuchten Flächen sind freizugeben.

### **3.14 Bodenfunde / Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe im Planungsgebiet ist aufgrund der Nähe zu bereits erkundeten Bodendenkmälern ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG zu stellen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen. Mit der Forderung nach archäologischen Sondagen und infolgedessen weiteren ggf. flächigen Ausgrabungen ist somit zu rechnen

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde im Fall des Zutagetretens von Bodendenkmälern bei jedweden Baumaßnahmen (Art. 8, Abs. 1-2 DSchG) besteht dabei grundsätzlich.

## **4. Maßnahmen zur Planverwirklichung**

Die überwiegende Fläche im Planungsbereich befindet sich im Eigentum des Planbetreibers (BEB Bauland Entwicklungsgesellschaft Brandlberg mbH Regensburg). Die externen ökologischen Ausgleichsflächen sind verfügbar. Die Sportflächen des BSC Regensburg sind ebenfalls eigentumsrechtlich über langfristige Pachtverträge gesichert. Die Herstellung der Erschießungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsregelung werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauträger gesichert.

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ist somit kurzfristig mit der Realisierung des Baugebietes zu rechnen.

Ein Umlegungsverfahren für die Flächen ist nicht geplant und nicht erforderlich.

## II. Umweltbericht mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

### 1. Allgemeine Rahmenbedingungen

#### 1.1 Einführung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanverfahrens

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum soll im Norden des Stadtgebietes im Bereich des Ortsteils Brandlberg eine allgemeine Wohngebietsfläche (WA) ausgewiesen werden. Die Planungsfläche liegt am bisherigen Westrand von Brandlberg, östlich der Pilsen Allee. Sie ist ca. 17,05 Hektar groß.

Neben den Wohnbauflächen in Form mehrerer Quartiere ist im Südwesten des Planungsgebietes auch eine Sondergebietsfläche vorgesehen, auf der ein Verbrauchermarkt mit Wohnungen in den Obergeschoßen errichtet werden soll. Im Südwesten fasst ein Mischgebiet überwiegend bestehende Nutzungen zusammen. Im Norden der Planfläche entsteht eine neue Sportanlage mit Ballspielfeldern und Sportheim. Die für das Gebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sowie umfangreiche Spiel- und Grünflächen sind ebenfalls vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg sind die Flächen bisher als Gewerbe-, Mischgebiets-, Grün- und Straßenflächen, sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, die verfahrensparell betrieben wird, sollen Wohn- und Sondergebietsflächen sowie Mischgebietsflächen und Grünflächen dargestellt werden. Für den Planungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte, o. M. mit Darstellung des Planungsgebietes (rot)

Auszug aus der Topographischen Karten mit Darstellung des Planungsgebietes, o. M.

Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Der Bebauungsplan Nr. 247 wird aus dem (im Parallelverfahren in Änderung begriffenen) Flächennutzungsplan (46. Änderung) der Stadt Regensburg entwickelt.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Gem. dem „Fachprogramm Wohnen II“, „Regensburg plant und baut“ (verabschiedet mit Stadtratsbeschluss vom 06.03.2007) ist für den Bereich Brandlberg eine Baulandausweisung (für den Zeitraum 2011-2015) vorgesehen. Ziel des „Fachprogramms Wohnen II“ ist es, Maßnahmen zur Behebung absehbarer Defizite im Bereich der Wohnraumversorgung zu ergreifen. Auf gesamtstädtischer Basis wurde für das Fachprogramm der Wohnungsbestand, der mittel- bis langfristige Bedarf bis 2020 mit vorhandenen Flächenreserven (in rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne) und weitere Flächenpotentiale gegenübergestellt. Im Rahmen des allgemeinen gesamtstädtischen Bedarfs unter dem Aspekt einer weiteren Siedlungsentwicklung auch im Stadtnorden wird eine Wohnbauentwicklung im Bereich Brandlberg im Kapitel 8 „Maßnahmen“ bzw. Kapitel 8.1.2 „Maßnahmen zur Behebung absehbarer Defizite“ aufgeführt. Die Umsetzung ist für den Zeitraum 2011-2015 vorgesehen.

Im Norden der Stadt Regensburg schränken topographische und landschaftliche Gegebenheiten die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten stark ein: Brandlberg ist nach Norden und Westen aufgrund der Nähe zu Naturschutzgebietsflächen am Brandlberg und nach Süden hin durch die Grünthaler Straße bzw. die Betriebsflächen des Kalkwerks am Keilberg maßgeblich nur nach Westen hin in Richtung Pilsen-Allee / Osttangente im Bereich der planungsgegenständlichen Flächen entwicklungsfähig.

Die soll daher in einer bisher weitgehend unbebauten Fläche westlich von Brandlberg bzw. unmittelbar östlich der Pilsen-Allee erfolgen. Das geplante Baugebiet soll die bestehende großräumige Baulücke zwischen der Pilsen Allee/ Konradsiedlung und der bestehenden Bebauung des Stadtteils Brandlberg schließen und für eine harmonische Ortsabrundung in diesem Bereich sorgen. Geeignete Alternativflächen im Bereich des Stadtbezirks bzw. der weiteren Umgebung im Stadtnorden wurden anlässlich der Aufstellung des o.g. Fachprogramms der Stadt Regensburg geprüft, sind jedoch aus den oben genannten Gründen nicht vorhanden.

In der Gesamtabwägung wurde der gegenständliche Entwicklungsstandort am Brandlberg zur Umsetzung ausgewählt.

Positive Aspekte sind: Wegen der Nähe des Geländes zu vorhandenen Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen (Ostumgehung / Pilsen Allee, Grünthaler Straße mit Fuß- und Radwegeanschluss sowie Anbindung an den ÖPNV) weist die Planungsfläche gute Entwicklungsvoraussetzungen auf. Dabei können die bisherigen städtebaulichen Defizite (aufgelassenes Betonfertigteilwerk, in Abbruch begriffen) an der Pilsen Allee bzw. im Nahbereich von Brandlberg geheilt werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Areal im Außenbereich gem. § 35 BauGB

Ziele der Grünordnung, bzw. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme sind die Minimierung der mit der Planung verbundenen Belastungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima,

Pflanzen, Tiere bzw. deren jeweilige Lebensräume, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, bzw. die Kompensierung unvermeidlicher Eingriffe im Rahmen geltenden Rechts, bzw. im Rahmen des Leitfadens „Bauen in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium f. Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Gleicher Art ist es das Ziel, eventuell vorhandene Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange – ermittelt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) gem. Anlage 5 - zu minimieren, bzw. durch ggf. vorgezogene Vermeidungs- Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) abzumildern oder auszugleichen.

Zur Prüfung möglicher Konflikte aus der Realisierung des Planungsgebietes mit dem Bestand, sowie den Entwicklungs- und Schutzzielen des naheliegenden Natura 2000 und FFH Gebietes 6938-301.05 „Trockenhänge bei Regensburg“ – Entfernung ca. 400 m Luftlinie nordöstlich der Planungsfläche) wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Anlage 4) erarbeitet.

Wesentliches gestalterisches und grünordnerisches Ziel ist die Einbindung der geplanten Anlage in die umgebende Landschaft sowie eine angemessene, optisch ansprechende und ökologisch wirksame innere Be- und Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird zur Bauleitplanung die gegenständliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt werden.

Der Untersuchung liegen hinsichtlich der Planungsabsichten das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Wittmann, Regensburg (2014) sowie die in der Literaturangabe genannten projektbezogenen Untersuchungen und Gutachten zugrunde.

## **1.2 Kurzvorstellung des Planungsgebietes: Lage, Größe, Topographie**

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt im Nordosten Regensburgs, westlich des Stadtteils Brandlberg. Der Umgriff wird im Westen durch die Pilsen- Allee (Ostumgehung) und dahinter die Bahnlinie Regensburg/ Weiden, im Süden durch die Grünthaler Straße gefasst. Im Osten begrenzen der Haidhofweg und die bestehende Bebauung Brandlbergs die Planfläche. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Bearbeitungsgebiet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 17,05 ha auf den Grundstücken Fl. Nr. 1167/8 (Tlf.) (Feldweg), 1166(Tlf.) (Feldweg), 1167/4 (Feldweg), 1167/5, 1167/6, 1167/7 und 1167/3 der Gemarkung Sallern, sowie den Fl. Nr. 1217, 1221, 1221/12, 1221/13, 1221/14, 1221/15, 1221/18, 1221/21, 1221/22, 1221/24, 1221/30, 1221/33, und 1248 der Gemarkung Schwabelweis, sowie der bestehende Haidhofweg mit Randflächen (Fl. Nr. 1221/231252, 1252/2, 12, 1256/16, 1256/17, 1304/1, 1310, 1311/1, 1321/1, 1327/1).

Auf dem Planungsareal sollen in 4 Baufeldern ca. 375 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilien-, Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern, eine Sondergebietsfläche mit Nahversorgungszentrum und Wohnen mit ca. 60 Wohnungen in den Obergeschoßen

sowie die Verlagerung der Sportstätten des BSC Regensburg in den Nordteil der Planungsfläche umgesetzt werden.

Tiefgaragen, privaten Garagen und Stellplätzen, sowie öffentliche und private Erschließungs- und Grünflächen sollen begleitend realisiert werden.

Die Verkehrserschließung der Planungsfläche erfolgt von der Grünthaler Straße aus über den südlichen Teil des Haidhofweges.

Eine direkte Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in Form der unmittelbar an der Kreuzung Grünthaler Straße/ Haidhofweg liegenden Bushaltestelle.

Im Planungsgebiet sind derzeit weit überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Daneben gibt es im Südteil der Fläche das Trainingsgelände des BSC Regensburg (Rasenspielfelder), sowie im Westen ein aufgelassenes Industriegelände. Die geplante Quartiersstraße wird im Südteil an den Haidhofweg angebunden und führt mit leichten Verschwenkungen durch die 4 Baufelder. Sie endet vor den neuen Sportstätten des BSC im Norden des Umgriffs mit einem Wendehammer. An der Nordwestgrenze, im Bereich etwa mittig am Haidhofweg, sowie entlang des ehem. Industriegeländes und der Wohnbebauung im Süden befinden sich vereinzelt Heckenstrukturen, die als Biotope kartiert und geschützt sind.

Entlang des Haidhofweges, jeweils im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche, sowie in den Randbereich des aufgelassenen Industriegeländes befinden sich derzeit Böschungs- und Seitenflächen auf denen z. T. Gehölzaufwuchs und kleine Gebüsche zu finden ist. Südlich des Haidhofweges befindet sich eine eingewachsene Gartenfläche mit größeren Gehölzen und Bäumen.

Das Planungsgelände neigt sich in Richtung Südwesten. Die Höhenlage beträgt ca. 338,50 m ü NN an der Südwestecke des Umgriffs und steigt bis auf ca. 349,50 m ü NN an der Nordostecke an. Die Pilsen- Allee steigt ebenfalls von Süd nach Nord an und ist im Vergleich zum angrenzenden östlichen Gelände (Bearbeitungsfläche) minimal eingetieft bzw. auf gleicher Höhe. Die geplante Bebauung passt sich dem vorhandenen Gelände an und staffelt sich von Baufeld zu Baufeld in Richtung Norden nach oben. Die Baufelder in sich staffeln sich von West nach Ost. Der Haidhofweg liegt durchschnittlich 50 cm höher als das geplante Gelände der Privatgärten.

Im Südteil des Planungsgebietes sind einzelne Gebäude und Anlagen bereits bestehend. Sie werden in den Planungsbereich einbezogen.

Für das Planungsgebiet besteht Hochwassersicherheit, da es weit genug von Donau und Regen entfernt liegt. Natürliche Gewässer weist das Gebiet nicht auf.

Der Grundwasserstand ist gem. Baugrundgutachten (BGI Baugrundinstitut Stephan, April 2013) bei ca. 4m unter GOK zu erwarten (Höherer Grundwasserstand in Ausnahmen aufgrund von sperrenden Schluffschichten möglich).





Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes (rot), o.M.

Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Keilbergplatte und Oberpfälzer Kreideabdeckung“. Die östlich des Planungsgebietes gelegenen Hangbereiche gehören zum sog. Brandlberg. Auf diesen Hängen erstreckt sich eine Teilfläche des FFH- Gebiets „Regensburg Trockenhänge“, das gleichzeitig auch als Naturschutzgebiet „Brandlberg“ festgesetzt ist. Hier sind zahlreiche Biotope kartiert und vermerkt. Im Planungsgebiet befinden sich, bis auf die oben erwähnten Heckenstrukturen keine Schutzgebiete.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes in dem die Kriterien des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umfassend geprüft werden, umfasst das Plangebiet (Geltungsbereich) mit ca. 17,05 Hektar Fläche sowie die angrenzenden Bereiche.

### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung - Übergeordnete Ziele und Planungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen sind die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen: Bundesimmissionsschutzgesetz (hier: 16.BImSchV), DIN 18005. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Gesetz zum

Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Daneben sind Bodenschutz- Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Als übergeordnete Planungen werden das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Region 11 (Regensburg), der Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Regensburg (ABSP, 1999) berücksichtigt; ferner die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) von 2009/2010.

Anhand des Leitfadens Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerische Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) wird der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt sowie über die Festlegung des erforderlichen Ausgleichsfaktors die nachzuweisende, ökologisch aufzuwertende Ausgleichsfläche(n) ermittelt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Die bisherigen Darstellungen in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung weisen die Fläche als Misch- Gewerbe- und Wohngebiet mit Verkehrsflächen, sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Schutz- und Vorranggebiete sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings in ca. 250 m Entfernung östlich mit dem FFH/Natura 2000 Gebiet Nr. 6938 – 301 „Trockenhänge bei Regensburg“ welches überwiegend deckungsgleich ist mit dem Naturschutzgebiet „Brandlberg“. Die Verträglichkeit der Planung (B-Plan Nr. 247) und seiner Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurde durch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Vorprüfung) geprüft (sh. Anlage 1 zur Begründung).

## **2. Derzeitiger Umweltzustand, maßgebliche Wirkfaktoren und Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Neben der Bestands-Beschreibung des jeweiligen Zustandes eines Schutzgutes werden die Auswirkungen der Planung schutzgutbezogen in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Faktoren unterschieden.

### **2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Für das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit werden die relevanten Wirkfaktoren Lärmimmissionen und die Luftschadstoffimmissionen betrachtet. Die Aussagen basieren im Wesentlichen auf dem in der Anlage beschriebenen und planungsspezifisch erstellten schalltechnischem Gutachten

### 2.1.1 Lärm – Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm

Beschreibung: Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation,

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet sowie dessen Umgebung liegt hinsichtlich des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich insbesondere der unmittelbar westlich angrenzenden Pilsen-Allee (Ostumgehung), sowie der danebenliegenden Bahnlinie Regensburg – Weiden/Hof. Ein System aktiver, passiver sowie baulicher Schutzmaßnahmen ist erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten.

#### Gewerbelärm:

Die Einwirkung von Gewerbelärm (aus Richtung Süden/Südosten, Kalkwerk) auf das Planungsgebiet ist untergeordnet. Aus dem Anlagenlärm der bestehenden Betriebe südlich der Grünthaler Straße ergeben sich, unter Zugrundelegung der aktuell maximal möglichen Situation und mit Überlagerung der Lärmimmissionen aus dem Parkplatz des geplanten Supermarktes, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

#### Sport- und Freizeitlärm

Die derzeit im südwestlichen Teil der Planungsfläche vorhandene Ballsportanlage des BSC Regensburg erzeugt während des Spielbetriebs sowie durch Besucherverkehr in dem stattfindenden Rahmen genehmigten Sportanlagenlärm, der durch die Entfernung auf die sensible Umgebung (= bestehende Bebauung Brandlberg) nur sehr geringe Auswirkungen hat. Bei derzeit fehlender Schallschutzmaßnahmen östlich der Pilsen Allee wird der Lärm aus dem Spielbetrieb durch Verkehrsanlagenlärm häufig überlagert. Sonstiger Freizeitlärm ist derzeit in der Planungsfläche nicht gegeben.

Prognose bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Auswirkungen

Siehe Punkt 2.1.2

#### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

##### Verkehrslärm

Bei der im Planungsgebiet weit überwiegend geplanten Wohnnutzung entsteht Lärm vorwiegend durch Freizeitlärm der Nutzer sowie Lärm durch an- und abfahrende PKW bzw. geringfügig durch Lieferverkehr zu den Wohnungen. Er wirkt weit überwiegend innerhalb des Planungsgebietes, Auswirkungen auf die Umgebung sind nur in sehr geringem Maß zu erwarten.

##### Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm aus dem geplanten Sondergebiet (Verbrauchermarkt) im Südwesten des Planungsgebietes wird vorwiegend durch dessen Anlieferverkehr (LKW) sowie den an- und abfahrenden Kundenverkehr erzeugt. Durch die Situierung der Anlage im Südwesten wird der Verkehr vor den Wohngebieten in die Anlage abgeleitet.

Parkverkehr oder Lieferverkehr in der Anlage wird nach Norden hin durch das Gebäude abgeschirmt.

Anlagenlärm aus Richtung Südosten (Kalkwerk, Sprengungen etc.) wirkt in geringem Maß auf das Planungsgebiet ein: Im Bereich der bestehenden Bebauung am Keilberg sind näher zum Emissionsort gelegene maßgebliche Immissionsorte (Wohngebäude) vorhanden. Maßnahmen oder Vorkehrungen im Planungsgebiet, die über die entwurfsbedingte Platzierung der schutzbedürftigen Wohnstandorte hinausgehen, sind nicht erforderlich.

#### Sport- und Freizeitlärm

Die geplante Sportanlage im nördlichen Planungsbereich (2 Großspielfelder, davon 1 Kunstrasenspielfeld, Gebäude, Parkplätze) ersetzt die bestehende Anlage.

Durch die Nähe zu den geplanten und den bestehenden Wohnbauflächen könnten sich Konflikte (trotz der Situierung der Spielfelder im nördlichsten Bereich) ergeben. In den vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen wurde jedoch ermittelt, dass bei dem derzeitigen, sportvereinsüblichen Rahmen (mit sehr seltenem Spielbetrieb während der Ruhezeiten) und Nutzung der Anlage durch Schulsport von der Sportanlage nur geringe, tolerierbare Lärmbelastungen auf die schutzbedürftige geplante und bestehende Wohnbebauung ausgehen.

Fazit:

Die betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen auf das geplante Baugebiet, bzw. von diesem auf die Umgebung sind mit gering einzustufen.

### **2.1.2 Lärmbelastung in der Bauphase – Baulärm und baubedingter Verkehrslärm**

Während der Bauphase wird es zu den unvermeidbaren baulichen Lärmbelastungen im Baugebiet kommen. Nachdem eine quartiersweise Bebauung vorgesehen ist, werden sich die Belastungen innerhalb der Einzelquartiere (Lärm und Verkehr) sowie in den Erschließungsstraßen (Verkehr) konzentrieren. Auf die Umgebung des Planungsgebietes wirken die Belastungen nur untergeordnet, da keine Wohngebiete unmittelbar durch Baustellenverkehr beaufschlagt werden, bzw. Baulärm nur aus den Quartieren östlich der geplanten Haupteerschließung den Baubestand von Brandberg im unvermeidlichen Rahmen belastet.

Fazit:

Während der Bauphase sind insgesamt **geringe** Auswirkungen durch Lärmbelastungen zu erwarten

### 2.1.3 Luftschadstoffimmissionen/Luftqualität

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Auf die Planungsfläche wirken bisher außer der diffusen Luftschadstoffbelastung geringe Schadstoffbelastungen aus der Ostumgebung (Pilsen-Allee) ein. Innerhalb der Planungsfläche selbst entstehen derzeit durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung nach Aufgabe der gewerblichen Vornutzung (Betonfertigteilwerk) keine messbaren Belastungen.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung der Planung ist mit einer im wohngebietsüblichen Rahmen liegenden Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch Individualverkehr (An- und abfahrende Fahrzeuge von und zu den Wohnungen) zu rechnen.

Durch die Frequentierung des geplanten Verbrauchermarktes im Süden (Kunden und Lieferverkehr) ist ebenfalls mit einer Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr zu rechnen. Bei letzterer ist allerdings damit zu rechnen, dass sich durch die Lage des Verbrauchermarkts abseits der Wohngebiete die Belastung kaum auf das Planungsgebiet selbst auswirkt.

Ebenfalls ist nicht damit zu rechnen, dass sich die genannten Auswirkungen auf die Umgebung – die bestehende Bebauung von Brandlberg - messbar negativ auswirken wird.

#### Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehend werden während der Bauzeit abschnittsweise erhöhte Belastungen während der Tagzeit auftreten, die sich innerhalb der einzelnen Bauquartiere und entlang der Haupteinfahrt konzentrieren. Auswirkungen auf die bewohnte Umgebung sind nicht in messbarem Rahmen zu erwarten.

Fazit:

Bei Umsetzung der Planung ist abschnittsweise tagsüber mit **geringen** Beeinträchtigungen der Luftqualität zu rechnen.

#### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Es ist mit wohngebietstypischen Individualverkehr (Zu- und Abfahrten) sowie geringem Lieferverkehr in den Wohngebietsteilen der Planungsfläche zu rechnen. Der Liefer- und Kundenverkehr zu dem Verbrauchermarkt im Sondergebiet wird bereits am Eingang des Baugebietes „abgefangen“ und führt somit nicht durch bestehende und geplante Wohngebiete. Zudem ist die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes durch seine Lage südlich des ost-west-gerichteten Gebäudes zu den Wohngebieten nach Norden hin lärmtechnisch abgeschirmt.

Fazit:

Insgesamt sind nur geringe betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Umgebung der Planungsfläche sind nicht in messbarem Rahmen zu erwarten.

## 2.1.4 Erholung / Freizeit

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation

Das Plangebiet selbst verfügt gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Karte E1 bis E 3) insgesamt über ein mittleres Naherholungspotenzial. Die Hangflächen des Brandlbergs östlich des Planungsgebietes weisen eine sehr hohe Relevanz für die Naherholung (Schwerpunkt Naturerholung) auf.

Die derzeitige Sportnutzung auf dem Südteil der Planungsfläche (Sportstätten des BSC Regensburg) wird wieder im Plangebiet integriert. Die Sportanlagen werden im Norden des Umgriffs neu errichtet (Vereinsheim mit Parkplätzen, zwei Rasenspielfelder).

Es liegt eine **mittlere** Bedeutung des Planungsgebietes für die Natur-Erholung vor. Eine Bedeutung für die Freizeitnutzung/Freizeiterholung liegt durch den BSC Regensburg (ggf. auch weitere Vereine im Stadtnorden) vor, wird jedoch durch Neuanlage der Sportstätten nur kurzfristig während der Bauzeit beeinflusst.

### Prognose bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Auswirkungen

Die bestehenden Sportanlagen sind nach Abstimmung der Erschließungskonzeption nach derzeitigen Stand so lange nutzbar, bis die Herstellung der neuen Flächen im Norden abgeschlossen ist. Lediglich kurze baubedingte Nutzungsunterbrechungen könnten entstehen.

Die Wegebeziehungen zu Erholungsflächen in die Umgebung oder die Geh- und Radwegebeziehung an der Pilsen-Alle bleibt nachzeitigem Kenntnisstand ggf. unter örtlichen Umleitungen während der Bauphase – aufrecht.

#### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Nach Fertigstellung der Sportanlagen und Grünflächen des geplanten Baugebietes, ist die Fläche zur Freizeit und Erholung besser nutzbar und erlebbar, als derzeit die bestehende Ackerfläche mit Industriebrache.

Fazit:

Die Errichtung der Anlage hat sehr geringe, d.h. **keine negativen sondern positive** Auswirkungen für das Schutzgut „Freizeit und Erholung“ des Menschen

## 2.2 Schutzgut Pflanzen und Lebensräume, Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 247, „Brandberg mit ca. 17,05 Hektar Fläche.

Die vorhandenen Vegetations- und Nutzungstypen wurden 2009 für die Bearbeitung des Umweltberichtes, für die SaP sowie für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfasst. Ergänzend werden die Ergebnisse der Artenschutzkartierung sowie der Biotopkartierung / Stadtbiotopkartierung herangezogen.

### Ergebnis:

Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Ackerflächen) und sportlich (Rasen-Trainingsfeld) genutzte Flächen, sowie eine Industriebrache vor. Diese weisen keine untersuchungsrelevanten Strukturen auf.

Die nicht genutzten, naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich relevanten Flächen befinden sich im jeweils schmalen Randbereich (siehe Bildnachweise oben).

Die teilweise biotopkartierten Gehölze an den Rändern des Bearbeitungsgebietes sind soweit möglich zu erhalten.

Im Sinn von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Naturschutzgesetzgebung liegen im Planungsgebiet und dessen unmittelbarem Umfeld bezüglich des Schutzgutes Pflanzen keine hochwertigen Strukturen vor. Die im Rahmen der Artenschutzkartierung sowie anlässlich der Bearbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kartierten, naturschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten sowie ihre Lebensräume weisen keinen direkten Zusammenhang mit der Planungsfläche auf. Auch Biotopvernetzungen zwischen der Planungsfläche und den Lebensräumen schützenswerter Pflanzenbestände gibt es nicht, die Bebauung im Westen, Süden und Osten bildet bisher eine scharfe Trennungslinie.



Luftbild mit Eintrag der kartierten Biotope, o. M.  
Quelle: Luftbild: Rauminformationssystem Bayern

Streng geschützte Pflanzenarten, d.h. Arten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen gemäß Erhebung anlässlich der Untersuchungen zum Umweltbericht durch die Verfasser und gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP) im direkten Planungsgebiet nicht vor.

Gemäß der vorgenommenen FFH-Verträglichkeitsabschätzung liegen durch das Planungsvorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung in der Nähe liegender, überregional bedeutsamer Schutzgebiete – hier Natura 2000 / FFH Gebiete (Nr. 6838-301, Trockenhänge bei Regensburg“) vor.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet sind bei Umsetzung der Ziele der Planung nachfolgende relevante Auswirkungen auf Pflanzen und Lebensräume nur bei der Potentialbetrachtung, absehbar:

- Flächenverluste durch Überbauung und Umgestaltung
- Veränderung von Standortbedingungen



Die Flächenverluste durch Überbauung und Umgestaltung betreffen die gesamten (naturschutzfachlich nicht bedeutenden) Flächen im Bereich der geplanten Baufelder für Wohnen und Sondergebiet.

An tatsächlich vorhandenen Strukturen werden insbesondere die Gehölzbestände und -strukturen im Süden und Westen des Bearbeitungsgebiets beeinträchtigt (Gehölzstruktur im Privatgarten, sowie Heckengehölz an der Industriebrache) sowie Heckenstrukturen insbesondere am Rand des zu sanierenden und auszubauenden Haidhofweges. Die amtlich kartierten Biotopflächen am Rand des Planungsgebietes werden durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, sie werden bereits vor der Bauzeit durch Schutzmaßnahmen abgeschirmt.



Die Veränderung von (potentiellen) Standortbedingungen für Pflanzen im Planungsgebiet ist bei Planumsetzung gegeben. Es erfolgt im Bereich der geplanten Baufelder eine fast vollflächige Veränderung der vorliegenden Bodenstruktur (Überbauung und Versiegelung, auch Niveauveränderungen) bisher offener Standorte.

Nach derzeitigem Stand gehen die vorhandenen potentiellen Standorte für natürliche Strukturen verloren – allerdings werden v.a. in den Randbereichen und Zwischenräumen des Planungsgebietes neue und ökologisch wirksame öffentliche Grünflächen (extensive Wiese, Wildobst, heimische Gehölze) am Ortsrand geschaffen, welche den Verlust teilweise kompensieren. Die ehemalige Industrieanlage im Westen hatte eine Versiegelung von fast 90% aufgewiesen- auch hier erfolgt durch den Abriss und die Neuanlage öffentlicher Grünflächen eine Aufwertung des Bestandes.

Weitere indirekte Auswirkungen durch die Planungsabsichten z.B. durch Beschattung auf wertbestimmende Lebensräume, vorübergehende Auswirkungen in der Bauphase oder periodische Störungen durch den Betrieb der Anlage sind im Plangebiet durch die getroffenen Schutzmaßnahmen (Schutz Biotopflächen, Ruderalflächen) nicht erkennbar, bzw. nicht relevant.

Dies trifft auch auf mögliche nachteilige Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Lichtwirkungen im Betrieb des Plangebiets auf die hier vorhandenen oder im nahen Umfeld gelegenen Pflanzen und Lebensräume bzw. das Lebensraumpotenzial für lichtempfindliche Tiere zu.

Fazit:

Insgesamt sind die Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 247 „Brandlberg“ auf das Schutzgut „Pflanzen, Vegetation und Lebensräume“ gering bis mittel, da es in der unmittelbaren Baufläche nur relativ geringwertige Strukturen gibt.

Insgesamt ist von einer **geringen bis mittleren Auswirkung** zu sprechen.

Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen, Vegetation und Lebensräume“ ist z. T. im Bereich des Planungsgebietes (öffentliche Grünflächen mit Obstgehölzen) sowie in der ökologischen Ausgleichsfläche möglich (ermittelt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Im Rahmen der Gesamtkompensation der Eingriffe in alle Schutzgüter erfolgt der Ausgleich (durch Minimierungsmaßnahmen etc.) innerhalb und außerhalb (ökolog. Ausgleichsfläche) des Planungsgebietes.

**Die Ermittlung des Eingriffs in den Standort und seine Schutzgüter sowie die Herleitung der Ausgleichsnotwendigkeit und die Darstellung der erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen in den (externen) ökologischen Ausgleichsflächen siehe Gliederungspunkt 4 – „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.**

## 2.3 Schutzgut Tiere

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation

Datengrundlage sind die Erhebungen aus dem Jahr 2009 welche in die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) von 2010 mündeten. Herangezogen werden auch Aussagen und konkrete Funde der Artenschutzkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP Stadt Regensburg, 1999)

Potenziell sind nachfolgende Auswirkungsbereiche auf Tiere zu unterscheiden:

- ▷ Habitatverluste durch Überbauung
- ▷ Veränderung von Standortbedingungen
- ▷ Indirekte Wirkungen auf das Umfeld
- ▷ Vorübergehende Auswirkungen in der Bauphase
- ▷ Störungen durch den Betrieb.

Das Untersuchungsgebiet weist derzeit (siehe Punkt 2.2) eine relativ geringe Vielfalt und räumlich gesehen nur randlich in den bestehenden Heckenstrukturen Lebensräume und Habitattypen auf, die Tierarten als Lebensraum dienen bzw. dienen können. Die Hauptfläche der geplanten Bebauung (landwirtschaftliche Nutzfläche- Ackerbau) stellt potentiell Lebensraum (Brut- und Nahrungsplätze) für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel sowie für Offenlandarten dar. Die Sportrasenfläche im Südteil dieser Fläche ist in dieser Hinsicht minderwertig. Die Standortbedingungen (Gebietsausstattung, Nähe zur Besiedlung, freilaufende Haustiere) in Hauptteil der Planungsfläche sind relativ ungünstig. Die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tiere wird an Leitarten orientiert. Eine Leitart steht stellvertretend für einen Lebensraumtyp und für Artengruppen, die ähnliche ökologische Ansprüche haben.

### Belange des speziellen Artenschutzes

In den vorliegenden Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 2010 (aktualisiert im Februar 2015), werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung ggf. erforderlicher Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist. In der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurden nach Abschichtung gem. der SaP-Arbeitshilfe des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Tiergruppen untersucht: Säugetiere incl. Fledermäuse, Brutvögel sowie Reptilien. Weiterhin wurde das Potential für weitere FFH-Arten geprüft.

Als Prüf- und Nachweistabellen wurde dabei in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die „Oberpfalzliste“ („Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“) herangezogen.

Untersuchungsergebnis in Kurzform:

**Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S: von § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden erforderlich. Sie sind möglich und sind in der Planung berücksichtigt:

Es sind dies:

- Baufeldräumungen mit Rodungen in Flächen mit Gehölzbeständen ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar).
- Schutz der zu erhaltenden Biotop- und Nachweisflächen während der Bauzeit durch ortsfeste Zäunung.
- Anlage einer ca. 1 ha großen CEF- Fläche für die Feldlerche im Anschluss/ Bereich des FFH- Gebiets „Regensburger Trockenhänge“ als offene ruderal geprägte Fläche (z.B. Flächenstilllegung einer Ackerfläche)

**Verbotstatbestände** gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie für streng geschützte Tierarten sind bei Umsetzung der Planung **nicht gegeben**, da keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten derartiger Arten im Wirkungsraum des Planungsgebietes vorkommen, bzw. gestört oder zerstört werden. Dies gilt auch für die nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten.

Eine **Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG** sowie Art. 43 Abs. 2 Nr. 2 BayNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz ist demzufolge ebenfalls nicht erforderlich.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Baubedingte Auswirkungen, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Bei Durchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass vorhandene Habitats und Strukturen entfernt und überbaut werden. Da diese Strukturen jedoch geringfügig und nicht hochwertig sind, treten keine messbaren Veränderungen der Standortbedingungen, Habitats oder Lebensraumverluste auf, sondern erhalten durch die geplante Anlage von öffentlichen Grünflächen als extensive Wiesenflächen mit Obstgehölzen ein neues Lebensraumangebot.

Alle ermittelten höherwertigen Flächen, Lebensräume und Populationen werden, soweit eine Erhaltung möglich ist, durch die o.g. Schutzmaßnahmen (Vermeidung, Schutz der ökolog. Funktionalität) erhalten und teilweise verbessert.

Im Untersuchungsgebiet liegen zudem keine nennenswerten Biotopvernetzungsstrukturen vor. Insbesondere Vernetzungen zu hochwertigen Schutzflächen am Brandberg sind nicht erkennbar.

Weitere indirekte Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

Mögliche Auswirkungen im Betrieb durch Lärm und Licht sind angesichts des geringen Bestandes im Wirkungsbereich der Baumaßnahmen zu vernachlässigen.

Durch die gegenständliche Planung (Bebauungsplan Nr. 247, „Brandlberg“) sind bei Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (schützenswerte Arten) nicht zu erwarten.

Fazit:

Insgesamt sind bei Umsetzung der Planung als zu erwartende nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere lediglich geringe negative Veränderungen der Habitatbedingungen aufgrund der Standortveränderungen anzusetzen. **Dies ist insgesamt ein geringer bis mittlerer Eingriff.**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: siehe auch Anlage 5, bzw. Punkt 5**

## 2.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (hier wildlebende Pflanzen- und Tierarten).

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 247, „Brandlberg“ besteht überwiegend aus Landwirtschaftsflächen, Sportrasenflächen sowie einem stillgelegten Industriestandort. Die bestehenden, in den Geltungsbereich einbezogenen Hausgartenflächen südlich des Haidhofweges bleiben in ihrer derzeitigen Wertigkeit auch bei Bebauung weitgehend erhalten.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen, Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Die Wertigkeit der Planungsfläche hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist gering.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust der geringwertigen vorhandenen Strukturen zu rechnen. Damit ist der Verlust der potentiellen und der tatsächlich in der Fläche gering vorhandenen biologischen Vielfalt verbunden. Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die biologische Vielfalt sind aufgrund des relativ geringen Ausgangswertes und des Erhalts der überwiegenden wertgebenden Strukturen gering.

Insgesamt ergeben sich – unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensation daher **geringe** Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in der Planungsfläche.

## 2.5 Schutzgut Boden

Für die Einschätzung der Böden wird die Baugrunduntersuchung des BGI Baugrundinstituts Stephan vom 02.04.2013 verwendet. Außerdem wird das ABSP der Stadt Regensburg zu Grunde gelegt.

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg“ liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Keilbergplatte und Oberpfälzer Kreideabdeckung“.

Die vorgefundene Schichtenfolge des Baugrunds lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Schicht 1:</b> Mächtigkeit	<b>Mutterboden</b> im Mittel 0,30 m
<b>Schicht 2:</b> Mächtigkeit	<b>Sand/ Feinkies</b> 3,70m bis >8,00 m Sand, schwach schluffig bis stark schluffig, z. T. feinkiesig. Feinkies, sandig. BKL 3 und 2 (DIN 18300) hohe Scherfestigkeit, wenig zusammendrückbar, große bis sehr geringe Durchlässigkeit, als Baugrund für Gründungen brauchbar bis sehr gut geeignet,
<b>Schicht 3:</b> Mächtigkeit	<b>Lehm</b> 0,30 m bis >3,80 m / nicht erkundet Schluff tonig, sandig, feinkiesig, Ton schluffig, schwach sandig, BKL 4 DIN 18300 geringe Schwerfestigkeit, leicht zusammendrückbar Durchlässigkeit mittel, als Baugrund für Gründungen mäßig brauchbar bis geeignet
<b>Schicht 4:</b> Mächtigkeit	<b>Fels, verwittert</b> nicht erkundet, Kalksandstein, BKL 6 und 7 DIN 18300

Der örtliche Grundwasserstand wurde in Tiefen von ca. 3,9 m bis 4,4 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet, wobei aufgrund von sperrenden Schluffschichten in Ausnahmefällen ein Grundwasserstand von 2,0 m unter GOK festgestellt werden konnte.

Aufgrund der durchgeführten Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Untersuchungsgebiet ein eindeutiges Bild. Danach stehen unter dem Mutterboden hauptsächlich sandige, teilweise feinkiesige Böden an, die mit geringmächtigen Schluffflächen durchsetzt sein können. Darunter folgen Schluff- und Tonschichten, die von Fels unterlagert sind.

### Betrachtung des vorsorgenden Bodenschutzes:

Gemäß § 1 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Um die

Bodenfunktionen wo wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollte eine Bebauung möglichst auf Böden mit geringer Funktionserfüllung nach § 2 BBodSchG gelenkt werden.

Es ist darzustellen, wie die Böden am konkreten Standort die einzelnen Bodenteilfunktionen erfüllen können. Die Auswertung erfolgt gem. dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“

Besonders relevant in Planungsverfahren sind die folgenden Bodenteilfunktionen:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
- *Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte – dies liegt (sh. auch Kapitel 2.9 – Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter) bei vorherrschendem Boden im Planungsgebiet NICHT vor und wir NICHT betrachtet !*

Hinweis:

Im GeoFachDatenAtlas (Bodeninformationssystem) liegen leider online keine Aussagen bzgl. Standortpotential, Retentionsvermögen und Ertragsfähigkeit für das Bearbeitungsgebiet vor.

### **2.5.1 Standortpotential für die natürliche Vegetation - Betrachtung**

Zu beurteilen ist das Potential des Bodens bzw. des Standorts für die Entwicklung seltener oder gefährdeter Lebensräume.

Bei der alternativen Bewertung nach der Acker- und Grünlandzahl (Bonitätszahl der Ackerböden des Planungsbereiches, Grünland liegt nicht vor) ergeben sich Wertzahlen zwischen 42 und 58. Gem. dem Leitfaden „Das Schutzgut in der Planung“, II.1 – Methoden zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen, Seite 38 ist die Bewertung bei Acker- und Grünlandzahlen von > 40 regional, die Wertklasse 3.

Die vorgefundenen Bodenstrukturen werden gem. dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kapitel II.1.1b, Seite 39– bei dem alternativen Bewertungsverfahren nach der Methode des Landschaftsentwicklungsprozesses der „Wertklasse 2-bayernweit potenziell häufiger Lebensraum“ eingestuft. Hierbei handelt es sich (potentiell) um zonale Waldgesellschaften (Feldulmen- Eschen- Hainbuchenwald) und durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften, mit vereinzelt Sonderstandorten, die in Bayern in ähnlicher Ausprägung auch in anderen Naturräumen vorzufinden sind.

Fazit der alternativen Bewertungsmethoden: Der vorliegende Boden im Planungsgebiet ist weitgehend homogen ohne Sonderstandorte.

Sein Potential für die Entwicklung seltener oder gefährdeter Lebensräume ist als gering bis durchschnittlich zu bewerten.

### **2.5.2 Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen - Betrachtung**

Zu beurteilen ist die Fragestellung, wie gut ein Boden Niederschläge abführen und den oberflächlichen Abfluss verzögern kann.

Gem. Versickerungsgutachten - Untersuchungsbericht Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht-Nr. 15.43.010 vom 25.02.2015 ist für das Baugebiet ein  $K_f$ - Wert von günstigstenfalls  $2 \cdot 10^{-5}$  anzunehmen.

Wie oben erläutert beinhaltet der Boden ausgeprägte sandig-tonige Sperrschichten.

Nach dem alternativen Bewertungsverfahren auf Grundlage der Bodenschätzung gem. Tabelle II/5 (Ackerflächen) des Leitfadens wird für vorliegenden Boden näherungsweise die Bewertungsklasse 3-4 ermittelt.

Damit wird der Boden im Bereich des Bearbeitungsgebiets mit einem leicht unterdurchschnittlichen natürlichen Retentionsvermögen bewertet.

### **2.5.3 Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden - Betrachtung**

Für das Bearbeitungsgebiet liegt für die verschiedenen Flurnummern der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (bisher alles Ackerflächen, kein Grünland) die Bodenbonitätsbewertung vor. Die Bonitätszahlen / Wertzahlen liegen dabei zwischen minimal 42 und maximal 58. für die eine mittlere Ertragsfähigkeit vor.

Gem. Tabelle II/16 (Seite 54 des Leitfadens) erfolgt für Acker/Grünlandzahlen im Bereich von 41 bis 60 (vorliegend) eine mittlere, d.h. durchschnittliche Bewertung der Ertragsfähigkeit des vorliegenden landwirtschaftlich genutzten Bodens mit der Wertklasse 3.

Fazit:

Der vorliegende Boden bzw. Standort weist bei mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit ein leicht unterdurchschnittliches natürliches Retentionsvermögen und ein ebenfalls unterdurchschnittliches Entwicklungspotential seltener oder gefährdeter Lebensräume auf.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen, Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Gegenstand der Betrachtung in der Umweltprüfung sind die natürlichen Bodenfunktionen. Im Wesentlichen sind das die Funktionen als Standort für natürliche Vegetation, für das Stoff- und Wasserrückhaltevermögen und die natürliche Ertragsfähigkeit gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Maßgeblich für die Bewertung der Eingriffe in den Boden ist der versiegelte Anteil, bzw. der durch Geländegestaltung und sonstige Maßnahmen veränderte Anteil an Boden, auf dem die natürlichen Bodenfunktionen gemäß BBodSchG vollständig verloren gehen.

Der Anteil dieser durch die Planungsabsicht (allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet) entsprechend umfassend veränderten Flächen ist hoch und beträgt nahezu 60% des Planungsbereiches: Zwar werden nur ca. 40% des Planungsgebiets tatsächlich mit Wohn- und Nebengebäuden sowie mit Verkehrsanlagen überbaut, dennoch werden nahezu alle Flächen innerhalb der Bauflächen, d.h. die Grundstücks- und Gartenflächen

topographisch bedingt durch Aushub sowie durch Geländeanpassungen verändert und überformt.

Aus diesem Grund wurde in der Planung eine maximal möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 auf bis zu 0,8 für allgemeine Wohngebietsteile in denen die Unterbringung der KFZ in Tiefgaragen vorgesehen ist, zugelassen: Die Vergrößerung der Geländeüber- bzw. -unterbauung durch Tiefgaragenanlagen führt einerseits zu größeren Eingriffen insbesondere in das Schutzgut Boden. Andererseits sind in vorliegendem Fall topographisch bedingt zur Niveauangleichung von Parzellenflächen (Ausgleich der Steilheit des Geländes durch Abgrabung und Auffüllungen) auch bei konventioneller Bauweise mit oberirdischen Stellplätzen nahezu vollflächige Geländeingriffe erforderlich. In der Abwägung mit anderen Belangen (z.B. Förderung der menschlichen Gesundheit durch hochwertig begrünte Freiflächen auf Tiefgaragenflächen) wurde daher die Absicht des städtebaulichen Konzeptes von 2014, in den Kernbereichen des Baugebietes westlich und südöstlich der Haupterschließungsstraße den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen, weiterverfolgt und in die Planung eingearbeitet.

Der dauerhafte Verlust der Bodenfunktionen (Regelung der Stoff- und Energieflüsse im Landschaftshaushalt, Produktion von Biomasse, Gewährung von Lebensraum für die Bodenorganismen und Standort bzw. Verankerungssubstrat für Pflanzen, Produktions- und Standortfunktionen) durch Versiegelung größerer Flächen führt zu dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen der vorgenannten Bodenfunktionen und stellt eine **mittlere nachteilige Auswirkung** auf das Schutzgut Boden dar. Zur Kompensation der Auswirkungen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Bei der Durchführung der Erdbaumaßnahmen werden die Beachtung der Bodenschutzklausel des BauGB und die ordnungsgemäße Behandlung der Böden (Abgrabung, seitliche Lagerung, Wiederandeckung als Oberboden) vorausgesetzt.

#### Bodenmanagement im Planungsgebiet:

Insgesamt herrscht bei Umsetzung der Planung ein beträchtlicher Überschuss an Aushubmaterial: Auffüllungen im Westen (bis ca. 2,5 m im Maximum) unter öffentlichen Grün- und Spielflächen stehen insgesamt geringeren Abgrabungen im Osten der Baufelder gegenüber. Der Massenüberschuss wird im Wesentlichen durch den Baugrubenaushub der Baufelder insbesondere derjenigen mit Tiefgaragen erzeugt.

Unbelastetes, erforderliches Aushubmaterial ist deshalb zur Schonung der Ressourcen Energie (Transport) und Mensch (Lärm) im Planungsgebiet zu belassen und innerhalb des Bearbeitungsgebietes – nötigenfalls durch Zwischenlagerungen – für Auffüllungen zu verwenden.

Nur die unvermeidlichen Überschussmassen sind abzufahren.

Ein Managementplan (Aushubmassen, Verfüllung) zeitlicher und massenmäßiger Angebots- und Bedarfsmassen ist zu erstellen.

Im Plangebiet entsteht ebenso ein Überangebot an Oberboden, da dieser aus den



bisher nicht überbauten Ackerflächen in den zukünftig überbauten Bereichen nicht mehr benötigt wird.

Oberboden ist abzuschleppen und benötigter Oberboden bis zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern.

Ein Managementplan (Oberboden) zeitlicher und massenmäßiger Angebots- und Bedarfsmassen (Aushub / Verfüllung) ist zu erstellen.

Nicht im Plangebiet wieder verwendbare Oberböden sind anderweitig (z.B. auf Ackerflächen der Umgebung) als Oberboden weiterzuverwenden.

Über das Baufeld hinausgehende Flächenansprüche (Bauphase) sind nicht absehbar.

## **2.6 Schutzgut Wasser**

### **2.6.1 Grundwasser**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Gemäß den o.g. Baugrund- und Umweltgutachten wurde Grundwasser in Tiefen ab ca. 3,90 -4,40 m unter derzeitiger Geländeoberkante (in Ausnahmefällen durch sperrende Schluffschichten 2,0 m unter GOK) festgestellt.

Die Neubildung des Grundwassers erfolgt durch Niederschlag, bzw. in Korrelation zur Donau. Aufgrund relativ undurchlässiger Deckschichten mit langsamer Versickerung können nach starken Regenfällen Vernässungen auftreten. Die Grundwasserfließrichtung ist topographisch bedingt süd- bzw. südostgerichtet.

Eine Beeinflussung des Grundwassers oder ein Kontaminationsrisiko ist durch den relativ hoch liegenden Horizont relativ hoch.

Zur Grundwasserqualität liegen keine Angaben vor.

Es gibt einen Hinweis des Umweltamtes, dass für den Notbrunnen der REWAG (Wasserversorgung) im Planungsgebiet (Lage im Funktionsgebäude der REWAG im Süden des Planungsbereichs) erhöhte FCKW-Werte vorliegen.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg mit Planung Haidhofweg) (allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet) können potenziell nachfolgende Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse auftreten:

- ▷ Anlagebedingte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und verminderte Versickerung von Niederschlagswasser
- ▷ Anlagebedingte Grundwasserstandsveränderungen
- ▷ Mögliche vorübergehende Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und -qualität durch Wasserhaltung oder Offenlegen der Grundwasseroberfläche während der Baumaßnahmen
- ▷ Mögliche Einträge von Schadstoffen in der Betriebsphase.

### Baubedingte Auswirkungen

Erforderliche Grundwasserstandsabsenkungen- oder Veränderungen während der Bauzeit (Wasserhaltung) sind derzeit nicht konkret absehbar. Sie sind durch die vorgesehene Bauweise mit geringer Eindringtiefe der Baukörper und Kanäle in den Boden jedoch minimiert.

In der Bauphase könnte es zu vorübergehenden Grundwasserabsenkungen bei Wasserhaltungen zur Errichtung von Gebäudefundamenten oder zur Verlegung von Sparten (Kanal) kommen. Insgesamt sind in der Bauphase nur vorübergehende und lokal stark begrenzte Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu erwarten. Im Bedarfsfall sind sie aber auf das unbedingt nötige räumliche und zeitliche Maß zu beschränken.

Diese Auswirkungen werden als **gering bis mittel** eingestuft.

Aufgrund des hohen Flurabstandes des Grundwassers unterhalb der derzeitigen Geländeoberkante besteht ein relativ geringes Kontaminationsrisiko des Grundwassers bei Bauarbeiten. Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Die entsprechenden Sicherheitsvorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind einzuhalten. Im schlechtesten Fall (worst case - Betrachtung) ohne entsprechende Vorsorgemaßnahmen können Unfälle bzw. Leckagen oder Verluste mit Versickerung von Öl, Diesel, Benzin oder anderen wassergefährdenden Stoffen zu örtlichen Beeinträchtigungen bzw. Verschmutzungen des Grundwassers führen. Da nach allgemeiner Erfahrung Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen bei Einhaltung der entsprechenden Sicherheitsvorschriften selten vorkommen bzw. deren Auswirkungen wirksam begrenzt werden können, wird das Risiko einer Beeinträchtigung bei Beachtung der Sicherheitsvorschriften als **gering** bewertet.

### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Die Grundwasserschichten werden nachzeitigem Kenntnisstand durch die geplanten Maßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Es sind **keine** bzw. nur **geringe** nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand zu erwarten.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich soweit möglich durchzuführen. Auf der Ebene der Bauleitplanung kann jedoch noch keine Aussage getroffen werden, ob sämtliche Baufelder so gestaltet werden können, dass schadloses Versickern nach den derzeitigen Richtlinien möglich ist. Hier ist im Einzelfall eine Detailplanung/wasserrechtliche Genehmigungsplanung in Abstimmung der Bauabsichten, der möglichen Versickerungsart und des nötigen Flurabstandes zur Grundwasserschicht durchzuführen.

Das Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen wird vollständig aus der Fläche in die Mischwasserkanalisation abzuführen sein.

Gleiches gilt für nicht versickerbare Teile der Baufelder.

Die absehbare, geplante Flächenversiegelung für Bauflächen und Verkehrsflächen wirkt sich auf die Grundwasserneubildung des lokalen Grundwasserkörpers insofern nur **mittel** negativ aus, da die Neubildungsrate überwiegend von anderen Faktoren (Donau) abhängig ist.

### Mögliche Einträge von Schadstoffen in der Betriebsphase

Der Betrieb- bzw. Bestand des Baugebietes „Brandlberg“ und der Infrastruktureinrichtungen birgt nur ein geringes – und im Falle von Unfällen technisch beherrschbares – Risiko. Niederschlagswasser wird schadlos versickert oder kontrolliert in die Mischwasserkanalisation abgeführt. Mögliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität in der Betriebsphase werden als **gering** bewertet.

Der Einfluss der Gesamtmaßnahme auf das Schutzgut Grundwasser wird mit **gering bis mittel** bewertet.

## **2.6.2 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Das eigentliche Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich) weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf.

Die folgende Betrachtung bezieht sich daher auf das Schutzgut „Oberflächenwasser/Niederschlagswasser“.

Derzeit wird das Oberflächenwasser bzw. das Niederschlagswasser im Planungsgebiet weitgehend breitflächig in den natürlichen oder unversiegelten Flächen (Ackerflächen, schmale Grünstreifen) verdunstet und versickert.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen

Niederschlagswasser muss bereits während der Bauzeit ggf. mit provisorischen Rückhalte- und Absetzeinrichtungen gesammelt und in die Entwässerungskanäle eingeleitet oder versickert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser während der Bauzeit werden als **gering** bewertet.

#### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung hat keinen Einfluss auf bestehende Fließgewässer – diese sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es gibt daher **keine Auswirkungen** auf Oberflächengewässer.

Das Oberflächenwasser/Niederschlagswasser aus großen Teilen des Planungsbereiches wird durch dessen Bebauung und Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen nicht an Ort und Stelle in den Boden zurückgeführt.

Nachdem die Versickerungsuntersuchungen der Fa. BGI (Versickerungsgutachten Vorbericht Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht- Nr. 14.43.224 vom 28.11.2014 und Versickerungsgutachten - Untersuchungsbericht Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht- Nr. 15.43.010 vom 25.02.2015 ergaben, dass im Planungsgebiet von Süden nach Norden stetig abnehmend sickerfähige Böden vorliegen (sehr mäßige Versickerungsleistung nur in den Baufeldern 1 und 2 der Wohnbebauung, keine Versickerungsmöglichkeit in den Baufeldern 3 und 4 sowie in der Ballsportanlage) scheidet eine flächige Versickerung (in den privaten Grundstücksflächen) aus. Eine einzelfallbezogene Prüfung der schadlosen

Versickerung ist im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

Das mit der Stadt Regensburg (Tiefbauamt) durch das Ingenieurbüro Decker abgesprochene Entwässerungskonzept beinhaltet für die Planungsfläche daher folgende Vorgehensweise, damit der für die Planungsfläche von der Stadt Regensburg geforderte Gesamt-Abflussbeiwert von 0,4 erreicht werden kann:

Reduktion der anfallenden Niederschlagswässer:

Eine wesentlich verzögerte Abgabe bzw. ein Rückhalt des Niederschlagswassers ergibt sich durch die Ausbildung nahezu aller Dachflächen im Baugebiet als extensiv begrünte Flachdächer.

Nach Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist Niederschlagswasser – wenn eine schadlose Versickerung nicht möglich ist – einem natürlichen Gewässer/der Vorflut zuzuführen. Diese Funktion kann im Planungsgebiet der Niederschlagswasserkanal/Regenwasserkanal (=Deponiekanal) im Bereich der Pilsen-Alle übernehmen: Ihm wird das Niederschlagswasser der Westseiten der beiden nördlichen Baufelder, das Niederschlagswasser der Ballsporthanlage sowie des Sondergebietes (Dachflächen, unbelastete Stellflächen) zugeführt (Trennsystem).

Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Grundstücksflächen (südliche Baufelder – außer Einzelfallprüfung ermöglicht in Teilbereichen Versickerung) des Mischgebietes und der Ostseiten der beiden nördlichen Baufelder wird zusammen mit dem Schmutzwasser und dem belasteten Niederschlagswasser (Abwasser) dem Mischwasserkanal zugeführt.

Der Umstand Ableitung und Verlagerung des durch die Begrünung nahezu aller möglichen Dachflächen reduzierten und gedrosselten Oberflächen – und Niederschlagswassers aus der Planungsfläche in die Mischwasserkanalisation und den Regenwasserkanal/Deponiekanal bei Einhaltung des festgelegten Gesamt-Abflussbeiwerte für das Planungsgebiet von 0,4) ist als **geringe bis mittlere** anlagebedingte Auswirkung auf das Schutzgut Oberflächenwasser /Niederschlagswasser zu werten.

Schutz gegen Starkregen bzw. wild abfließendes Wasser:

Aufgrund der Hangneigung und den Bodenverhältnissen ist oberflächennah mit Schichtwasser und insbesondere mit wild aus den örtlichen Nachbarflächen abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Insbesondere ist das nördlich der bestehenden Bebauung am Brandlberg zu erwarten.

Die Planung reagiert hierauf mehrschichtig:

- Entwurfsbedingt liegen im gefährdeteren Bereich im Norden keine Wohngebäude sondern die (weniger sensible) Ballsporthanlage.
- Am Westrand der Planungsfläche befinden sich Grünflächen, die von außen zuströmendes Niederschlagswasser aufnehmen und ableiten können: In der Ballsporthanlage können Mulden oberhalb und am Fuß der geplanten Böschung zuströmendes Wasser aufnehmen. Im Bereich der Wohnbebauung sind die

- öffentlichen Grünflächen mit Mulden im Übergangsbereich zu den erhöht festgesetzten Privatgrundstücken.
- Zulaufendes Niederschlagswasser wird in die Mulden in den östlichen Grünflächen bedingt durch das Nord-Südgefälle des Planungsgeländes nach Süden abgeleitet: In der Ballsportanlage fließt das zulaufende Niederschlagswasser im Bereich der Stellplatzanlage in die öffentlichen Flächen bzw. von dort nach Westen hin ab. Im Bereich der Wohnbebauung fließt das Wasser südwärts bis zu den jeweiligen Grünzäsuren der Bebauung und kann dort nach Westen (und gemuldet ausgebildeten Grünflächen) in Richtung Haupterschließung bzw. nach Westen (am Hangfuß im Westen öffentliche Grünflächen, keine Bebauung) abfließen (siehe hierzu Planteil Querschnitte).
  - Die Grundstücksflächen sind gegenüber den benachbarten Erschließungsflächen im Kern des Planungsgebietes mit einem „Sockel“, der von Osten nach Westen ansteigt, jedoch auch im Osten eine Grundstücksüberhöhung im Dezimeterbereich sichert festgesetzt. Die Privaten Grundstücksflächen am den Rändern, insbesondere nach Osten sind ebenfalls zum Gelände hin überhöht.
  - Die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten der Wohngebäude ist mindestens auf Niveau der festgesetzten Grundstücksflächen, bzw. bis 30 cm darüber vorgesehen.
  - In der Planung (Satzung - Hinweis) ist die Empfehlung festgehalten, Gebäudeöffnungen mit Sicherheitsbereich über das zukünftige Gelände bzw.- das angrenzende Straßenniveau zu legen. Ebenfalls ist eine Empfehlung für eine fachgerechte Bauwerksabdichtung sowie eine „weiße Wanne“ ausgesprochen

Diese Maßnahmen beinhalten eine ausreichende Risikovorsorge sowohl gegen von außen zuströmendes wild abfließendes Niederschlagswasser als auch gegen im Planungsgebiet entstehendes, wild abfließendes Niederschlagswasser.

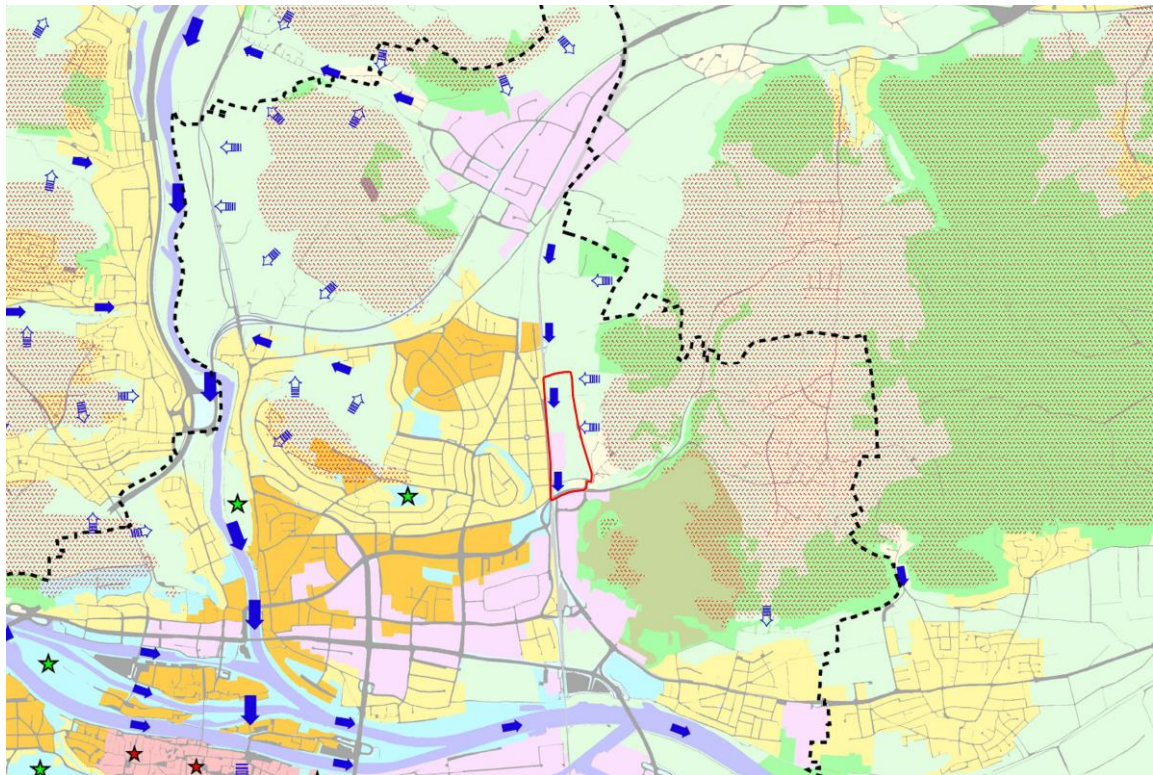
### 2.6.3 Hochwasser

Das Planungsgebiet ist weit genug von Donau (ca. 1.800m Luftlinie) und Regen (ca. 2.600 m Luftlinie) entfernt. Es besteht keine Hochwassergefahr für die Planflächen.

## 2.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation

Das Planungsgebiet liegt gemäß Klimagutachten der Stadt Regensburg in einem Bereich, der bereits von drei Seiten durch bestehende Bebauung eingefasst ist. Lediglich im Norden verfügt die Fläche über Anschluss an die freie Landschaft. Gem. Stadtklimagutachten Regensburg ist der Korridor entlang/auf der Pilsen- Allee als Kaltluftleitbahn mit lokaler Bedeutung gekennzeichnet. Weiterhin ist die Fläche des Bearbeitungsgebietes als Kaltluftabfluss (Hangabwind) mit lokaler Bedeutung markiert. Für die Frischluftversorgung der innerstädtischen Gebiete oder für den Luftaustausch in größeren Zusammenhängen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da es von wirksamen Barrieren umgeben ist, bzw. topographisch bedingt nur nach Westen wirken kann.



#### spezielle Klimafunktionen

- ★ lokale thermische Belastungsschwerpunkte
- ★ lokale thermische Entlastungsräume
- ☰ Kaltluftabfluss (Hangabwind) mit regionaler Bedeutung
- ☒ Kaltluftabfluss (Hangabwind) mit lokaler Bedeutung
- ➡ Kaltluftleitbahn mit lokaler Bedeutung
- ➡ Kaltluftleitbahn (Bergwind) mit regionaler Bedeutung
- ☐ regional bedeutsame Luftleitbahn
- ☐ obere Hangbereiche und Kuppen mit reduzierter nächtlicher Abkühlung

#### Klimatope der Verkehrswege

- ☐ Straßenbereiche, teilweise mit erhöhter Schadstoffemission
- ☐ Schienenbereiche, teilweise mit Luftleitbahnfunktion
- ☐ Straßenbegleitgrün ohne Klimafunktion

#### Stadtklimatope

- ☐ Dorfklima (ohne oder geringe thermische Belastung)
- ☐ Stadtrandklima (geringe bis mäßig hohe Belastung)
- ☐ Stadtklima (mäßig hohe bis hohe Belastung)
- ☐ Altstadtlima (hohe bis sehr hohe Belastung)
- ☐ Gewerbe-/Industrieklima (hohe bis sehr hohe Belastung)

#### Offenlandklimatope

- ☐ Freilandklima (nachts hohe bis sehr hohe Ausgleichsleistung)
- ☐ Parkklima (ganztäglich sehr hohe Ausgleichsleistung)
- ☐ Waldklima (tagsüber hohe Ausgleichsleistung)
- ☐ Gewässerklima (ganztäglich geringe bis mäßig hohe Ausgleichsleistung)
- ☐ Sonderklima Abgrabung (ganztäglich ohne oder geringe Ausgleichsleistung)

- ☐ Stadtgrenze

Auszug Klimabestandskarte zum Stadtklimagutachten Regensburg, Januar 2014 mit Planungsumgriff (rot)  
 Grundlage: Stadt Regensburg, Planungsamt, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Das Klimagutachten spricht sich in der Planungshinweiskarte dafür aus, im Planungsbereich sowie insbesondere in den Entstehungs- und Regenerationsflächen der Frischluft weiter nördlich und östlich der Planungsfläche auf eine weitere Bebauung möglichst zu verzichten.

Die Stadt Regensburg hat sich dagegen unter gesamtstädtischer Abwägung aller Belange und der Prüfung von Standortalternativen für eine, die Klimabelange möglichst berücksichtigende Überplanung der Flächen (Südteil der klimarelevanten Flächen) ausgesprochen und die Planungsfläche in das „Fachprogramm Wohnen II“-„Regensburg plant und baut“ Juli 2007 aufgenommen

## **Prognose bei Durchführung der Planung**

### Baubedingte Auswirkungen, Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelungen im Bebauungsplangebiet werden die Verdunstungsverhältnisse und der Wärmehaushalt der Flächen ungünstiger. Durch die geplante Bebauung mit breiten West- Ost- Lücken (Grünräume) zwischen den Quartieren ist auch weiterhin der Kaltluftabfluss durch Hangwinde von Ost nach West wirksam möglich. Im Bereich der größten Wirksamkeit nördlich der bestehenden Bebauung von Brandlberg ist die Ballsporthalle geplant, die durch ihre Frei- und Grünflächen die Kaltluftleitfunktion beibehält. Der bestehende, im Klimaschutzgutachten als Kaltluftleitbahn dargestellte Korridor im Westen entlang der Pilsen- Allee ist auch weiterhin vorhanden. Die Pilsen- Allee (Geländetiefpunkt, Haupttrasse des Kaltluftstroms) liegt westlich außerhalb des Planungsbereichs, ebenso der geplante Fußgängersteg über die Pilsen-Allee. Die nord-süd-gerichteten Grün- und Spielflächen an der Westgrenze des Planungsbereichs gewähren zumindest Großteils weiterhin die kaltluftdurchleitende Funktion der Planungsfläche – insbesondere da die bisherige Klimabarriere des Gewerbestandorts (ehem. Fertigteilerwerk) beseitigt wird und stattdessen Grünflächen geschaffen werden. Im Bereich der Nord- Süd gerichteten Luftleitbahn ist im Planungsbereich keine Bebauung vorgesehen.

Die Flächen zur Luftregeneration / Kaltluftbildung (Verdunstungskälte und Feuchtigkeitsbildung über Naturflächen) werden durch die Planung zwar flächenmäßig eingeschränkt. Ausgleichend entstehen mit den geplanten Grünflächen neue, klimatisch wirksamere Flächen als die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Klima und Luft durch die Umsetzung der Planungsabsichten als **gering** bewertet.

## **2.8 Schutzgut Landschaft**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Ist-Situation**

Bauliche Anlagen prägen bisher nur im Bereich der Industriebrache und den Wohngebäuden im Süden das Bild der Planungsfläche. Der Umgriff liegt- umgeben von bestehender Wohnbebauung und Verkehrswegen- in einer städtischen „Baulücke“. Fernwirkung weist die Planungsfläche in keine Richtung auf. Zur Pilsen- Allee muss auf Grund der Anforderungen an den Schallschutz eine Lärmschutzwand errichtet werden. Daher sind auch Sichtbeziehung von der Pilsen- Allee aus nicht gegeben.

Die Planungsfläche selbst besteht derzeit weit überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen (Äcker) und Sportrasenflächen. Sie ist offen und nicht gegliedert. Raumprägende Strukturen gibt es nur randlich.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Baubedingte Auswirkungen

Entfällt, bzw. wird aufgrund der Übergangssituation nicht bewertet.

### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung verändert das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsbereiches nachhaltig:

Die bestehende „Baulücke“ wird durch die geplante Bebauung geschlossen. Durch die Anlage der Sportstätten des BSC Regensburg am nördlichen Rand des Umgriffs entsteht ein sanfter Übergang (v. a. bzgl. Bauhöhen) in die freie Landschaft.

Unter Berücksichtigung der derzeit wenig erlebbaren und überwiegend strukturarm vorliegenden Landschaft im Planungsgebiet, entstehen durch die Planung zwar neue Belastungen durch die Überformung der Landschaft mit Wohngebäuden und Infrastruktureinrichtungen, andererseits entstehen strukturreiche, öffentliche Grünflächen (extensive Wiesenflächen mit Obstgehölzen). Daher sind durch die Planung **geringe bis mittlere** Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im unmittelbaren Planungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Allerdings kann durch die in der Nähe der bereits kartierten Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Baumaßnahme weitere Bodendenkmäler berührt werden.

Für Bodeneingriffe ist daher ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG zu stellen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen. Mit der Forderung nach archäologischen Sondagen und infolgedessen weiteren ggf. flächigen Ausgrabungen ist somit zu rechnen.

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde im Fall des Zutagetretens von Bodendenkmälern bei jedweden Baumaßnahmen (Art. 8, Abs. 1-2 DSchG) besteht dabei grundsätzlich.

Durch die Planung und die Umsetzung der Planung sind **geringe nachteiligen Auswirkungen** auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## **2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter stehen teilweise in Wechselwirkung miteinander. Über die bereits unter den jeweiligen Schutzgütern abgehandelten Auswirkungen hinaus sind keine weiteren (nachteiligen) Auswirkungen zu berücksichtigen.



## 2.11 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete

FFH-Gebiete des Netzes Natura-2000 sind im näheren Umfeld vorhanden. Es handelt sich um das FFH/Natura 2000-Gebiet 6938 -301 „Trockenhänge bei Regensburg“. Zur Vorprüfung von möglichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Anlage 4, bzw. Punkt 6) erarbeitet.

Ergebnis der Bearbeitung ist, dass keine maßgeblich erkennbaren Wirkzusammenhänge zwischen dem Schutzgebiet und der Planungsfläche bestehen, bzw. betroffen sind.

Inhaltlich gleiches trifft auf das Naturschutzgebiet „Brandlberg“ zu, welches in weiten Teilen inhaltlich und flächenmäßig deckungsgleich mit dem vorgenannten FFH / Natura-2000 Gebiet ist.

Weitere Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz, Wassergesetz und Waldgesetz sind nicht vorhanden und nicht betroffen.

## 2.12 Zusammenfassende Tabelle: Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

### Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
<b>Schutzgut Mensch</b>	Gering	Gering	Gering
>Lärm- Verkehrslärm	Gering	Gering	Gering
>Lärm- Freizeit- und Sportanlagenlärm	Gering	Gering	Gering
>Lärmbelastung in der Bauphase	Gering	Gering	Gering
>Luftschadstoffimmissionen/Luftqualität	Gering	Gering	gering
<b>Schutzgut Pflanzen und Lebensräume</b>	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
<b>Schutzgut Tiere</b>	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
<b>Schutzgut biologische Vielfalt</b>	Gering	Gering	Gering
<b>Schutzgut Boden</b>	Mittel	Mittel	Mittel
<b>Schutzgut Wasser</b>	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
>Grundwasser	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
>Oberflächengewässer	Gering	Gering	Gering
>Hochwasser	-	-	-
<b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b>	Gering	Gering	Gering
<b>Schutzgut Landschaft</b>	-	Gering- mittel	Gering- mittel
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planung, bzw. die Ausweisung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg“ würde die derzeitige (intensive) landwirtschaftliche und sportliche Nutzung bzw. der Brachezustand im Bereich der Industriefläche fortgesetzt. Die ökologische und biologische Funktion und Wertigkeit würde erhalten bleiben, ggf. wäre sogar eine Wiederaufnahme der bereits baurechtlich bestehenden Gewerbenutzung möglich.

### 3.2 Prognose bei Umsetzung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird das Planungsgebiet stark verändert: Es wird zukünftig durch Hochbauten und Erschließungsanlagen in Teilbereichen versiegelt, bisherig landwirtschaftliche oder (in relativ geringem Umfang) vorhandene natürliche Strukturen werden beseitigt und überformt. Es entstehen jedoch flächig ökologisch aufgewertete Strukturen (extensive Wiesen) in bisherigen landwirtschaftlichen Flächen oder Konversionsflächen (ehem. Betonfertigteilwerk). Es finden Abgrabungen und insbesondere Aufschüttungen, d.h. topographische Änderungen statt.

Im Plangebiet sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Lebensräume, Biologische Vielfalt sowie Boden und Grund- und Oberflächenwasser sowie Landschaft gering bis mittelstark. Die Schutzgüter Mensch, Hochwasser, Klima und Lufthygiene, sowie Kultur- und Sachgüter sind gering betroffen (siehe hierzu Einzelbewertung der Schutzgüter oben und zusammenfassende Tabelle unter Punkt 2.12 und 9).

Um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft zu vermeiden, sind insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen- und Lebensräume, Tiere, Boden und Wasser nachfolgend vorgestellte Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3.3 Geprüfte Alternativen

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg“ der Stadt Regensburg ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohn- und Sondergebietsflächen mit erforderlicher Infrastruktur zu schaffen. Die Infrastruktureinrichtungen sind bei Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend den Leitzielen der Stadtentwicklung (Regensburg Plan 2005) zu planen.

Mit dem „Fachprogramm Wohnen II- Regensburg plant und baut“ wurde durch das Planungs- und Baureferat der Stadt Regensburg eine gesamtstädtische Betrachtung in Bezug auf mögliche zukünftige Entwicklungsflächen für Wohnraum im Stadtgebiet durchgeführt. Oberstes Ziel ist gem. dem Fachprogramm für alle Bevölkerungsschichten in Regensburg eine angemessene Wohnungsversorgung zu erschwinglichen Preisen zu erhalten bzw. zu schaffen. Im Rahmen dieses Programms wurde unter anderem eine sog. Prioritätenliste für Wohnraumversorgung erstellt. Hierbei wurde die Entwicklungsfläche Brandlberg für den Zeitraum 2011- 2015 als eine von insgesamt zehn zukünftigen Planungsgebieten aufgeführt.

Die Eignung der Fläche wurde durch das vorliegende „Fachprogramm Wohnen II“ ausführlich geprüft. Die Eignung des Standortes für allgemeine Wohnbebauung hat sich in der Abarbeitung der unterschiedlichen Umweltbelange und der allgemeinen Standortkriterien anlässlich der Bearbeitung des Bebauungsplanes (u.a. Umweltbericht mit Schutzgutprüfung- und Abwägung) bestätigt.

Alternative Standorte für eine Wohn- und Sondergebietsbebauung im Stadtteil

Brandlberg stehen nicht zur Verfügung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungen auf dieser Entwicklungsfläche werden durch die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung durch die Stadt Regensburg geschaffen, in dem das Planungsgebiet nunmehr als Wohn- und Sondergebiets- bzw. Mischgebietsfläche vorgesehen ist. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan von 1983 sind die Flächen als Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet, sowie als landwirtschaftliche Nutzflächen und Verkehrsflächen vorgesehen.

#### **4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Darstellung und Bilanzierung der Eingriffe in das Planungsgebiet sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

###### **Vermeidungsmaßnahmen**

Es gibt keine Maßnahmen zur Vermeidung.

###### **Verringerungsmaßnahmen**

- ▷ Zur Minderung von Bodenstrukturschädigungen wird vor Beginn des Baustellenbetriebs eine schonende Gewinnung und ordnungsgemäße Lagerung des Mutterbodens durchgeführt. Mutterboden und Aushubmaterial wird soweit möglich innerhalb der Bauflächen wieder verwendet. Erforderlicher Bodenauftrag im westlichen Bereich soll ausschließlich durch Aushubmassen aus Erschließungs- und Baumaßnahmen erfolgen.
- ▷ Schutz der zu erhaltenden natürlichen Bestände und Biotopflächen. Zerstörungen, Beschädigungen und Beeinträchtigungen während der gesamten Bauphase durch entsprechende Schutzmaßnahmen wie Absperrung mit Bauzaun verhindern.
- ▷ Die Freimachungsarbeiten (Eingriffe artenschutzrechtlicher Art) und sonstigen Arbeiten werden nur außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schonzeiten nach Art. 13e (2) BayNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt, um Auswirkungen auf Tierarten in ihrer Fortpflanzung zu vermeiden.
- ▷ Die Baufelder werden nur jeweils außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brut- und Nistzeiten gemäß Art. 13e vollständig geräumt und alle möglicherweise für Tierarten als Nistplatz geeigneten, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen im selben Zeitraum, beseitigt.
- ▷ Für die Bestände der in der saP kartierten Feldlerche muss eine 1 ha große ruderal geprägte Offenlandfläche im Anschluss/ im FFH Gebiet „Regensburger

Trockenhänge“ angelegt werden.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der eher geringwertigen Bestandsstrukturen nicht erforderlich und ohne Verzicht auf das Planungsziel nicht möglich.

## 4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

### 4.2.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG).

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003). Die fachlichen und zeichnerischen Inhalte sind in der Anlage (Plan: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bestandteil der Satzung) detailliert dargelegt.

Relevante Eingriffswirkungen entstehen im Planungsgebiet durch die weitgehende Überbauung der vorhandenen natürlichen Strukturen und Freiflächen, d.h. durch eine weitgehende Flächenversiegelung in den Baufeldern, die auf Schutzgüter (wie z.B. die Bodenfunktion, auf den Wasserhaushalt, auf Pflanzen- und Tierarten, auf das Landschaftsbild) – siehe hierzu die Schutzgüterabarbeitung mit der zusammenfassenden Tabelle - negative Auswirkungen haben.

Die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung scheidet nach Prüfung der entsprechenden Checkliste aus. Es ist deshalb die Bewertung der Eingriffsflächen in Abgleich mit den beabsichtigten Eingriffen und daraus resultierender Ermittlung eines Ausgleichsfaktors zur Errechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche gem. Punkt 3.2 des Leitfadens erforderlich.

Gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999), Abb. 7 = Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt in Teilen der Planungsfläche (Bereich WAs und SO) der Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) vor, da die GRZ (Grundflächenzahl) über dem Schwellenwert von 0,35 liegen wird.

In anderen Teilbereichen der Planungsfläche (Bereich Neubau Sportanlagen des BSC) liegt der Typ B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) vor, da die GRZ (Grundflächenzahl) unter oder auf dem Schwellenwert von 0,35 liegen wird.

In Teilen der Planungsfläche (Rand- und Zwischenbereiche mit natürlich gestalteten öffentlichen Grünflächen abzüglich der Wegeflächen) liegt kein Eingriff vor. Diese

Flächen werden als gestalterisch wirksame Grünflächen auf bisher überwiegend landwirtschaftlicher Fläche oder Sportflächen bewertet. Sie mildern den Gesamteingriff, und werden als Ausgleichsflächen bewertet.

Es ist für die Festlegung der Kompensationsfaktoren die Wertigkeit der Eingriffsflächen darzustellen. Hierzu erfolgte eine Untergliederung: In den Baufeldern der Wohngebiete und im Sondergebiet liegt, bis auf eine Teilfläche ganz im Süden des Umgriffs gem. Liste 1a des o.g. Leitfadens ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) vor.

Im Bereich der privaten Grünfläche ganz im Süden des Umgriffs, sowie im Bereich der kartierten Heckenstrukturen liegt ein Gebiet mittlerer Wertigkeit. (Liste 1b- Kategorie II) vor.

Gem. Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wurde im Planungsgebiet ein Feldlerchenpaar kartiert. Feldlerchen zählen gem. der Roten Liste gefährdeter Brutvögel Bayerns zu den gefährdeten Tierarten. Der potentielle Lebensraum der Feldlerche umfasst 10.000 m<sup>2</sup>. Damit wird ein Teilbereich (10.000 m<sup>2</sup>) der Ackerflächen der Kategorie III zugeordnet.

#### Ermittlung der Ausgleichsfaktoren unter Berücksichtigung von eingriffsmindernden Maßnahmen:

##### Wohn- und Sondergebiet:

Gem. oben genannter Einstufungen ist für die Gebiete der WAs sowie für das SO nach Matrix 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Typ A anzusetzen. Die unterschiedlichen Bestandsstrukturen sind überwiegend der Kategorie I, o zuzuordnen, kleinere Bereiche der Kategorie II, u und der Lebensraum der Feldlerche fallen unter die Kategorie III.

Typ A, Kategorie I= Bandbreite 0,3- 0,6

Typ A, Kategorie II= Bandbreite 0,8-1,0

Typ A, Kategorie III= Bandbreite 1,0- 3,0

**Es wird ein für den Großteil der Flächen ein Ausgleichsfaktor von 0,6 am oberen Rand der Bandbreite herangezogen. Teilbereiche werden mit den Ausgleichsfaktoren 0,8 und 1,0 gewertet.**


Bestandbewertung gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
 "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches  
 Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Einteilung des Bestandes in Kategorien (I, II und III)  
 anhand der Listen 1a, 1b und 1c "Bewertung des Ausgangszustandes nach  
 Bedeutung der Schutzgüter" des Leitfadens

	<b>Bewertung: Versiegelte und bebauter Flächen</b>
sämtliche Schutzgüter	gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Liste 1a, Fußnote 2 stellt die Bebauung/Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen i. d. R. keinen Eingriff dar.

	<b>Bewertung: Teilversiegelte Fläche (Feldwege geringer Anteil), Sportflächen, Straßenbegleitgrün</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>	<b>Einstufung</b>
Arten- und Lebensräume	Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger intensiver Pflege Intensivrasen, z.B. Sportrasen Teilversiegelte Flächen, wie Schotterflächen	I, U
Boden	antropogen überprägter Boden z.B. Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	II, U
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	I, O
Klima- und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	I, O
Landschaftsbild	Ortsabrundung, bei stark überprägten städtischen Siedlungsteilen Industrie- und Gewerbegebiet ohne Eingrünung	I, U
<b>Durchschnittliche Bewertung des Bestandes</b>		<b>I, O</b>

	<b>Bewertung: Ackerflächen im Planungsumgriff</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>	<b>Einstufung</b>
Arten- und Lebensräume	Ackerflächen strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten Brachflächen (< 5 Jahre alt) Gehölze (<10 Jahre alt)	I, O
Boden	Böden mit mittlerer natürlicher Ertragsfunktion, Ackerfläche, z. T. antropogen verändert	II, U
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	I, O
Klima- und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	I, O
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	I, O
<b>Durchschnittliche Bewertung des Bestandes</b>		<b>I, O</b>

 <b>Bewertung: Ackerflächen- Lebensraum Feldlerche im Planungsumgriff</b>		
Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	Ackerflächen Vorkommen von Arten der Roten Liste (Feldlerche)	III
Boden	Böden mit mittlerer natürlicher Ertragsfunktion, Ackerfläche, z. T. antropogen verändert	-
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	-
Klima- und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	-
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	-
<b>Durchschnittliche Bewertung des Bestandes</b>		<b>III</b>

 <b>Bewertung: Gärten, Heckengehölze, Biotope (Hecken) im Planungsumgriff</b>		
Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	ältere Gebüsch und Heckenlandschaften alte Einzelhecken	II, o
Boden	antropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II, u
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	II, u
Klima- und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	I, o
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Biotope	II, u
<b>Durchschnittliche Bewertung des Bestandes</b>		<b>II, u</b>

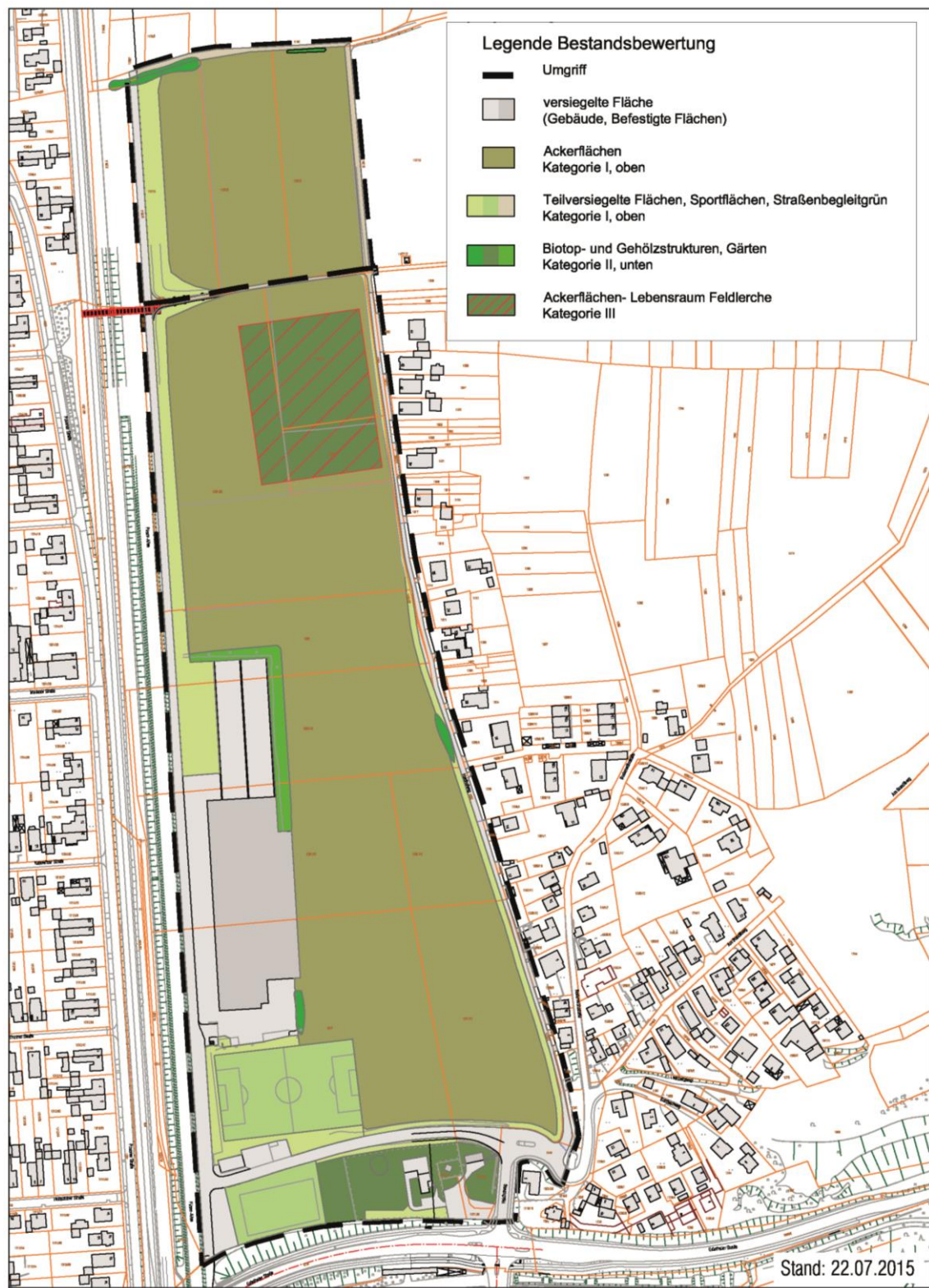
### Sportflächen:

Gem. oben genannter Einstufungen ist nach Matrix 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Typ B I anzusetzen, was einen Ausgleichsfaktor in der Bandbreite von 0,2 – 0,5 bedeuteten würde.

**Auf Grund einer Sonderregelung für die Anlage von Sportflächen (s. Matrix 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung) wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 herangezogen.**

### Begründung:

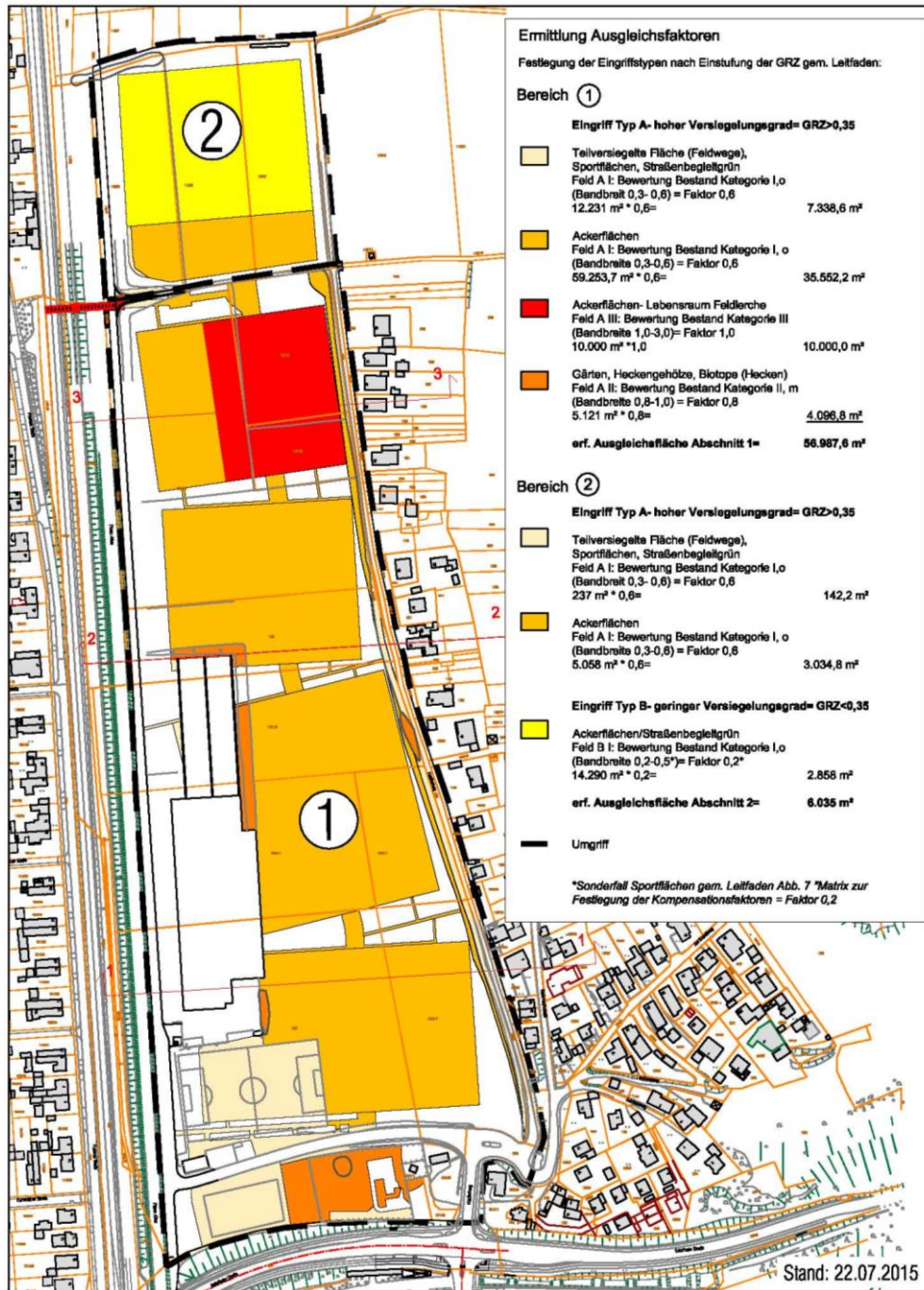
s. Begründung Kategorie I, WAs und SO



Bewertung des Bestandgeländes gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung o.M. – Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg



## 4.2.2 Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs



Festlegung der Ausgleichsfaktoren o.M. – Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg

Analog der Matrix 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2003) gibt es folgende für die Bilanzierung relevante Kennzahlen: Die Ermittlung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird getrennt nach Bereich 1 (Südteil: Wohngebiete, Misch- und Sondergebiet) und Bereich 2 (Ballsporthanlage) ermittelt.

**Bereich 1 (Wohngebiet und Sondergebiet):****Eingriff Typ A- hoher Versiegelungsgrad= GRZ>0,35**

Teilversiegelte Fläche (Feldwege),

Sportflächen, Straßenbegleitgrün

Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o

(Bandbreit 0,3- 0,6) = Faktor 0,6

12.231 m<sup>2</sup> \* 0,6=7.338,6 m<sup>2</sup>

Ackerflächen

Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o

(Bandbreite 0,3-0,6) = Faktor 0,6

59.253,7 m<sup>2</sup> \* 0,6=35.552,2 m<sup>2</sup>

Ackerflächen- Lebensraum Feldlerche

Feld A III: Bewertung Bestand Kategorie III

(Bandbreite 1,0-3,0)= Faktor 1,0

10.000 m<sup>2</sup> \* 1,0=10.000,0 m<sup>2</sup>

Gärten, Heckengehölze, Biotope (Hecken)

Feld A II: Bewertung Bestand Kategorie II, u

(Bandbreite 0,8-1,0) = Faktor 0,8

5.121 m<sup>2</sup> \* 0,8=4.096,8 m<sup>2</sup>**erf. Ausgleichsfläche Bereich 1=****56.987,6 m<sup>2</sup>****Bereich 2 (Sportanlagen):****Eingriff Typ A- hoher Versiegelungsgrad= GRZ>0,35**

Teilversiegelte Fläche (Feldwege),

Sportflächen, Straßenbegleitgrün

Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o

(Bandbreit 0,3- 0,6) = Faktor 0,6

237 m<sup>2</sup> \* 0,6=142,2 m<sup>2</sup>

Ackerflächen

Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o

(Bandbreite 0,3- 0,6) = Faktor 0,6

5.058 m<sup>2</sup> \* 0,6=3.034,8 m<sup>2</sup>**Eingriff Typ B- geringer Versiegelungsgrad= GRZ<0,35**

Ackerflächen

Feld B I: Bewertung Bestand Kategorie I, o

(Bandbreite 0,2-0,5\*)= Faktor 0,2\*

14.290 m<sup>2</sup> \* 0,2=2.858,0 m<sup>2</sup>**erf. Ausgleichsfläche Bereich 2=****6.035,0 m<sup>2</sup>**

*\*Sonderfall Sportflächen gem. Leitfaden Abb. 7 "Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren = Faktor 0,2*

**Fazit:**

Es ergibt sich bei Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bei unterschiedlich starken Eingriffen (Typ A und B) mit unterschiedlich zu bewertenden Ausgangssituationen in den Bestandsflächen (Kategorie I, II und III) die **Notwendigkeit des Nachweises von ca. 56.987,6 m<sup>2</sup> (Bereich 1) und 6.035 m<sup>2</sup> (Bereich 2) aufwertbarer, ökologischer Ausgleichsflächen** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247, „Brandlberg“.

Mit der Anlage der Ausgleichsflächen werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie Tiere vollständig kompensiert.

**Dieser Bedarf kann nur zum Teil innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen und umgesetzt werden. Eine zusätzliche externe ökologische Ausgleichsfläche ist daher erforderlich.**

**4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Sämtliche geplanten Gebäude werden mit Dachbegrünung festgesetzt (mit Ausnahme des Sportheimes in Bereich 2 und des Mischgebietes im Bereich 1). Durch die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung kann der erforderliche Eingriff bereits in den Baufeldern verringert werden. Als Ansatz wird die Fläche der Grundstücke mit der festgesetzten GRZ multipliziert. Die daraus resultierende Fläche entspricht der maximal möglichen Dachbegrünungsfläche bei Ausnutzung der GRZ im Grundstück. Die so ermittelten Flächen werden mit den Faktor 0,2 als Eingriffsminimierung von der erforderlichen Ausgleichsflächen subtrahiert. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird um 5.441,0 m<sup>2</sup> anrechenbare Dachbegrünungsfläche verringert.

Nach Abzug der Eingriffsminimierung verbleibt für den Bereich 1 noch eine erforderliche Ausgleichsfläche von 51.546,6 m<sup>2</sup> (56.987,60 m<sup>2</sup> - 5.441,0 m<sup>2</sup>). Für Bereich 2 ergibt sich keine Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung, da in diesem Bereich keine Dachbegrünung festgesetzt wird. Hier ist damit eine Ausgleichsfläche von 6.035,0 m<sup>2</sup> notwendig.

Bereich 1 - Wohngebiet						
Wohngebiet (WA) - Baufeld 1						
Bez.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	zul. GRZ gem. BP	Anteil Dachfläche= Dachbegrünung in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m <sup>2</sup>
WA 1	Mehrfamilienhäuser	1.661	0,4	664,4	0,2	132,9
WA 2	Reihen-/ Doppelhäuser	3.356	0,4	1342,4	0,2	268,5
WA 3	Reihen-/ Doppelhäuser	3.310	0,4	1324,0	0,2	264,8
WA 4	Reihen-/ Doppelhäuser	1.893	0,4	757,2	0,2	151,4
WA 5	Mehrfamilienhäuser	952	0,4	380,8	0,2	76,2
WA 6	Mehrfamilienhäuser	1.685	0,4	674,0	0,2	134,8
WA 7	Mehrfamilienhäuser	1.012	0,4	404,8	0,2	81,0
WA 8	Einfamilien-/ Doppelhäuser	1.426	0,4	570,4	0,2	114,1
WA 9	Einfamilien-/ Doppelhäuser	2.333	0,4	933,2	0,2	186,6
<b>Eingriffsminimierung Baufeld 1 in m<sup>2</sup></b>						<b>1.410,2</b>

Wohngebiet (WA) - Baufeld 2						
Bez.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	zul. GRZ gem. BP	Anteil Dachfläche= Dachbegrünung in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m <sup>2</sup>
WA 10	Reihen-/ Doppelhäuser	1.011	0,4	404,4	0,2	80,9
WA 11	Reihen-/ Doppelhäuser	4.584	0,4	1833,6	0,2	366,7
WA 12	Reihen-/ Doppelhäuser	2.235	0,4	894,0	0,2	178,8
WA 13	Reihen-/ Doppelhäuser	2.620	0,4	1048,0	0,2	209,6
WA 14	Einfamilien-/ Doppelhäuser	887	0,4	354,8	0,2	71,0
WA 15	Einfamilien-/ Doppelhäuser	3.031	0,4	1212,4	0,2	242,5
WA 16	Einfamilien-/ Doppelhäuser	750	0,4	300,0	0,2	60,0
WA 17	Einfamilien-/ Doppelhäuser	3.545	0,4	1418,0	0,2	283,6
<b>Eingriffsminimierung Baufeld 2 in m<sup>2</sup></b>						<b>1.493,0</b>

Wohngebiet (WA) - Baufeld 3						
Bez.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	zul. GRZ gem. BP	Anteil Dachfläche= Dachbegrünung in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m <sup>2</sup>
WA 18	Reihen-/ Doppelhäuser	981	0,4	392,4	0,2	78,5
WA 19	Reihen-/ Doppelhäuser	1.979	0,4	791,6	0,2	158,3
WA 20	Reihen-/ Doppelhäuser	1.977	0,4	790,8	0,2	158,2
WA 21	Reihen-/ Doppelhäuser	1.862	0,4	744,8	0,2	149,0
WA 22	Einfamilien-/ Doppelhäuser	474	0,4	189,6	0,2	37,9
WA 23	Einfamilien-/ Doppelhäuser	1.315	0,4	526,0	0,2	105,2
WA 24	Einfamilien-/ Doppelhäuser	447	0,4	178,8	0,2	35,8
WA 25	Einfamilien-/ Doppelhäuser	2.287	0,4	914,8	0,2	183,0
<b>Eingriffsminimierung Baufeld 3 in m<sup>2</sup></b>						<b>905,8</b>

Wohngebiet (WA) - Baufeld 4						
Bez.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	zul. GRZ gem. BP	Anteil Dachfläche= Dachbegrünung in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m <sup>2</sup>
WA 26	Reihen-/ Doppelhäuser	980	0,4	392,0	0,2	78,4
WA 27	Reihen-/ Doppelhäuser	1.979	0,4	791,6	0,2	158,3
WA 28	Reihen-/ Doppelhäuser	1.973	0,4	789,2	0,2	157,8
WA 29	Reihen-/ Doppelhäuser	1.857	0,4	742,8	0,2	148,6
WA 30	Einfamilien-/ Doppelhäuser	474	0,4	189,6	0,2	37,9
WA 31	Einfamilien-/ Doppelhäuser	1.314	0,4	525,6	0,2	105,1
WA 32	Einfamilien-/ Doppelhäuser	446	0,4	178,4	0,2	35,7
WA 34	Einfamilien-/ Doppelhäuser	2.008	0,4	803,2	0,2	160,6
<b>Eingriffsminimierung Baufeld 4 in m<sup>2</sup></b>						<b>882,5</b>

Sondergebiet (SO)						
Bez.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	zul. GRZ gem. BP	Anteil Dachfläche= Dachbegrünung in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m <sup>2</sup>
SO	Nahversorgung, Wohnen	9.369	0,4	3747,6	0,2	749,5
<b>Eingriffsminimierung Sondergebiet in m<sup>2</sup></b>						<b>749,5</b>

Mischgebiet (MI)						
Bez.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	zul. GRZ gem. BP	Anteil Dachfläche= Dachbegrünung in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m <sup>2</sup>
Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung (keine Dachbegrünungsflächen geplant)						0,0

Zusammenstellung Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung, Bereich 1= WA und MI						
Eingriffsminimierung Baufeld 1						1.410,2
Eingriffsminimierung Baufeld 2						1.493,0
Eingriffsminimierung Baufeld 3						905,8
Eingriffsminimierung Baufeld 4						882,5
Eingriffsminimierung Sondergebiet						749,5
<b>Eingriffsminimierung gesamt in m<sup>2</sup></b>						<b>5.441,0</b>

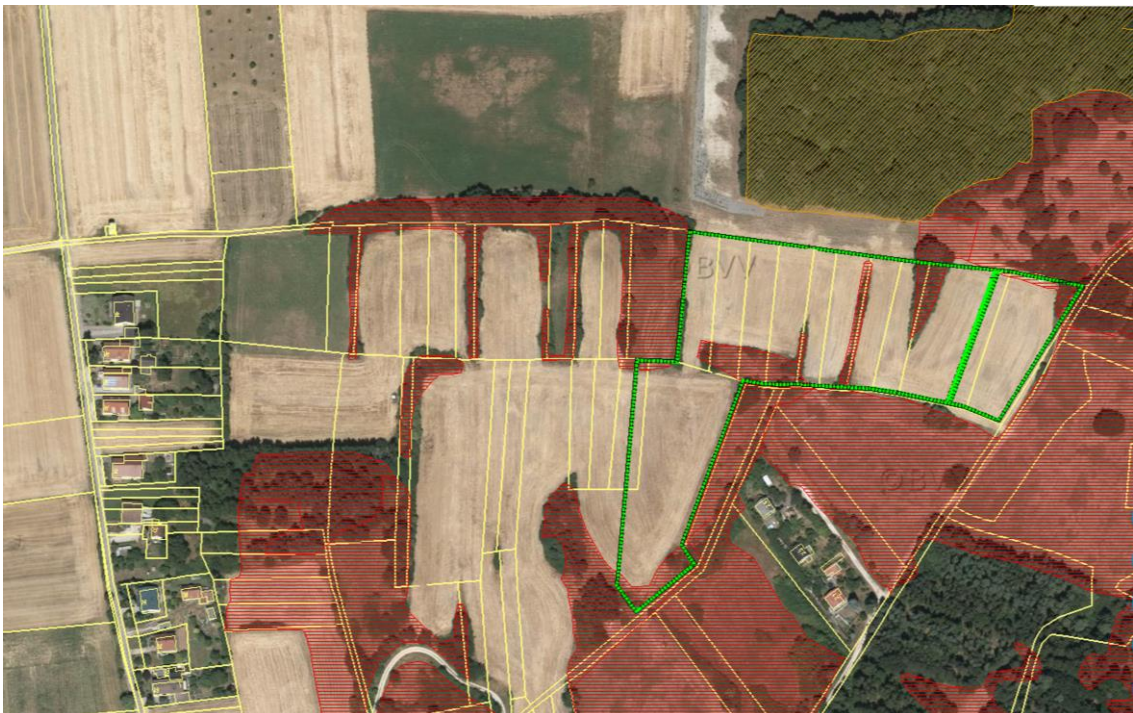
Bereich 2- Sportflächen						
Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung (keine Dachbegrünungsflächen geplant)						0,0

Ermittlung der anrechenbaren Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung- Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg

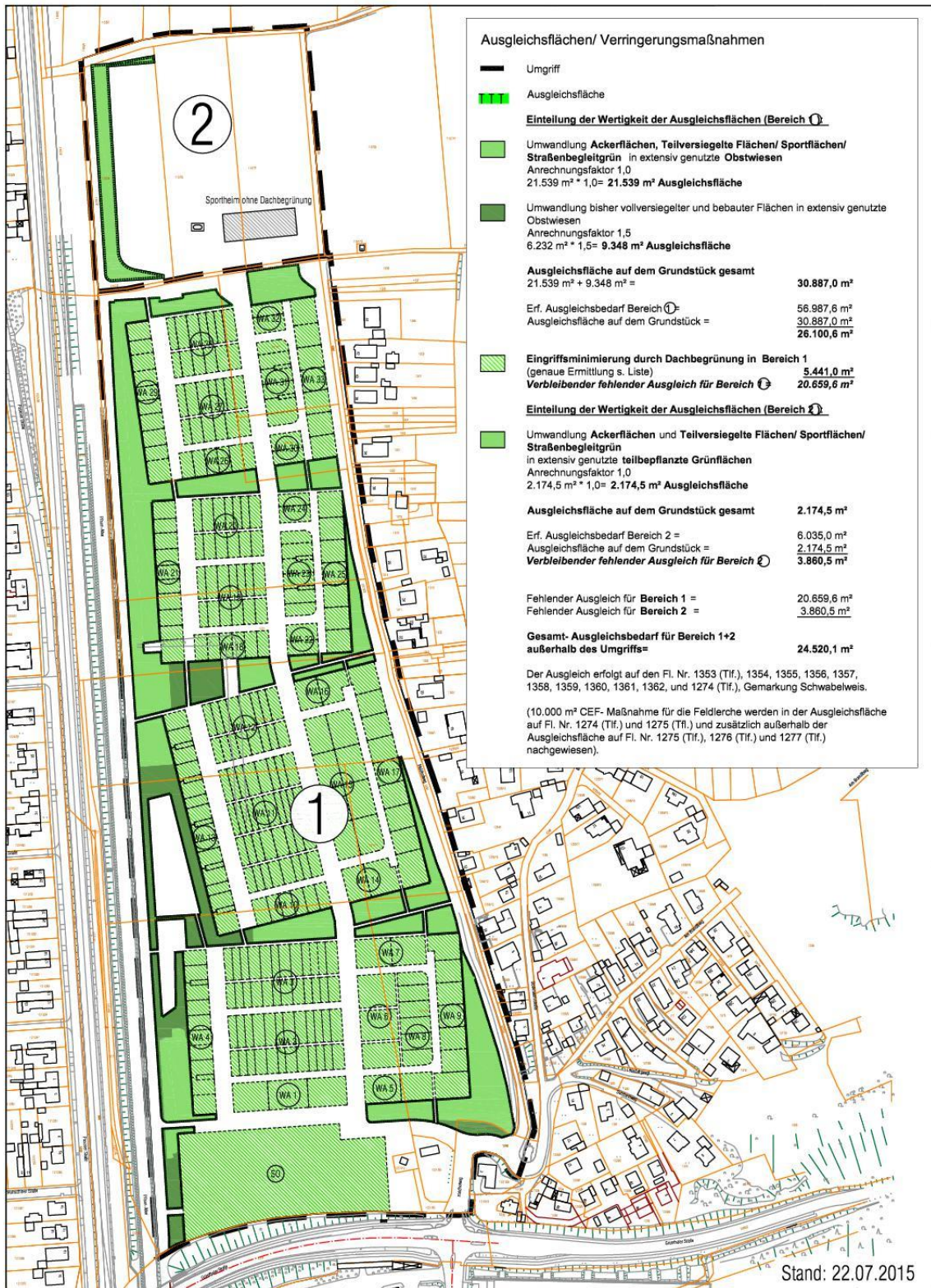
Ein Teil der ökologischen Ausgleichsflächen kann jeweils innerhalb des Umgriffs in Bereich 1 und 2 (Ausgleichsnachweis zugeordnet im jeweiligen Bereich des Eingriffs) nachgewiesen werden. Je nach Vornutzung bzw. Bestandsbewertung werden die geplanten extensiven Wiesen z.T. mit Obstgehölzen als Aufwertung der bisherigen Flächen als Ausgleichsflächen mit den Faktoren 0,5 (aufzuwertender Bestand: Sportflächen/ Straßenbegleitgrün), 1,0 (aufzuwertender Bestand: Ackerflächen) bzw. 1,5 (aufzuwertender Bestand: bebaute und versiegelte Bereiche) angerechnet.

Die Neubegrünung und „Renaturierung“ der Flächen im Bereich ehemals versiegelter und bebauter Abschnitte (Betonfertigteilterwerk) stellt eine hohe Aufwertung im Sinne des Naturschutzes dar. Durch die Entfernung von Altlasten (zusätzliche Aufwertung Schutzgut Boden, Wasser, menschliche Gesundheit) und die Entsiegelung der Belags- und Gebäudeflächen mit geplanter Gestaltung als Grün- bzw. Ausgleichsflächen wird vor allem das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser im Vergleich zu den restlichen Ausgleichsflächen nochmals zusätzlich aufgewertet. Daher kann für diese Flächen über die normale ökologische Aufwertung hinaus ein Aufwertungs- bzw. Ausgleichsfaktor von 1,5 angerechnet werden (statt 1,0).

Damit kann für Bereich 1 ein Ausgleich von 30.887,0 m<sup>2</sup> im Umgriff von Bereich 1 und für Bereich 2 ein Ausgleich von 2.174,5 m<sup>2</sup> innerhalb des Umgriffs von Bereich 2 geleistet werden. Für Bereich 1 verbleibt somit noch ein externer Ausgleichsbedarf von 20.659,6 m<sup>2</sup>, für den Bereich 2 von 3.860,5 m<sup>2</sup>.

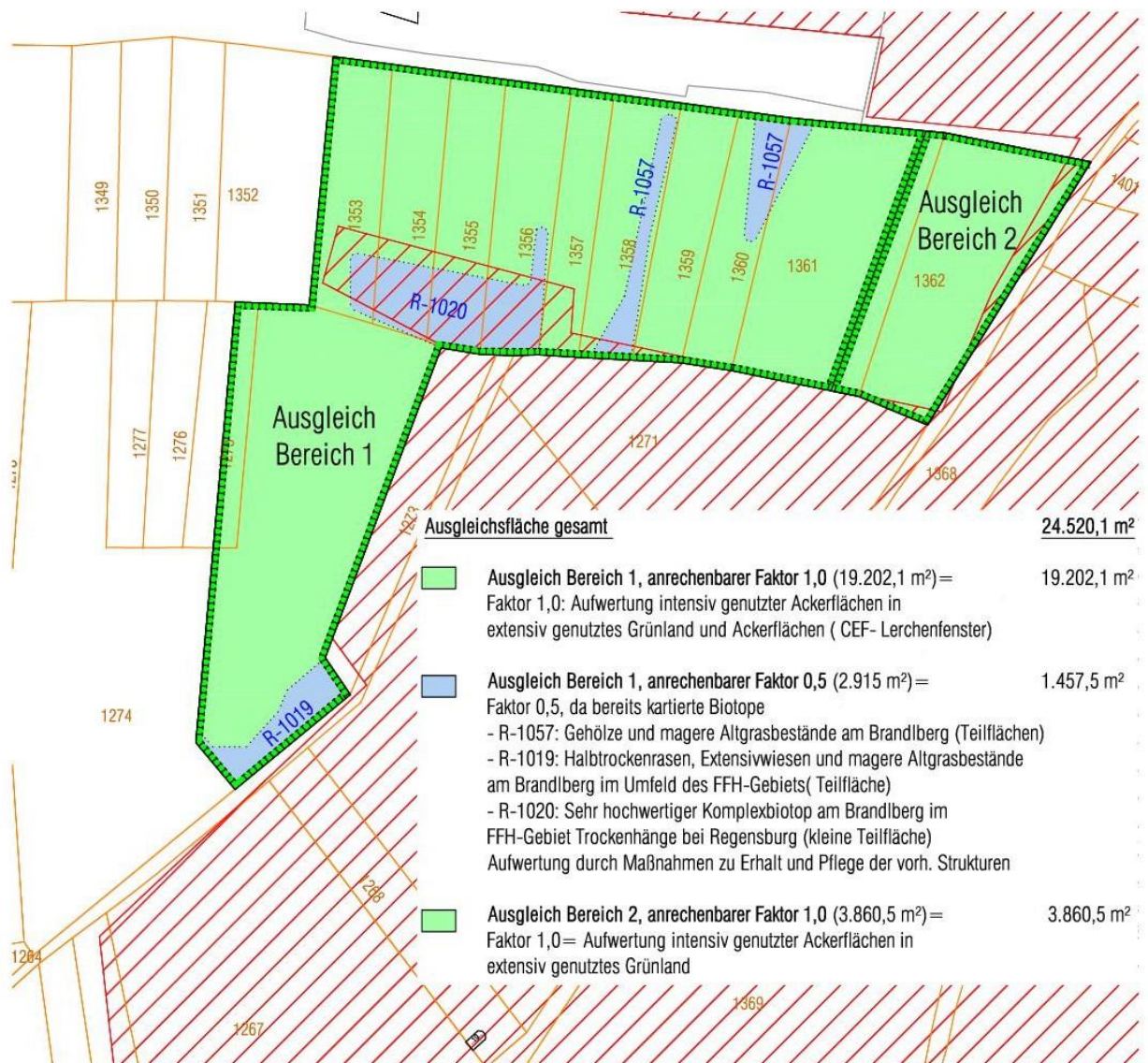


*Biotopkulisse im Bereich der externen Ausgleichsflächen (grün) o.M. – Biotopkartierung Flachland (rot) und Biotopkartierung Wald (orange) Quelle: Rauminformationssystem Bayern, Bearbeitung FLU Planungsteam Regensburg*

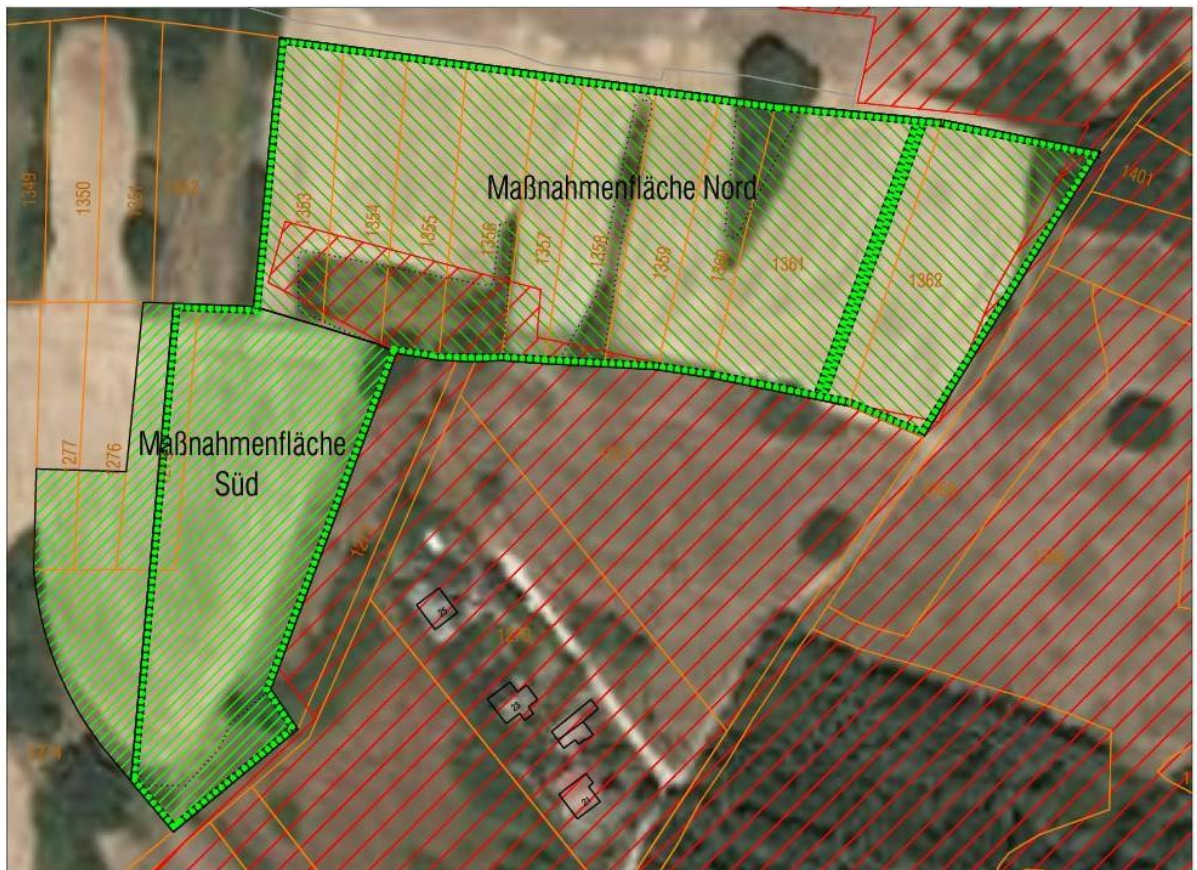


Interne Ausgleichsflächen o.M. – Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg

Der Ausgleich erfolgt nordöstlich des Bebauungsplangebietes in ca. 250m Luftlinie auf den Fl. Nr. 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, und 1274 (Teilfläche) und 1275 (Teilfläche), Gemarkung Schwabelweis angrenzend an das Naturschutzgebiet "Brandlberg" und das FFH-Gebiet "Trockenhänge bei Regensburg". Die bestehenden Biotopflächen im Bereich der Ausgleichsfläche können nicht mehr um eine ökologische Wertstufe aufgewertet werden und werden damit nur mit dem Aufwertungs-Faktor 0,5 angesetzt. Die restlichen Flächen werden durch entsprechende Maßnahmen um eine ökologische Wertstufe aufgewertet.



Externe Ausgleichsfläche o.M. – Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg



Maßnahmenbereiche o.M. – Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen teilen sich grundlegend in zwei Bereiche. Ausgleichsfläche Nord und Ausgleichsfläche Süd.

Um die erforderliche CEF- Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> für die Feldlerche (siehe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“) schaffen zu können, werden zusätzlich zu den Ausgleichsflächen Süd Maßnahmen für die Fl. Nr. 1275 (Teilfläche), 1276 (Teilfläche.) und 1277 (Teilfläche.) festgelegt.

#### Maßnahmen Ausgleichsfläche Nord

(Fl. Nr. 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362)

- Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Dünung
- Integration, Pflege und Erhalt der vorhandenen Biotope, Gehölz- und Heckenstrukturen
- Mahd 2x jährlich, inkl. Abfuhr des Mahdmaterials
- Ansaat mit regionalem Saatgut



Maßnahmenfläche Süd = Ausgleichsfläche Süd UND CEF-Fläche

Ausgleichsfläche Süd (Fl. Nr. 1274 (Tlf.) und 1275 (Teilfläche)) + zus. Flächen (Fl. Nr. 1275 (Teilfläche), 1276 (Tlf.), 1277 (Tlf.))=10.000 m<sup>2</sup>

- Erhalt der Ackerflächen, Bewirtschaftung ausschließlich extensiv
- Integration, Pflege und Erhalt der vorhandenen Biotope, Gehölz- und Heckenstrukturen
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung
- Anlage und Pflege von Lerchenfenstern in den Kulturen  
(CEF- Maßnahme Lerche gem. saP Anlage und Pflege von Lerchenfenstern in den Kulturen (CEF- Maßnahme Lerche gem. saP))

**Ausgleichsfläche gesamt****24.520,1 m<sup>2</sup>**

**Ausgleich Bereich 1, anrechenbarer Faktor 1,0** (19.202,1 m<sup>2</sup>)= 19.202,1 m<sup>2</sup>  
Faktor 1,0: Aufwertung intensiv genutzter Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland und Ackerflächen ( CEF- Lerchenfenster)

**Ausgleich Bereich 1, anrechenbarer Faktor 0,5** (2.915 m<sup>2</sup>)= 1.457,5 m<sup>2</sup>  
Faktor 0,5, da bereits kartierte Biotope

- R-1057: Gehölze und magere Altgrasbestände am Brandlberg (Teilflächen)
- R-1019: Halbtrockenrasen, Extensivwiesen und magere Altgrasbestände am Brandlberg im Umfeld des FFH-Gebiets( Teilfläche)
- R-1020: Sehr hochwertiger Komplexbiotop am Brandlberg im FFH-Gebiet Trockenhänge bei Regensburg (kleine Teilfläche)

Aufwertung durch Maßnahmen zu Erhalt und Pflege der vorh. Strukturen

**Ausgleich Bereich 2, anrechenbarer Faktor 1,0** (3.860,5 m<sup>2</sup>)= 3.860,5 m<sup>2</sup>  
Faktor 1,0= Aufwertung intensiv genutzter Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland

**Zus. Fläche zur Schaffung der CEF- Maßnahme****2.208,0 m<sup>2</sup>**Monitoring:

Die dauerhafte Funktion der ökologischen Ausgleichsfläche ist durch jährliche Bestandskontrollen zu überwachen und zu dokumentieren Ein jährlicher Zwischenbericht ermöglicht die Nachsteuerung bei Bedarf. Der anzusetzende Zeitraum des Monitorings ist 5 Jahre. Ein Abschlussbericht ist zu fertigen.

Das Monitoring wird durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt Regensburg sichergestellt.

**5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP):  
Darstellung der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf besonders  
geschützte Tier- und Pflanzenarten, Darstellung artenschutzspezifischer  
Kompensationsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen**

In den vorliegenden Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 2010 (aktualisiert im Februar 2015) werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung ggf. erforderlicher Ausnahmen von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist.

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden nach Abschichtung gem. der SaP-Arbeitshilfe des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Tiergruppen untersucht: Säugetiere incl. Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien. Weiterhin wurde das Potential für weitere FFH-Arten geprüft.

Als Prüf- und Nachweistabellen wurde dabei in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die „Oberpfalzliste“ („Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“) herangezogen.

Untersuchungsergebnis:

Gemäß der o.g. Richtlinien und Gesetze geschützte Arten der Tiergruppen Säugetiere/Fledermäuse, Amphibien sowie der zusätzlich geprüften Tiergruppen wurden im direkten Planungsgebiet sowie im erweiterten Planungsgebiet nicht angetroffen bzw. nachgewiesen (Ausnahme: Ein Fledermausüberflug (Gr. Abendsegler), welcher jedoch höchstwahrscheinlich von einem Lebensraum im Bereich des Kalkwerkes ohne Bezug zur Planungsfläche herrührt und hier vernachlässigt wird).

Nachweise überwiegend am Rand des Planungsgebietes konnten für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse erbracht werden.

Fledermäuse:

Zur Erhebung von Fledermäusen im Wirkungsbereich der Maßnahme wurden Mitte Juni bis Anfang Juli drei nächtliche Begehungen mit Zeitdehnungsdetektoren (Laar TR 30) durchgeführt. Bei beiden Begehungen konnten jeweils zwei Arten bei der Jagd entlang der Bahnlinie festgestellt werden (die beiden Langohrarten sind anhand der Rufe nicht zu unterscheiden).

Das Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Vogelarten: Es wurden im Untersuchungsgebiet zumeist weitverbreitete und häufige Arten nachgewiesen. Es konnte im Rahmen der Begehungen die Feldlerche festgestellt werden.

Fazit:

**Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S: von § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden erforderlich. Sie sind möglich und sind in der Planung berücksichtigt:

Es sind dies:

- Baufeldräumungen mit Rodungen in Flächen mit Gehölzbeständen ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar).
- Schutz der Biotop- und Nachweisflächen sowie der Ruderal/ Feldgehölzfläche im Westen, bzw. am Rand des Planungsgebietes während der Bauzeit durch ortsfeste Zäunung.
- Anlage einer CEF- Fläche für die Feldlerche von ca. 1 ha. Die Fläche sollte im bzw. im Anschluss an das FFH- Gebiet „Regensburger Trockenhänge“ als ruderal geprägte Offenlandfläche z.B. eine Stilllegungsfläche angelegt werden.

**Verbotstatbestände** gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie für streng geschützte Tierarten sind bei Umsetzung der Planung **nicht gegeben**, da keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten derartiger Arten im Wirkungsraum des Planungsgebietes vorkommen, bzw. gestört oder zerstört werden. Dies gilt auch für die nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten.

Eine **Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG** sowie Art. 43 Abs. 2 Nr. 2 BayNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz ist demzufolge ebenfalls nicht erforderlich.

## 6. **FFH- Verträglichkeitsabschätzung (FFH – VA)**

Aufgrund der relativen Nähe des Planungsgebietes zu einem überregional bedeutsamen Schutzgebiet (Natura 2000 – und FFH-Gebiet Nr. 6938-301 „Trockenhänge bei Regensburg“ wurde geprüft, ob Wirkzusammenhänge oder Betroffenheiten durch das Planungsvorhaben auf das Schutzgebiet, dessen Ausstattung und Schutzziele bestehen.

Nach Prüfung und Bewertung der Gegebenheiten (u.a. Formblatt FFH –VA des LFU) kann ausgeschlossen werden, dass das Planungsvorhaben Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. Schutzgebietes haben wird.

Das Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsabschätzung liegt als Anlage 2 den Unterlagen bei.

## **7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

### **7.1 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden**

Der Begriff „Auswirkungen“ wird im Sinne von „hinreichend konkret zu beschreibende Folgen der Aufstellung eines Bebauungsplanes“ verwendet. Die Ermittlung der Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf Basis von konservativen Annahmen bzw. einer worst- case - Betrachtung, um in der Beurteilung eine größtmögliche Sicherheit zugunsten der Umweltgüter zu gewährleisten.

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung zu behandelnden Schutzgüter erfolgt für die nachteiligen Auswirkungen in drei Stufen („Auswirkungsstufen“) von gering über mittel bis hoch. Ab der Bewertungsstufe „mittel“ liegt in der Regel eine erhebliche nachteilige Auswirkung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vor. Etwaige positive Wirkungen werden ggf. gesondert erläutert. Die getroffene Bewertung wird jeweils verbal-argumentativ begründet (d.h. Ableitung von Werturteilen mittels einer in Worte gefassten Begründung).

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 20.03.2006.

Grundsätzliche Änderungen an Grundaussagen sind in der laufenden Planung und der Plankonkretisierung nicht zu erwarten!

### **7.2 Verwendete Unterlagen**

Die Fachgutachten und – Beiträge sind in der Stadtverwaltung einsehbar.

- Schalltechnische Untersuchung – ab consultants akustik | bauphysik, Vohenstrauß, Bericht Nr. 276\_5 vom 30.07.2015 sowie Bericht Nr. 276\_1 vom 12.10.2014.
- Schalltechnische Untersuchung – Fa. Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M82 670/1 vom 11.08.2009
- Baugrundgutachten „BG Wohnen im Obstgarten“, Baugrundinstitut Stephan (BGI) vom 02.04.2013, Bericht Nr. 13.08.044
- Versickerungsgutachten - Vorbericht Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht- Nr. 14.43.224 vom 28.11.2014).
- Versickerungsgutachten - Untersuchungsbericht Fa. BGI, Bad Abbach, Bericht- Nr. 15.43.010 vom 25.02.2015
- Orientierende Altlastenerkundung für den Abbruch des ehem. Fertigteilwerkes, Umweltbüro Fanta, 2014
- LUBAG – Gutachten 1998
- Altlastenkataster (ABUDIS) des Landesamtes für Umwelt

- Dokumentierung der Sondage und Bergung von Kriegsfolgelasten, Fa. Semmler Abensberg, 2014 (zuk. Sportgelände) sowie Mai 2015 (Südteil des Planungsgebietes südlich zuk. Sportanlage).
- „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zum Bebauungsplan 247, (FLU Planungsteam, Regensburg, Entwurf, Stand 16.09.2015)
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Flora-Fauna Partnerschaft, Regensburg, Stand 2010 mit Aktualisierung 02/2015)
- FFH – Verträglichkeitsabschätzung, (FLU Planungsteam, Regensburg, Stand Oktober 2014)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Regensburg (ABSP, 02/1999)
- ASK-Kartierung des LFU (Internet), Stand 2014
- Natura 2000 / FFH-Gebiete, Bestand und Schutzziele: Internetpräsentation des LFU), Stand Oktober 2014
- Biotopkartierung Stadt Regensburg
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan und Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Regensburg
- Regionalplan Region 11
- Stadtklimagutachten Regensburg, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, Januar 2014
- Fachprogramm Wohnen II- Regensburg plant und baut, Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat, Juli 2007
- Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Regensburg-Brandlberg, Fa. CIMA, München, 15.12.2014

### **7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind nicht aufgetreten.

Mit den in Gliederungspunkt 7.2 genannten Unterlagen wie Untersuchungen, Messungen und Fachgutachten liegen derzeit ausreichende Datengrundlagen vor, so dass das Risiko unvorhersehbarer Auswirkungen auf die Schutzgüter gering ist.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**

Die dauerhafte Funktion der ökologischen Ausgleichsfläche ist durch jährliche Bestandskontrollen zu überwachen und zu dokumentieren. Ein jährlicher Zwischenbericht ermöglicht die Nachsteuerung bei Bedarf. Der anzusetzende Zeitraum des Monitorings ist 5 Jahre. Ein Abschlussbericht ist zu fertigen.

Das Monitoring wird durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt Regensburg sichergestellt.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg“ zu ermitteln und darzustellen sowie vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zu verhindern und die Folgen unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch Entwicklung fachlich abgestimmter Kompensationsmaßnahmen abzumildern bzw. auszugleichen. Die entwickelten Maßnahmen gehen in die Satzung des Bebauungsplanes ein.

Bedeutende Umweltziele sind die Einbindung des neuen Baugebietes am Nordostrand des Stadtteils Brandlberg in den Bestand mit Schaffung eines neuen, optisch und ökologisch wirksamen Ortsrandes nach Norden sowie die Vermeidung von unnötigen Eingriffen in den Standort. Unvermeidliche Eingriffe und die in der Schutzgüterbetrachtung der Umweltprüfung festgestellten Belastungen sind an Ort und Stelle oder in Eingriffsnähe auszugleichen. Dies ist nach den vorliegenden Gutachten und bei Umsetzung der dort aufgezeigten Maßnahmen gewährleistet.

Aufgrund der baulichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Anforderungen und dem damit verbundenen Flächenverbrauch ist damit zu rechnen, dass die vorhandenen natürlichen Strukturen in den Baufeldern überbaut und verändert werden, wobei die wertvolleren randlichen Strukturen im Norden erhalten bleiben. Auch wenn die tatsächliche ökologische Wertigkeit der Planungsfläche derzeit gering ist, führt dies zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter: Das Schutzgut Boden ist mit mittleren Auswirkungen betroffen. Die Schutzgüter Pflanzen und Lebensräume, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft sowie Grundwasser, Oberflächen/Niederschlagswasser erfahren durch die Umsetzung der Planung geringe bis mittlere Auswirkungen. Die Schutzgüter Mensch (Lärm, Luftschadstoffe, Erholung), Wasser (Hochwasser), Klima und Lufthygiene sowie Kultur- und Sachgüter sind lediglich in geringem Ausmaß von der Umsetzung der Planung betroffen.

#### **Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Mensch</b>	Gering	Gering	Gering
>Lärm- Verkehrslärm	Gering	Gering	Gering
>Lärm- Freizeit- und Sportanlagenlärm	Gering	Gering	Gering
>Lärmbelastung in der Bauphase	Gering	Gering	Gering
>Luftschadstoffimmissionen/Luftqualität	Gering	Gering	gering
<b>Schutzgut Pflanzen und Lebensräume</b>	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
<b>Schutzgut Tiere</b>	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
<b>Schutzgut biologische Vielfalt</b>	Gering	Gering	Gering
<b>Schutzgut Boden</b>	Mittel	Mittel	Mittel
<b>Schutzgut Wasser</b>	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
>Grundwasser	Gering- mittel	Gering- mittel	Gering- mittel
>Oberflächengewässer	Gering	Gering	Gering
>Hochwasser	-	-	-
<b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b>	Gering	Gering	Gering
<b>Schutzgut Landschaft</b>	-	Gering- mittel	Gering- mittel
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering

Insgesamt liegt - über alle Schutzgüter betrachtet – durch die Planung bzw. deren Umsetzung ein geringer bis mittlerer Eingriff vor.

Die Eingriffe in die Bestandsflächen unterschiedlicher Wertigkeit wurden anhand einer Matrix zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) berechnet.

Zusätzlich zu den im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen, der Minimierungsmaßnahme durch die Festsetzung der Dachbegrünungen auf nahezu allen Dachflächen besteht ein Gesamt-Ausgleichsbedarf von 57.581,60 m<sup>2</sup> (Gesamtgebiet).

Im Baugebiet selbst können durch Aufwertung der bisherigen Ackerflächen in extensive (Obst)-Wiesen (sowie teilbepflanzter, trockener Böschungsfächen 33.061,5 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

Externe Ausgleichsflächen (zwischen dem Baugebiet und dem Naturschutzgebiet gelegen in Form von überwiegend bisherigen Ackerflächen, teilweise auch Biotopflächen, die mit geringerem Aufwertungsfaktor durch Wiederaufnahme der fachgerechten Pflege ebenfalls aufwertbare Flächen darstellen) stehen mit insgesamt 24.520,10 m<sup>2</sup> weitgehend zusammenhängend zur Verfügung.

Eine Teilfläche davon (7792 m<sup>2</sup>) kann mit weiteren zusätzlichen Flächen (2208 m<sup>2</sup>) gleichzeitig als vorgezogene Aufwertungsmaßnahme (CEF-Fläche, Notwendigkeit 1,0 Hektar ) für die Feldlerche (Notwendigkeit aus der artenschutzrechtlichen Prüfung der Eingriffsfläche) herangezogen werden.

Weiterhin wurde in einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung festgestellt, dass das Planungsvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das in ca. 300 m Luftlinie nordöstlich/östlich der Planungsfläche liegende Natura 2000 / FFH-Gebiet Nr. 6938-301.05 „Trockenhänge bei Regensburg“, bzw. dessen Schutzziele hat.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Brandlberg“ gegeben.

**10. Fotodokumentation (Bestandszustand Sommer 2014)**

Zufahrt in das Planungsgebiet – Grünthaler Straße/ Haidhofweg, BILD 1, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg



Haidhofweg, Blick nach Osten in Richtung der bestehenden Bebauung Brandlbergs, BILD 2, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg





*Haidhofweg, Blick nach Nordwesten auf die Planfläche, BILD 3, Foto 2014;  
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Blick nach Westen in Richtung der stillgelegten Industriegebäude, BILD 4, Foto 2014;  
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Blick nach Westen auf die bestehenden Sportanlagen des BSC, BILD 5, Foto 2014;  
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Haidhofweg mit Heckenstrukturen, Blick nach Norden, BILD 6, Foto 2014; Quelle: FLU  
Planungsteam Regensburg*



*Haidhofweg, Blick über die Planfläche nach Südwesten in Richtung der bestehenden Sportstätten des BSC, BILD 7, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Bestand Haidhofweg (derzeit Feld- und Waldweg), Blick Norden, BILD 8, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Bestand Haidhofweg, Blick Norden, BILD 9, Foto 2014;  
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Fortsetzung Haidhofweg im Norden als geschotterter Feldweg, Hs. Nr. 50 + 52, BILD 10, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Nördliche Umgriffsgrenze (nördlich geplante Sportanlage) , Feldweg mit Gehölzstrukturen, Blick Richtung Osten, BILD 11, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Nördliche Umgriffsgrenze (nördlich geplante Sportanlage), Feldweg mit Gehölzstrukturen, Blick Richtung Westen, BILD 12, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Wirtschaftsweg, Geh- und Radweg entlang der Pilsen- Allee, Blick Richtung Süden, BILD 13, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Wirtschaftsweg, Geh- und Radweg entlang der Pilsen- Allee, Blick Richtung Süden, links ehem. Industriegelände, BILD 14, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Ehem. Industriegelände, Blick Richtung Nordosten, BILD 15, Foto 2014;  
Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Blick Richtung Norden, links Pilsen-Allee, rechts Sportanlagen des BSC Regensburg, BILD 16,  
Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Blick Richtung Osten, Haidhofweg, rechts und links Sportanlagen des BSC Regensburg, BILD 17, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Blick Richtung Norden über das Planungsgebiet, BILD 18, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*





*Blick Richtung Nordwesten über das Planungsgebiet, Vordergrund Rasenspielfeld BSC Regensburg, BILD 19, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*



*Blick Richtung Südwesten über das Planungsgebiet, BILD 20, Foto 2014; Quelle: FLU Planungsteam Regensburg*

Aufgestellt am

Ergänzt: .....

Planungs- und Baureferat

Stadtplanungsamt

Schimpfermann

Hick

Berufsmäßige Stadträtin

Ltd. Baudirektorin

Der Stadtrat hat am 16.09.2015 die obige Begründung vom 16.09.2015, zum Bebauungsplan Nr. 247 "Brandlberg", vom 16.09.2015 in der Fassung vom 16.09.2015 beschlossen.

Regensburg, .....

STADT REGENSBURG

Joachim Wolbergs

Oberbürgermeister

Anhang: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB (mit Satzungsbeschluss)

# Struktur- und Nutzungskarte/ Bestandsbewertung

Bestandsbewertung gem. Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Einteilung des Bestandes in Kategorien (I, II und III) anhand der Listen 1a, 1b und 1c "Bewertung des Ausgangszustandes nach Bedeutung der Schutzgüter" des Leitfadens

Bewertung Versiegelter und bebauter Flächen		
Sämtliche Schutzgüter		
gemäß Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Liste 1a, Fußnote 1 stellt die Bebauung/Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen i. d. R. keinen Eingriff dar.		
Bewertung Teilversiegelte Fläche (Feldwege geringer Anteil), Sportflächen, Straßenbegleitgrün		
Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	Straßenbegleitgrün bei regelmäßig intensiver Pflege	I, U
Böden	Intensiv, z.B. Sportflächen Teilversiegelte Flächen, wie Schotterflächen	II, U
Böden	antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs ohne kulturelle Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	II, U
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	I, o
Klima- und Luft	Baukörper mit verdichtet bebautem Umfeld	I, o
Landschaftsbild	Ortsrandzone, bei stark überprägten städtischen Siedlungsteilen, Industrie- und Gewerbegebiet ohne Eingrünung	I, U
Durchschnittliche Bewertung des Bestandes I, o		
Bewertung Ackerflächen im Planungsumgriff		
Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	Ackerflächen strukturreiche Ziel- und Nutzgärten, intensiv benutzte Gärten	I, o
Böden	Brachflächen (< 5 Jahre alt) Gebiete (> 10 Jahre alt)	II, U
Böden	Böden mit mittlerer natürlicher Ertragsfunktion, Ackerflächen, z. T. antropogen verändert	II, U
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	I, o
Klima- und Luft	Baukörper mit verdichtet bebautem Umfeld	I, o
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturreiche Agrarlandschaften	I, o
Durchschnittliche Bewertung des Bestandes I, o		
Bewertung Ackerflächen, Lebensraum Feldlerche im Planungsumgriff		
Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	Ackerflächen Vorkommen von Arten der Roten Liste (Feldlerche)	III
Böden	Böden mit mittlerer natürlicher Ertragsfunktion, Ackerflächen, z. T. antropogen verändert	-
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	I, o
Klima- und Luft	Baukörper mit verdichtet bebautem Umfeld	I, o
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturreiche Agrarlandschaften	I, o
Durchschnittliche Bewertung des Bestandes III		
Bewertung Gärten, Heckengehölze, Biotope (Hecken) im Planungsumgriff		
Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	alters Gebüsch und Heckenlandschaften ohne Einzelhecken	II, o
Böden	antropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II, U
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserstand, z. T. ohne Versickerungsleistung	II, U
Klima- und Luft	Baukörper mit verdichtet bebautem Umfeld	I, o
Landschaftsbild	besetzte Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsbiotopen	II, U
Durchschnittliche Bewertung des Bestandes II, U		

Struktur- und Nutzungskarte M 1: 2.000

# Eingriffsermittlung, Festlegung der Kompensationsfaktoren

Festlegung der Kompensationsfaktoren in Abhängigkeit der schwere des Eingriffs (Typ A= GRZ > 0,35, Typ B= GRZ < 0,35) gem. Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Ermittlung des Eingriffs, Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes, anhand der Abb. 7 "Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" des Leitfadens

**Bereich 1**

**Eingriff Typ A- hoher Versiegelungsgrad= GRZ>0,35**

- Teilversiegelte Fläche (Feldwege), Sportflächen, Straßenbegleitgrün  
Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o (Bandbreite 0,3-0,6) = Faktor 0,6  
12.231 m² \* 0,6 = 7.338,6 m²
- Ackerflächen  
Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o (Bandbreite 0,3-0,6) = Faktor 0,6  
59.253,7 m² \* 0,6 = 35.552,2 m²
- Ackerflächen- Lebensraum Feldlerche  
Feld A III: Bewertung Bestand Kategorie III (Bandbreite 1,0-3,0) = Faktor 1,0  
10.000 m² \* 1,0 = 10.000,0 m²
- Gärten, Heckengehölze, Biotope (Hecken)  
Feld A II: Bewertung Bestand Kategorie II, m (Bandbreite 0,8-1,0) = Faktor 0,8  
5.121 m² \* 0,8 = 4.096,8 m²

**erf. Ausgleichsfläche Bereich 1= 56.987,6 m²**

**Bereich 2**

**Eingriff Typ A- hoher Versiegelungsgrad= GRZ>0,35**

- Teilversiegelte Fläche (Feldwege), Sportflächen, Straßenbegleitgrün  
Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o (Bandbreite 0,3-0,6) = Faktor 0,6  
237 m² \* 0,6 = 142,2 m²
- Ackerflächen  
Feld A I: Bewertung Bestand Kategorie I, o (Bandbreite 0,3-0,6) = Faktor 0,6  
5.058 m² \* 0,6 = 3.034,8 m²

**Eingriff Typ B- geringer Versiegelungsgrad= GRZ<0,35**

- Ackerflächen/Straßenbegleitgrün  
Feld B I: Bewertung Bestand Kategorie I, o (Bandbreite 0,2-0,5) = Faktor 0,2  
14.290 m² \* 0,2 = 2.858 m²

**erf. Ausgleichsfläche Bereich 2= 6.035 m²**

Umgriff

\*Sonderfall Sportflächen gem. Leitfadens Abb. 7 "Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" = Faktor 0,2

Eingriffsermittlung, Festlegung der Kompensationsfaktoren M 1: 2.000

# Ausgleichsflächen und Verringerungsmaßnahmen

Ausgleichsflächen/ Verringerungsmaßnahmen

- Umgriff
- Ausgleichsfläche
- Umwandlung Ackerflächen, Teilversiegelte Flächen/ Sportflächen/ Straßenbegleitgrün in extensiv genutzte Obstwiesen
- Anrechnungsfaktor 1,0
- 21.539 m² \* 1,0 = 21.539 m² Ausgleichsfläche
- Umwandlung bisher vollversiegelter und bebauter Flächen in extensiv genutzte Obstwiesen
- Anrechnungsfaktor 1,5
- 6.232 m² \* 1,5 = 9.348 m² Ausgleichsfläche

**Ausgleichsfläche auf dem Grundstück gesamt**  
21.539 m² + 9.348 m² = **30.887,0 m²**

erf. Ausgleichsbedarf Bereich 1 = 56.987,6 m²  
Ausgleichsfläche auf dem Grundstück = **30.887,0 m²**  
**Verbleibender fehlender Ausgleich für Bereich 1 = 26.100,6 m²**

**Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung in Bereich 1** (genaue Ermittlung s. Liste)  
**Verbleibender fehlender Ausgleich für Bereich 1 = 20.659,6 m²**

**Einteilung der Wertigkeit der Ausgleichsflächen (Bereich 2):**

- Umwandlung Ackerflächen und Teilversiegelte Flächen/ Sportflächen/ Straßenbegleitgrün in extensiv genutzte teilbepflanzte Grünflächen
- Anrechnungsfaktor 1,0
- 2.174,5 m² \* 1,0 = 2.174,5 m² Ausgleichsfläche

**Ausgleichsfläche auf dem Grundstück gesamt**  
Erf. Ausgleichsbedarf Bereich 2 = 6.035,0 m²  
Ausgleichsfläche auf dem Grundstück = **2.174,5 m²**  
**Verbleibender fehlender Ausgleich für Bereich 2 = 3.860,5 m²**

**Fehlender Ausgleich für Bereich 1 = 20.659,6 m²**  
**Fehlender Ausgleich für Bereich 2 = 3.860,5 m²**

**Gesamt- Ausgleichsbedarf für Bereich 1+2 außerhalb des Umgriffs = 24.520,1 m²**

Der Ausgleich erfolgt auf den Fl. Nr. 1353 (Tf.), 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, und 1274 (Tf.), Gemarkung Schwabelfeis, (10.000 m² CEF- Maßnahme für die Feldlerche werden in der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1274 (Tf.) und 1275 (Tf.) und zusätzlich außerhalb der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1275 (Tf.), 1276 (Tf.) und 1277 (Tf.) nachgewiesen).

Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsumgriffes M 1: 2.000

**Ermittlung der Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung**  
Ermittlung der Dachflächen auf Grundlage der Grundstücksfläche mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ). Anrechnung der begrünten Dachflächen mit dem Faktor 0,2.

Bereich 1- Wohngebiet					
Bz.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m²	auf GRZ		Anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m²
			gem. Bf	Dachbegrünung in m²	
WA 1	Mehrfamilienhäuser	1.461	0,4	584,4	116,9
WA 2	Reihenvillen/ Doppelhäuser	3.354	0,4	1.341,6	268,3
WA 3	Reihenvillen/ Doppelhäuser	3.310	0,4	1.324,0	264,8
WA 4	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.893	0,4	757,2	151,4
WA 5	Mehrfamilienhäuser	952	0,4	380,8	76,2
WA 6	Mehrfamilienhäuser	1.685	0,4	674,0	134,8
WA 7	Mehrfamilienhäuser	1.012	0,4	404,8	80,9
WA 8	Enkankeln/ Doppelhäuser	1.424	0,4	569,6	113,9
WA 9	Enkankeln/ Doppelhäuser	2.333	0,4	933,2	186,6
Eingriffsminimierung Baufeld 1 in m²					1.410,2

Wohngebiet (WA) - Baufeld 2					
Bz.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m²	auf GRZ		Anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m²
			gem. Bf	Dachbegrünung in m²	
WA 10	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.011	0,4	404,4	80,9
WA 11	Reihenvillen/ Doppelhäuser	4.564	0,4	1.825,6	365,1
WA 12	Reihenvillen/ Doppelhäuser	2.235	0,4	894,0	178,8
WA 13	Reihenvillen/ Doppelhäuser	2.420	0,4	968,0	193,6
WA 14	Enkankeln/ Doppelhäuser	607	0,4	242,8	48,6
WA 15	Enkankeln/ Doppelhäuser	3.031	0,4	1.212,4	242,5
WA 16	Enkankeln/ Doppelhäuser	792	0,4	316,8	63,4
WA 17	Enkankeln/ Doppelhäuser	3.645	0,4	1.458,0	291,6
Eingriffsminimierung Baufeld 2 in m²					1.493,0

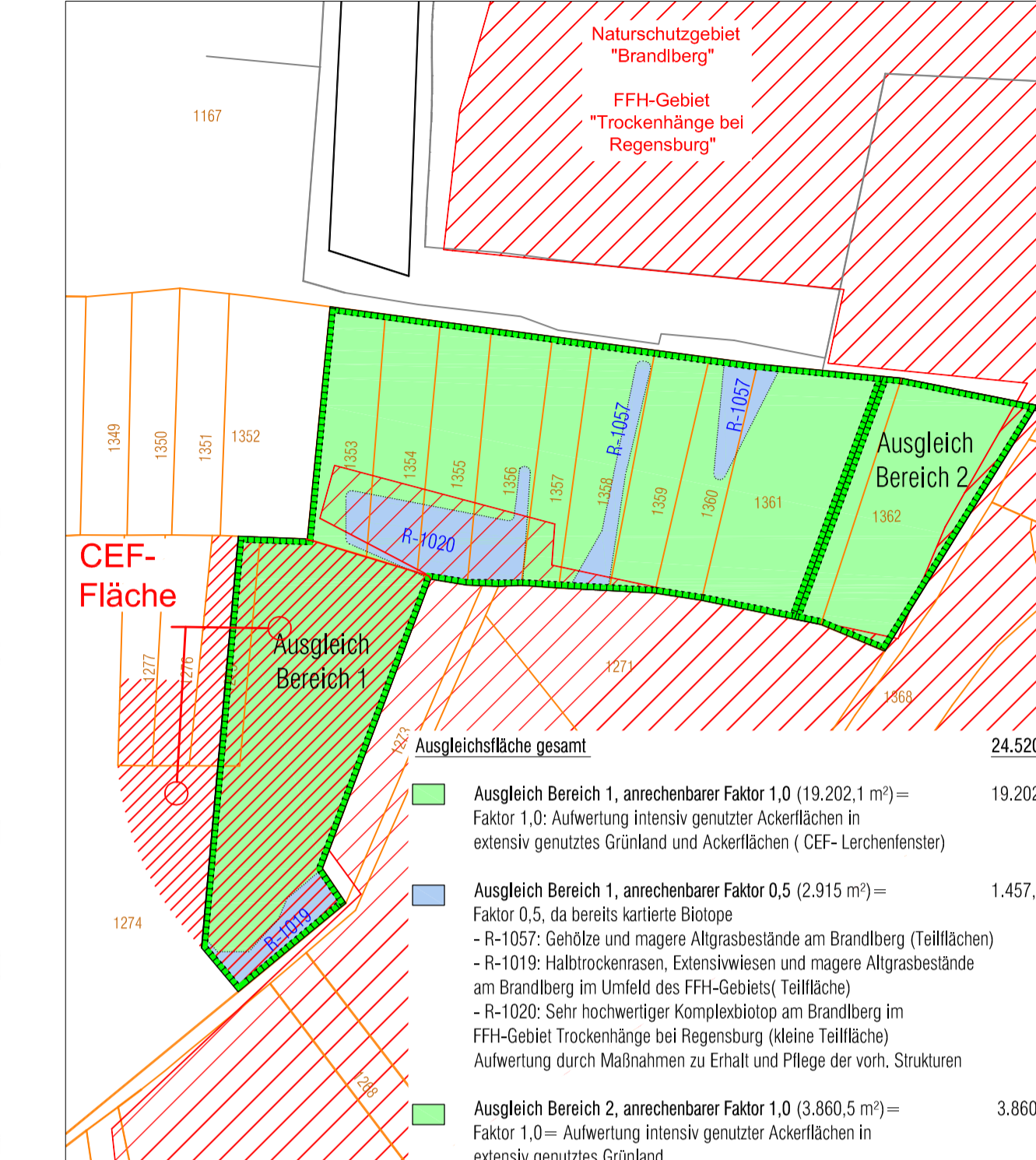
Wohngebiet (WA) - Baufeld 3					
Bz.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m²	auf GRZ		Anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m²
			gem. Bf	Dachbegrünung in m²	
WA 18	Reihenvillen/ Doppelhäuser	981	0,4	392,4	78,5
WA 19	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.979	0,4	791,6	158,3
WA 20	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.977	0,4	790,8	158,2
WA 21	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.862	0,4	744,8	148,9
WA 22	Enkankeln/ Doppelhäuser	474	0,4	189,6	37,9
WA 23	Enkankeln/ Doppelhäuser	1.318	0,4	527,2	105,4
WA 24	Enkankeln/ Doppelhäuser	447	0,4	178,8	35,8
WA 25	Enkankeln/ Doppelhäuser	2.287	0,4	914,8	182,9
Eingriffsminimierung Baufeld 3 in m²					908,8

Wohngebiet (WA) - Baufeld 4					
Bz.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m²	auf GRZ		Anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m²
			gem. Bf	Dachbegrünung in m²	
WA 26	Reihenvillen/ Doppelhäuser	981	0,4	392,4	78,5
WA 27	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.979	0,4	791,6	158,3
WA 28	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.973	0,4	789,2	157,8
WA 29	Reihenvillen/ Doppelhäuser	1.867	0,4	746,8	149,4
WA 30	Enkankeln/ Doppelhäuser	474	0,4	189,6	37,9
WA 31	Enkankeln/ Doppelhäuser	1.314	0,4	525,6	105,1
WA 32	Enkankeln/ Doppelhäuser	445	0,4	178,0	35,6
WA 34	Enkankeln/ Doppelhäuser	2.008	0,4	803,2	160,6
Eingriffsminimierung Baufeld 4 in m²					882,8

Sondergebiet (SO)					
Bz.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m²	auf GRZ		Anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m²
			gem. Bf	Dachbegrünung in m²	
SO	Kaufverträge, Wohnen	9.367	0,4	3.746,8	749,4
Eingriffsminimierung Sondergebiet in m²					749,4

Mischgebiet (M)					
Bz.	Gebäudetypen	Grundstücksfläche in m²	auf GRZ		Anrechenbare Fläche (Eingriffsminimierung) in m²
			gem. Bf	Dachbegrünung in m²	
Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung (keine Dachbegrünungsflächen geplant)					0,0
Zusammenfassung Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung, Bereich 1 WA und M					1.410,2
Eingriffsminimierung Baufeld 1					1.410,2
Eingriffsminimierung Baufeld 2					1.493,0
Eingriffsminimierung Baufeld 3					908,8
Eingriffsminimierung Baufeld 4					882,8
Eingriffsminimierung Sondergebiet					749,4
Eingriffsminimierung gesamt in m²					5.441,0

Bereich 2- Sportflächen					
Eingriffsminimierung durch Dachbegrünung (keine Dachbegrünungsflächen geplant)					
					0,0



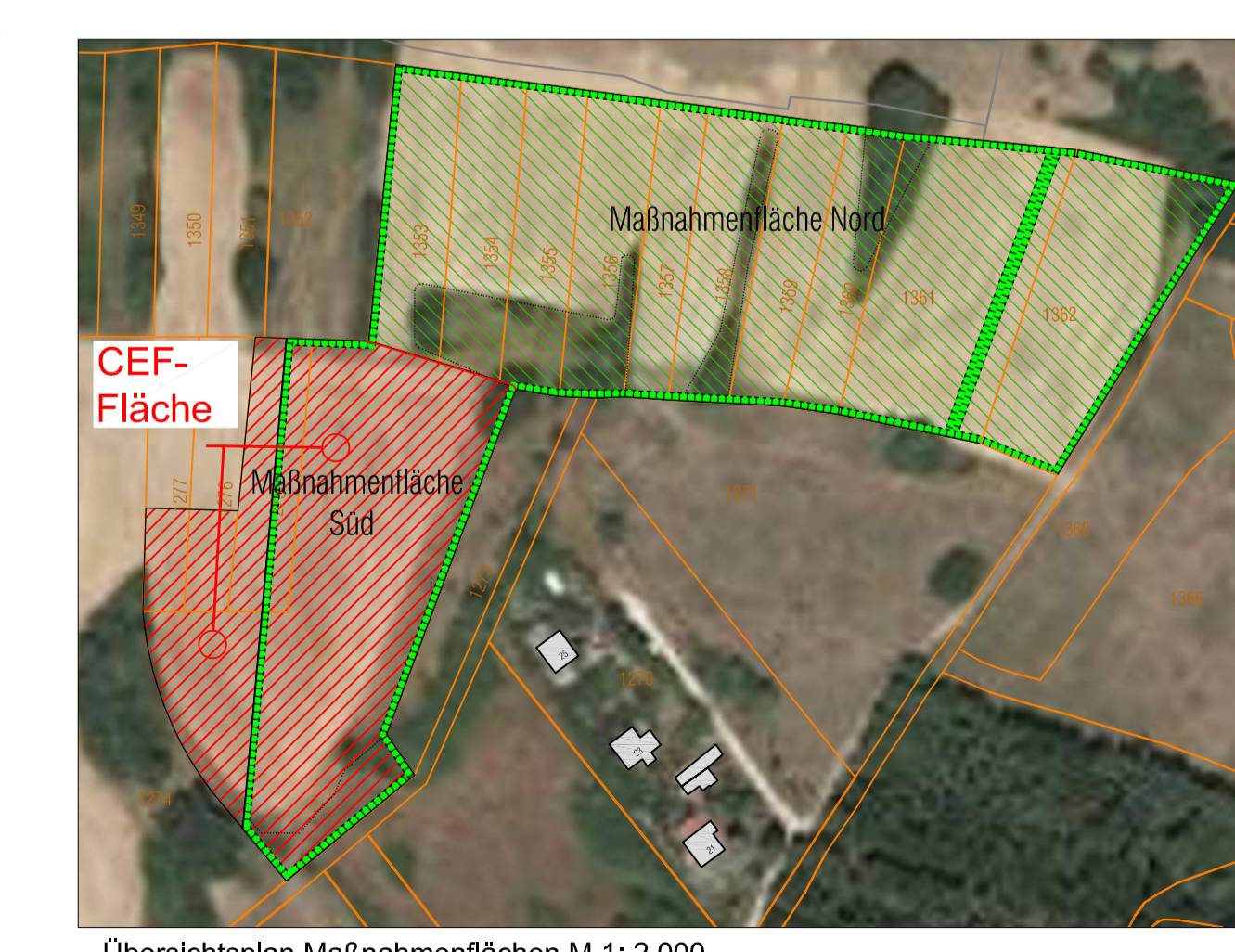
**Festlegung der Maßnahmen innerhalb der Ausgleichs- und CEF- Flächen**

Maßnahmenfläche Nord= Ausgleichsfläche Nord (Fl. Nr. 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362)

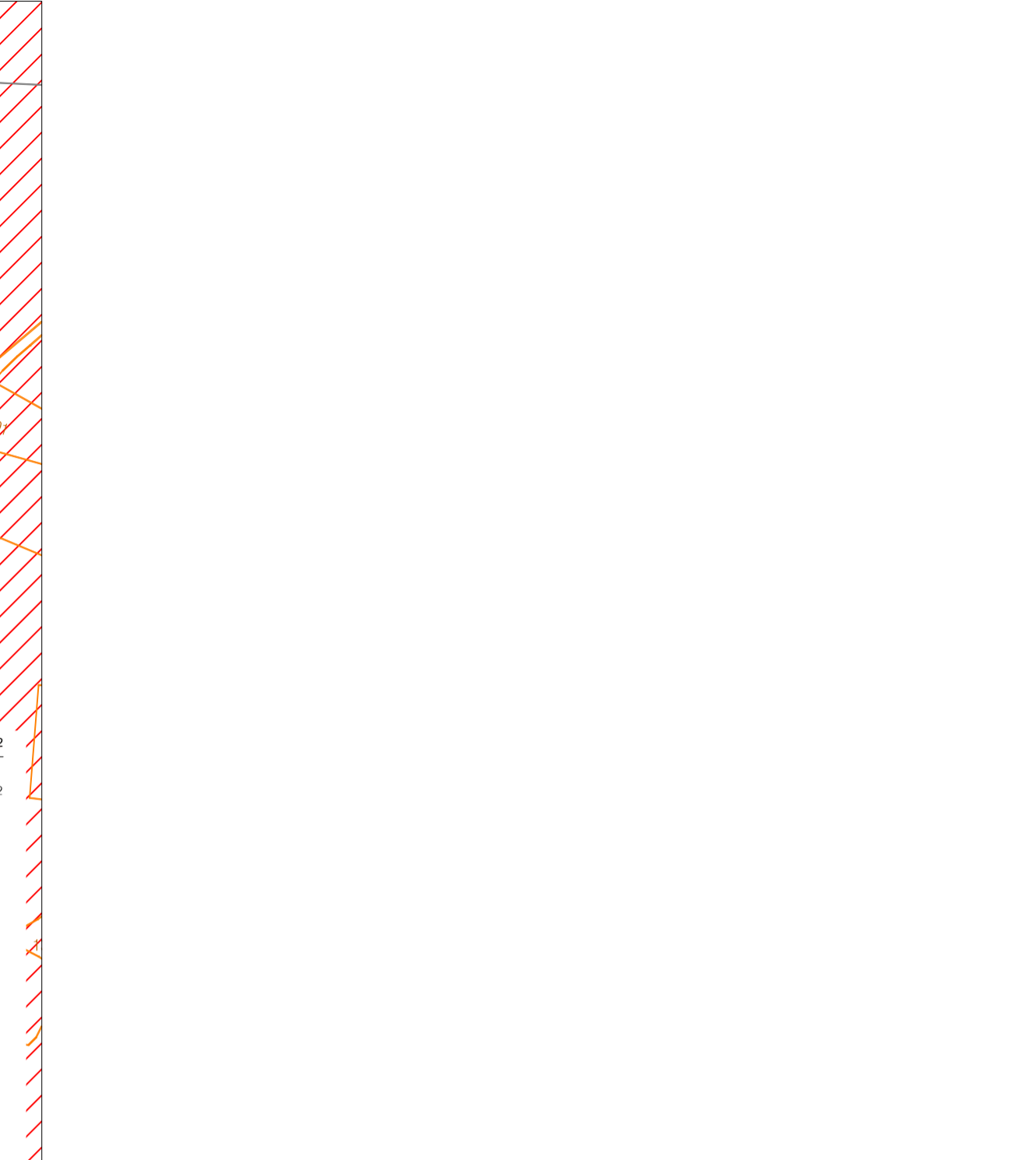
- Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung
- Integration, Pflege und Erhalt der vorhandenen Biotope, Gehölz- und Heckenstrukturen
- Mahd 2x jährlich, inkl. Abfuhr des Mahdmaterials
- Ansaat mit regionalem Saatgut

Maßnahmenfläche Süd = Ausgleichsfläche Süd + CEF-Fläche  
Ausgleichsfläche Süd (Fl. Nr. 1274 (Tf.) + 1275 (Tf.)) + zus. Flächen (Fl. Nr. 1275 (Tf.), 1276 (Tf.), 1277 (Tf.))=10.000 m²

- Erhalt der Ackerflächen, Bewirtschaftung extensiv
- Integration, Pflege und Erhalt der vorhandenen Biotope, Gehölz- und Heckenstrukturen
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung
- Anlage und Pflege von Lerchenfenstern in den Kulturen (CEF- Maßnahme Lerche gem. sap)



Übersichtsanlage Maßnahmenflächen M 1: 2.000



**Bauungsplan Nr. 247 Brandberg**

Anlage 1 zur Begründung: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Planer/innen: EUU PLANUNGSTEAM  
Margaretenstraße 14  
93047 Regensburg

**Anlage 2 zur Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 247**

**„Brandlberg“**

## **FFH-Verträglichkeitsabschätzung**

**Auftraggeber:**

BEB Bauland Entwicklungsgesellschaft Brandlberg mbH  
Thurmayerstraße 4

93049 Regensburg

---

**Auftragnehmer:**

FLU Planungsteam , Landschaftsarchitekten und Ingenieure  
Margaretenstraße 14

93047 Regensburg

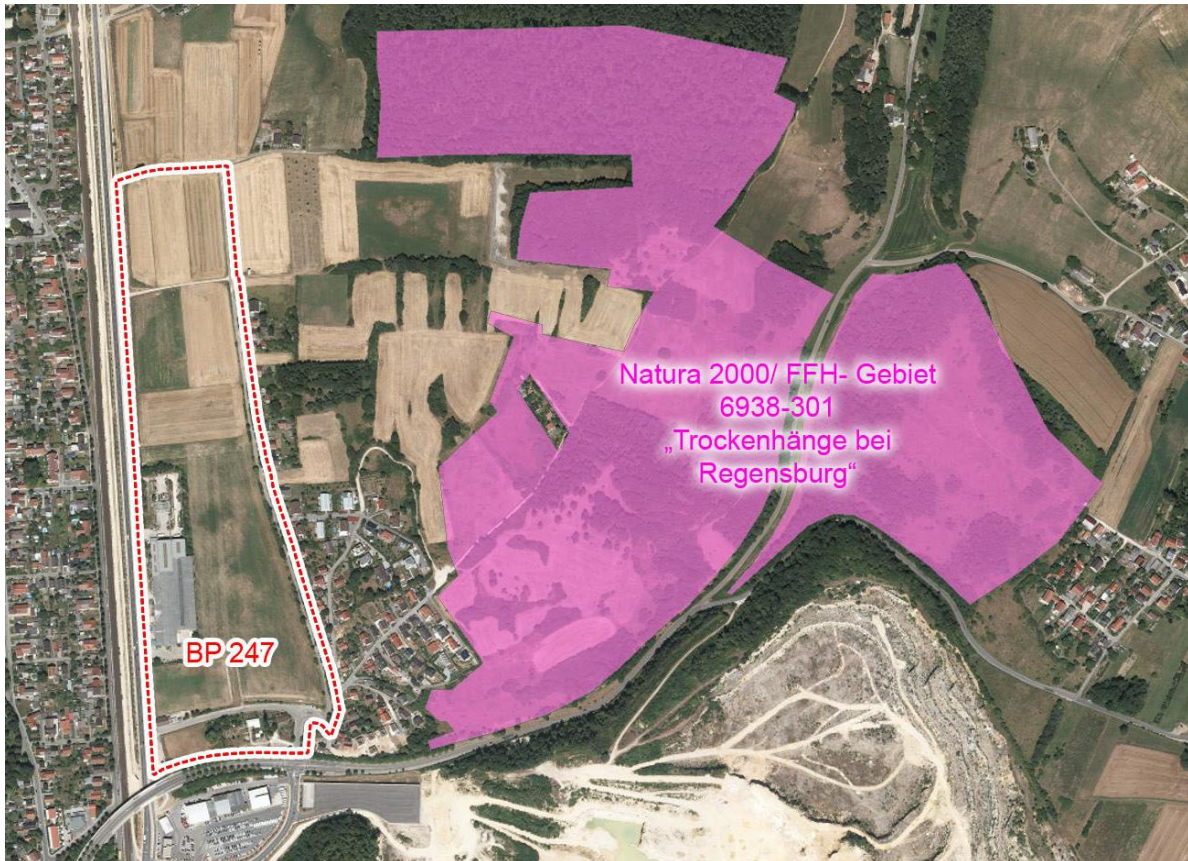
Tel. 0941 / 29745-0, Fax 0941 / 29745-20

**Fassung vom 13.10.2014**

## Vorabschätzung hinsichtlich der Betroffenheit von Erhaltungszielen der FFH-Gebiete

Gebietsbestand:

Natura 2000-Gebiete:



Natura 2000 / FFH-Gebiet (rosa markiert), Quelle: FIN-Web Bayern,  
Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Östlich des geplanten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 247 befindet sich das Gebiet Natura 2000 / FFH-Gebiet

„Trockenhänge bei Regensburg“ Nr. 6938-301.05

Im folgenden erfolgt die Bereitstellung von Daten zur Vorabschätzung zu möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der relevanten Einzelarten.

	Erhaltungsziele	Mögliche Beeinträchtigung
1.	Erhalt der hochwertigen Felsheiden, Magerrasen, Säume, Gebüsche und des naturnahen Buchenwaldes an den Südhängen des Donautals. Erhaltung der engen Verzahnung verschiedener Trockenlebensräume sowie des Biotopverbundes, insbesondere zwischen den Teilflächen Brandberg und Keilstein. Erhalt spezifischer Habitatelemente für charakteristische Tier- und Pflanzenarten sowie Erhalt ausreichender Habitatgrößen. Erhalt des charakteristischen Wasser- und Nährstoffhaushalts der Lebensraumtypen.	Lebensräume und Lebensraumtypen liegen außerhalb Wirkbereich, keine Flächeninanspruchnahme, Erhaltungsziele nicht gefährdet.
2.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der ungestörten und besonnten Bestände der Kalk-Pionier-rasen; Erhalt von durch Trittschäden unbeeinträchtigten Bereichen.	
3.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der weitgehend gehölzfreien, nährstoffarmen Kalktrockenrasen in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen.	
4.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der mageren Mähwiesen in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen.	
5.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalkschutthalden, insbesondere der natürlichen, biotopprägenden Dynamik.	
6.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalkfelsen mit Felspaltenvegetation. Erhalt störungsfreier Bereiche bzw. ungestörter Felsen sowie Erhalt von durch Trittbelastung unbeeinträchtigten Bereichen. Erhalt der Funktion der Felsen als Lebensräume für bedrohte Arten (Wanderfalke, Uhu, Dohle u.a.).	
7.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der großflächigen, wenig bzw. unzerschnittenen, störungsarmen und strukturreichen Buchenwälder (Orchideen - und Waldmeister-Buchenwaldbestände) und Eichen-Hainbuchenwälder mit naturnaher Bestands- und Altersstruktur sowie naturnaher, standortheimischer Baumartenzusammensetzung; Erhalt der lebensraumtypischen Nährstoff- und Lichtverhältnisse im Orchideen-Buchenwald; Erhaltung eines hohen, stehenden und liegenden Alt- und Totholz-Anteils, z.B. anbrüchige Bäume und Bäume mit Specht- bzw. natürlichen Baumhöhlen. Erhalt des Laubholzanteils in den Wäldern; Erhalt von Sonderstandorten und Randstrukturen, wie Waldmäntel, Säume, Verlichtungen.	
8.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der Spanischen Flagge. Erhalt eines reich strukturierten, großflächigen Verbundsystems aus blütenreichen, sonnenexponierten Saumstrukturen in Kombination mit schattigen Elementen wie Gehölzen, Waldrändern und -Säumen, Hohl- und Waldwegen. Erhalt blütenreicher Offenlandstrukturen.	Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele von Einzelarten, keine Lebensraumzusammenhang, keine vergleichbaren Lebensräume im Planungsgebiet Erhaltungsziele nicht gefährdet.
9.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der Gelbbauchunke und ihrer Laich- und Landhabitate. Erhalt einer Dynamik in den Wäldern, die zur Entstehung neuer Laichbiotope führt (z.B: Quelltümpel, Wildschweinsuhlen).	
10.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Frauenschuhs. Erhaltung der Lebensräume und Niststätten der Sandbienen aus der Gattung Andrena (Bestäuber): offenerdige, sandige und sonnenexponierte Stellen innerhalb des Waldes und angrenzender Lebensräume. Erhalt lichter Waldstrukturen.	
11.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Grünen Koboldmooses; Erhalt von ausgedehnten Altholzbeständen und des charakteristischen Mikroklimas der Lebensräume.	
12.	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Großen Mausohrs. Erhalt der Stollen im NSG Keilstein als Winterquartier. Erhaltung störungsfreier Quartiere. Erhaltung unzerschnittener Flugkorridore zwischen Kolonien und Nahrungshabitat. Erhalt ungestörter Schwarm- und Winterquartiere und ihres charakteristischen Mikroklimas. Erhaltung des Hangplatzangebots und Spaltenreichtums. Erhaltung von unzerschnittenen Laubwäldern und Laubmischwäldern mit hohem Laubholzanteil als Jagdgebiete für Mausohren.	

Darüber hinaus sind in der artenschutzrechtliche Beurteilung ggf. außerhalb des Schutzgebietes vorkommende Einzelarten zu beurteilen. Diese Arten können sich auch mit den in den Erhaltungszielen genannten Einzelarten überschneiden.

### **Beurteilung der weiteren, potentiell betroffene Pflanzen- und Tierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie)**

Für die Planungsfläche bestehen Artennachweise der ASK Nr. 6938 von verschiedenen Grashüpfern und Schrecken (Nachtigall-Grashüpfer, Gemeiner Grashüpfer, Feld-Grashüpfer und Rösels Beissschrecke) welche teilweise auch im Schutzgebiet vorkommen (darüberhinaus im Schutzgebiet eine Reihe weiterer Artnachweise).

Der Feld-Grashüpfer ist eine gem. Rote Liste Bayern geschützte Art die 1993 nachgewiesen wurde (ein festgestelltes Exemplar). Aufgrund der Distanz zum Schutzgebiet, der Entfernung und der fehlenden direkten Vernetzung ist ein direkter Wirkzusammenhang zum FFH- Gebiet nicht erkennbar.

Die Feldlerche ist im Wirkungsbereich betroffen (weiterer Fundort im Rahmen der Kartierungen für das Projekt / für die SaP) innerhalb des Planungsgebietes. Es besteht allerdings kein räumlicher Zusammenhang der betroffenen Lebensräume. Die Lebensräume der Art werden (siehe saP Festsetzung einer CEF- Maßnahme) zusätzlich aufgewertet.

Die Lebensräume im Schutzgebiet sind von der unmittelbaren Baumaßnahme nicht betroffen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele gesichert zu erwarten. Die genannten Betroffenheiten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung führen nicht zwangsläufig zu naturschutzrechtlichen Betroffenheiten oder Veränderungen des Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung. In den nachfolgenden Planungsebenen der Projektzulassung und gegebenenfalls der Wasserrechtsverfahren bestehen ausreichend Möglichkeiten, europarechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Regensburg, den 13.10.2014

FLU Planungsteam

### **Anlage:**

Datenformblatt des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz

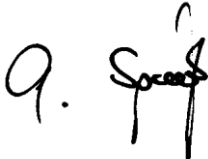
<b>A Grundinformation</b>			
<b>Name des Projektes oder Plans</b>	B-Plan Nr. 247 „Brandlberg mit Planung Haidhofweg“		
<b>Natura 2000-Gebiet (Maßnahme außerhalb Schutzgebiet!)</b>	Nr. 6938 – 301	Name Trockenhänge bei Regensburg	FFH oder/und SPA Gleichzeitig FFH-Gebiet
<b>Kurze Beschreibung des Projektes oder Plans</b>	Das Planungsgebiet des o.g. Bebauungsplanes Nr. 261 liegt ca. 250 m westlich des Schutzgebietes. Zur Prüfung der Wirkzusammenhänge und ggf. Betroffenheiten ist die vorliegende FFH-VA erforderlich.		
<b>Vorliegende Unterlagen</b>	Verfahrensunterlagen zum B-Planverfahren incl. Satzung, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie Spez. Artenschutzrechtliche Prüfung. Lageplan Natura 2000/FFH-Gebiete		
<b>Vorhabensträger (Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)</b>	Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt, D.-Martin-Luther Str. 1, 93047 Regensburg Bzw. BEB Baulandentwicklungsgesellschaft Brandlberg mbH, Thurmayerstraße 5, 93049 Regensburg		
<b>Genehmigungsbehörde</b>	Umwelt- und Rechtsamt Minoritenweg 8, 93047 Regensburg		
<b>Naturschutzbehörde</b>	Umwelt- und Rechtsamt, dto.		

<b>B Durch das Vorhaben <i>betroffene</i> Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck</b>		
<b>LRT/Arten</b>	<b>Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)</b>	<b>Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen</b>
Keine	keine	Keine

<b>C Summationswirkung</b>			
Ist das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet, die für die Erhaltungsziel/Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebietes offensichtlich oder möglicherweise erheblich zu beeinträchtigen?			
<b>LRT/Arten</b>	<b>Projekt/Plan</b>	<b>Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)</b>	<b>Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen</b>
Keine	s.o.	keine	Keine

<b>D Ergebnis</b>	
Aufgrund der oben durchgeführten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen	
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<b>Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszeilen verträglich</b>
<input type="checkbox"/> nein	<b>FFH-VP erforderlich</b>
<input type="checkbox"/> Im Rahmen der oben durchgeführten FFH-VA konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden; es verbleiben <b>Zweifel</b>	<b>FFH-VP erforderlich</b>



<b>Die FFH-VA wurde durchgeführt</b>	
am 13.10.2014	von FLU Planungsteam Freiraum – Landschaft - Umwelt Bräutigam – Kellner – Spörl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Margaretenstraße 14 93047 Regensburg
Unterschrift <b>G. Spörl, Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt</b>	
	

<b>Die FFH-VA wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP-Datenbank weitergegeben</b>	
am	von
Unterschrift	

**Anlage 3 zur Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 247**

**„Brandlberg“**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

**(SaP)**



**FLORA + FAUNA**

Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a

93055 Regensburg

Tel.: 0941-647196

## ***Baugebiet „Am Brandlberg“***

### *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*

---

Auftraggeber: Buechl Handels- und Beteiligungs-KG

Bearbeiter: *Dipl.-Biol. Robert Mayer*  
*Dipl.-Biol. Gisela Ludačka*  
*Dipl.-Biol. Margit Schupfner*

---

**Juli 2010**  
**ergänzt (Feldlerche) Februar 2015**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung.....	1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.2 Datengrundlagen.....	2
1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen.....	2
2 Wirkungen des Vorhabens.....	2
2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	2
2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse.....	3
2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse.....	3
3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	3
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung.....	3
3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	3
4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	4
4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
4.1.2.1 Säugetiere	5
4.1.2.2 Reptilien	7
4.1.2.3 Amphibien	7
4.1.2.4 Libellen	7
4.1.2.6 Käfer	7
4.1.2.7 Tagfalter und Nachtfalter	7
4.1.2.8 Schnecken und Muscheln	7
4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	8
4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.....	11
4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus.....	11
4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus.....	11
5 Gutachterliches Fazit.....	11

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Zwischen dem Ortsteil Brandlberg und der Umgehungsstraße im Westen ist ein Baugebiet in Planung. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt.



Abb. 1: Planungs- und Untersuchungsbereich

### **In der vorliegenden saP werden:**

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Als Grundlage für prüfungsrelevante Arten dient die Liste der Regierung der Oberpfalz (Stand: 1.06.2009).
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft.
- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG einschlägig ist.

## **1.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

Stadtbiotopkartierung Regensburg (Stand: 11.2009)

Artenschutzkartierung LfU (Stand: 12.2009)

Drei Ortsbegehungen Mitte Juni bis Anfang Juli 2010 mit Zeitdehungsdetektoren zum Nachweis von Fledermäusen

Drei Ortsbegehungen von Ende April bis Mitte Juni 2010 zur Ermittlung von Brutvögeln

Drei Ortsbegehungen von Mitte Juni bis Anfang Juli 2010 zum Nachweis von Reptilien

Auswertung " Die Brutvögel der Stadt Regensburg"

Daten privater Beobachtungen aus den Jahren 2011 bis 2014

## **1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgend Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz. IID2-4022.2-001/05 eingeführten "Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)".

## **2 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

## **2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

- Verlust von Bruthabitaten von Baum-, Hecken- und Offenlandbrütern
- Baulärm

## **2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse**

- Verlust von Bruthabitaten von Baum-, Hecken- und Offenlandbrütern
- Störungen durch Siedlungsgeräusche, Verkehr, Freizeitnutzung

## **2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse**

- Störwirkung durch Verkehr, Siedlungsnähe und Freizeitnutzung

# **3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

## **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) der Vögel entfernt.

## **3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Als Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche werden ca. 1 ha offene ruderal geprägte Flächen neu geschaffen, vorzugsweise durch Stilllegung von Ackerflächen im Bereich des bestehenden NSG „Brandlberg“ bzw. im Pufferbereich des NSG. Die Flächen werden durch Pflege dauerhaft offen gehalten, näheres ist in einem Pflegeplan darzustellen.

## **4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

### **4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor (Abschichtungskriterien Lebensraumausstattung).

#### **4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

Eine Vorabschichtung der **Artengruppen** wurde unter der Berücksichtigung der „Oberpfalzliste“ der Regierung (Stand Juni 2009) durchgeführt. In einem Gespräch mit der Naturschutzbehörde wurde zu untersuchende prüfungsrelevante Artengruppen festgelegt. Zu allen als prüfungsrelevant zu wertenden Artengruppen wurden aktuelle Erhebungen durchgeführt. Auf eine explizite Abschichtung der einzelnen Arten in dieser Liste wird deshalb im Rahmen dieses Gutachtens verzichtet.



#### 4.1.2.1 Säugetiere

Zur Erhebung von Fledermäusen im Wirkungsbereich der Maßnahme wurden Mitte Juni bis Anfang Juli drei nächtliche Begehungen mit Zeitdehnungsdetektoren (Laar TR 30) durchgeführt.

Bei beiden Begehungen konnten jeweils zwei Arten bei der Jagd entlang der Bahnlinie festgestellt werden (die beiden Langohrarten sind anhand der Rufe nicht zu unterscheiden).

Das Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

**Tab.: 1: Artenliste Fledermäuse**

Art	RL-B	RL-D	FFH	Anzahl NW
Nordfledermaus ( <i>Eptesicus nilssonii</i> )	3	G	IV	4
Langohr ( <i>Plecotus auritus/austriacus</i> )	-/3	V/2	IV	2

RL-B = Rote Liste Bayern; D = Rote Liste Deutschland; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; D = Daten defizitär, Einstufung unmöglich; G = Gefährdung anzunehmen, aber genaue Einstufung nicht bekannt; V = Arten der Vorwarnliste; - = derzeit nicht gefährdet

FFH = EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992; Anhang II = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen; Anhang IV = streng zu schützende Art

Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*)  
Langohr (*Plecotus auritus/austriacus*)  
(Gebäudefledermäuse)

Tierart nach Anhang IV FFH-Richtlinie

**1 Grundinformationen**

Wochenstuben finden sich in Bayern nahezu ausschließlich in und an Gebäuden. Lediglich das Braune Langohr nistet auch in Nistkästen und Baumhöhlen. Alle Arten nutzen Siedlungsbereiche, Wäldern und Gehölze als Nahrungshabitat. Die Tiere jagen meist in unmittelbarer Umgebung ihrer Quartiere.

**Rote-Liste Status Deutschland: G/V/2**    **Bayern: 3/-/3**  
im UG:             nachgewiesen             potenziell möglich

**Status: Nahrungsgäste**

**Lokale Population:**

Im Stadtgebiet bisher wenige Nachweise.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** wird bewertet mit:

hervorragend (A)     gut (B)     mittel - schlecht ©

**2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Fortpflanzungsstätten oder Überwinterungsquartiere werden durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  
▪ nein
- CEF-Maßnahmen erforderlich:  
▪ nein

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Störungen während der Aufzuchtzeit sind nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung der Nahrungssituation ist nicht zu prognostizieren.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  
▪ nein
- CEF-Maßnahmen erforderlich:  
▪ nein

**Störungsverbot ist erfüllt:**     ja  
 nein

#### **4.1.2.2 Reptilien**

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

#### **4.1.2.3 Amphibien**

Das Vorkommen Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitat-ausstattung ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2.4 Libellen**

Das Vorkommen Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitat-ausstattung ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2.6 Käfer**

Das Vorkommen Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitat-ausstattung ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2.7 Tagfalter und Nachtfalter**

Das Vorkommen Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitat-ausstattung ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2.8 Schnecken und Muscheln**

Das Vorkommen Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitat-ausstattung ausgeschlossen werden.

### **4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot : Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**Störungsverbot : Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte in drei Begehungen von Ende April bis Mitte Juni. Mit insgesamt 12 Arten ist das Untersuchungsgebiet artenarm. In den Jahren 2011 - 2014 erfolgten jeweils regelmäßig private Begehungen im Randbereich des Planungsgebietes (Wege) und im nördlichen angrenzenden Gebiet des Brandlbergs. Im Planungsbereich konnte bis auf das Jahr 2013 die Feldlerche regelmäßig beobachtet werden, die Beobachtungen lassen auf ein Brutpaar in den Jahren 2011, 2012 und 2014 in diesem Bereich schließen. Die Beobachtungen erfolgten jährlich in unterschiedlichen Abschnitten wahrscheinlich anhängig von der jeweiligen Bewirtschaftung. Im westlichen Bereich des Brandlbergs konnte im Jahr 2013 ein Feldlerchenpaar bei der Balz beobachtet werden, dies blieb jedoch eine Einzelbeobachtung.

**Tab. 2: Brutvögel auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen**

Dt. Namen	Wiss. Namen	RL Bay	RL D	EG VRL
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	-

Tab. 3: Brutvögel im randlichen Gebüsch und auf den bestehenden Gebäuden

Dt. Namen	Wiss. Namen	RL Bay	RL D	EG VRL
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	-
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	-
Goldammer	<i>Emberiza citronella</i>	V	-	-
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-

RL Bay: Gefährdungskategorien nach der Roten Liste Bayern (RL):  
3 – gefährdet, V - Vorwarnliste

EG- VRL: Auflistung im Anhang 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie (EG)

**Tab. 3: Beobachtungen zur Zugzeit**

Dt. Namen	Wiss. Namen	RL Bay	RL D	EG VRL
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	2	3	x

RL Bay: Gefährdungskategorien nach der Roten Liste Bayern (RL):  
2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet

EG- VRL: Auflistung im Anhang 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie (EG)

Das Braunkehlchen wurde lediglich zur Zugzeit beobachtet. Der Wirkungsbereich der Maßnahme enthält keine geeigneten Bruthabitate der Art.

## Feldlerche (*Offenlandbrüter*)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 1 Grundinformationen

Brutplätze der Arte liegen in der offenen, zumeist baumarmen Landschaft. Genutzt werden Ackerflächen und extensives Grünland.

**Rote-Liste Status Deutschland: 3**    **Bayern: 3**  
im UG:             nachgewiesen             potenziell möglich

**Status: Brutvogel**

**Lokale Populationen:**

Die Art ist lokal noch verbreitet. Aufgrund des hohen Anteils der Brutreviere in intensiv genutzten Äckern und Wiesen jedoch nur geringer Fortpflanzungserfolg. Der Planungsbereich ist Fortpflanzungsdhabitat eines Brutpaars.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** wird durchschnittlich bewertet mit:

hervorragend (A)     gut (B)     mittel - schlecht (C)

### 2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die geplante Maßnahmen gehen Bruthabitate verloren.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
  - Baufeldräumung erfolgt in der Zeit von Mitte Juli bis Ende Februar
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
  - Schaffung eines dauerhaften Ersatzbruthabitats von ca. 1 ha

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch den Baubetrieb und anschließenden Siedlungsbetrieb sind keine nachhaltigen Störungen potentieller Brutpaare im Umgriff zu erwarten.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
  - nein
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
  - nein

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

alle weiteren Brutvogelarten (*Gebäude-, Heckenbrüter*)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 1 Grundinformationen

Die im Wirkungsbereich der Maßnahme vorkommenden Brutvögel sind siedlungstypisch und anpassungsfähig.

**Rote-Liste Status Deutschland: -/V**    **Bayern: -/V**  
im UG:             nachgewiesen             potenziell möglich

**Status: Brutvögel**

**Lokale Populationen:**

Die Arten sind im Stadtgebiet noch verbreitet.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** wird durchschnittlich bewertet mit:

hervorragend (A)     gut (B)     mittel - schlecht (C)

### 2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Der Verlust an Brutstätten führt zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Im Umfeld gibt es Ausweichmöglichkeiten und nach Fertigstellung der geplanten Siedlung wird durch Eingrünungen die Brutplatzsituation zudem verbessert.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- ja, keine Rodungen in der Brutzeit
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
- nein

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Im Bereich der geplanten Maßnahme brüten nur stadttypische wenig störanfällige Arten. Eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu prognostizieren.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- nein
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
- nein

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

### **4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen**

#### **4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Streng geschützte Arten nach BArtSchV (Stand 2005) sind aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes nicht zu erwarten.

#### **4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind unter Berücksichtigung der Biotopausstattung im Wirkraum der geplanten Maßnahme nicht zu erwarten.

## **5 Gutachterliches Fazit**

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, weitere größere Flächen sind durch Industriebauten versiegelt bzw. unterliegen der Freizeitnutzung (Sportanlagen). Nur sehr geringe randlich gelegene Bereiche, hauptsächlich Gebüsche, kleine Gehölzstreifen und Ranken besitzen Biotopcharakter. Dies spiegelt sich in den Ergebnissen der durchgeführten Erhebungen wieder. Dementsprechend ist das Gebiet als Lebensraum wertgebender Arten für das Stadtgebiet von weitgehend untergeordneter Bedeutung.

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, bei **Ausführung der beschriebenen CEF-Maßnahme und der Vermeidungsmaßnahmen**, durch die geplante Bauabnahme keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten berührt.

Regensburg, 11.02.2015



Robert Mayer



## Bebauungsplan Nr. 247 Brandlberg

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Planungs- und Baureferat  
Stadtplanungsamt



# Bebauungsplan Nr. 247, Brandlberg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:

## Allgemein / Planungsgebiet:

Der Planbereich liegt im Stadtnorden unmittelbar östlich der Pilsen-Allee sowie der Bahnstrecke Regensburg – Weiden/Hof in einer bestehenden Baulücke zwischen den Stadtteilen Konradsiedlung (westlich) und Brandlberg (östlich). Er umfasst ca. 17,05 Hektar. Nördlich und nordöstlich schließen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an. Ca. 300 m nordöstlich liegt das Naturschutzgebiet Brandlberg (Natura-2000, FFH-Gebiet)



Ausschnitt aus der Topographischen Karte, o. M. mit Darstellung des Planungsgebietes (rot)

Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Das Plangebiet ist bislang überwiegend unbebaut und wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das ehemalige Beton-Fertigteilwerk im südwestlichen Teil des Planungsgebietes wurde aufgegeben und inzwischen abgebrochen. Ebenfalls im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit die Sportanlage des BSC Regensburg. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich (im Süden unmittelbar an der Grünthaler Straße) eine städtische Grüngut- und Reststoffsammelstelle, eine Anlage der REWAG sowie eine private Vogelaufzuchtstation. Von Süden nach Norden verläuft derzeit über das Plangebiet eine Starkstromfreileitung. Angebunden ist das Plangebiet über den Haidhofweg (Südteil) an die Grünthaler Straße.

Planungsrechtlich befindet sich das Areal derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt neben Landwirtschaftsflächen im Westen ein Gewerbegebiet dar, westlich des Haidhofweges ist eine kleinere Mischgebietsfläche eingetragen. Die Darstellung der Hauptverkehrsstraßen entspricht nicht dem inzwischen planfestgestellten und umgesetzten Bestand (Pilsen-Allee). Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Sondergebietes (Verbrauchermarkt und Wohnen), eines Mischgebietes sowie von privaten Grünflächen für Ballsport sowie weiteren Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen geschaffen werden. Im Süden des Plangebietes ist eine Grüngutsammel- und Recyclingfläche vorgesehen. Die Starkstromfreileitung wird im Zug der Bebauungsplanumsetzung im Planungsbereich erdverkabelt.

Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in mehrere Quartiere westlich und östlich einer von Süd nach Nord verlaufenden HAUPTerschließung. Vorgesehen sind ca. 275 Wohneinheiten in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern. Im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes sind ca. 75 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau vorgesehen, zusätzlich noch ca. 60 Wohnungen im

Geschoßwohnungsbau im Sondergebiet. Damit werden die Vorgaben im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erfüllt. Insgesamt ist im Planungsgebiet mit ca. 1.200 zusätzlichen Bewohnern zu rechnen. Großzügige Grünflächen gliedern die Wohnquartiere.

Im Sondergebiet „Handel und Wohnen“ ist ein Nahversorgungsbetrieb mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> (großflächiger Einzelhandel) Verkaufsfläche vorgesehen. Die städtebauliche, landesplanerische und versorgungsbezogene Verträglichkeit liegt vor.

Im Mischgebiet im Süden werden bestehende Anlagen zusammengefasst sowie begrenzt neues Baurecht geschaffen.

Im Norden des Plangebietes ist eine Vereinssportanlage vorgesehen, als Ersatz für die Ballsportanlagen, welche bisher im Westen des Planungsgebietes liegen (BSC Regensburg).

Das Vorhaben trägt damit insbesondere zur Deckung des in der Stadt Regensburg dringend benötigten Wohnraums sowie zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Norden der Stadt bei.

Die Durchführung der Maßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet sind über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Um die Grundlagen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sowie eine zeitgemäße Erschließungssituation herzustellen ist der Haidhofweg in das Plangebiet integriert. Es ist bisher ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg im Eigentum der Anlieger. Die Planung schafft die Grundlagen für den Ausbau des Haidhofweges zu einer öffentlichen Ortsstraße.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Situation im Planungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie aufgegebene Gewerbegebietsflächen sollen bebaut werden.

Daneben soll davon unabhängig der Haidhofweg im Osten des Geltungsbereichs zu einer öffentlichen Ortsstraße ausgebaut werden.

Für den erforderlichen Umweltbericht und die Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden die einschlägigen bayerischen Leitfäden „Der Umweltbericht in der Praxis“ sowie „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet (siehe Teil 2 der Begründung).

Der Boden weist geringes bis durchschnittliches Potential für die Entwicklung seltener oder gefährdeter Lebensräume sowie leicht unterdurchschnittliches natürliches Retentionsvermögen auf sowie durchschnittliche Ertragsfähigkeit. Die Flächen liegen in einem Bereich hoher Emissionswirkung durch verkehrsreiche Straßen (Pilsen-Allee) sowie der Bahnlinie Regensburg – Weiden/Hof. Anlagenlärm von Süden ist nicht beeinträchtigend. Es bestehen eingeschränkte lokale Kaltluftabflüsse. Es sind gering bedeutsame Lebensräume vorhanden. Das Naherholungspotential der Landschaft nördlich und östlich des Planungsgebietes ist hoch, die Planungsfläche selber weist jedoch keine Naherholungsfunktion auf sondern dient lediglich als Verbindungsweg aus der Stadt in Richtung der Naherholungsflächen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Flächen und für Artenschutzbelange werden im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise im Plangebiet selbst und teilweise ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes vor dem Naturschutzgebiet Brandlberg nachgewiesen und entsprechend gesichert (siehe Umweltbericht Teil II der Begründung).

Mit der Anlage der Ausgleichsflächen werden die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Landschaft vollständig kompensiert.

Nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gilt der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzrechts als ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor dem Eingriff umzusetzen. Dies ist entsprechend vorgesehen und abgesichert.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

## **2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen der Bürger zum Ausbau des Haidhofweges, zum Lärm/Schallschutz, zum Verkehr, zur Umweltverträglichkeit/naturschutzfachlicher Ausgleich (Umweltamt, Bund Naturschutz Kreisgruppe Regensburg, zum Verbrauchermarkt (Industrie- und Handelskammer Regensburg, Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz), zu Richtfunkstrecken in diesem Bereich (Vodafone-Deutschland)) sowie zur Erschließung (REWAG, Wasserwirtschaftsamt, DB AG, Eisenbahn-Bundesamt, Landratsamt Regensburg, Regensburger Verkehrsbetriebe, Deutsche Telekom, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Polizeipräsidium Oberpfalz) eingegangen.

### Ausbau des Haidhofweges

Die Anregungen und Bedenken der Bürger, bzw. der Anlieger des Haidhofweges konzentrieren sich darauf, dass ein Ausbau nicht für erforderlich gehalten wird. Der Ausbau wird aufgrund der auf die Anlieger umzulegenden Erschließungskosten bei Ersterstellung der Erschließungsanlage abgelehnt. Teilweise wird erläutert, dass die umzulegenden Erschließungskosten nicht aufgebracht werden können. Zudem wird teilweise ein Zusammenhang der Ausbaunotwendigkeit des Haidhofweges mit der Erschließung des Baugebietes aufgeführt und eine Kostenbeteiligung des dortigen Investors gefordert. Teilweise wird für den südlichen Haidhofbereich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet eine Verkehrsüberlastung gesehen.

Den Bedenken und Anregungen kann nicht Rechnung getragen werden, da mittel- bis langfristig ein Ausbau des Haidhofweges zur Herstellung und Sicherung einer geregelten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für den Altbestand von Brandberg sowie ggf. für eine weitere Hinterliegerbebauung am Haidhofweg unabdingbar ist. Die Ersterstellung einer fachgerechten Straßenerschließung in Form einer Ortsstraße, die den bisher öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg ersetzt, soll mittelfristig umgesetzt werden. Der Unterhalt sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen dann auf die Stadt Regensburg über.

### Erschließung:

Die Anregungen zur Erschließung von Seiten der REWAG, des Wasserwirtschaftsamtes, der DB AG, des Eisenbahn-Bundesamtes, der Deutschen Telekom, Vodafone Deutschland GmbH sowie des Polizeipräsidiums Oberpfalz wurden im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen bzw. werden bei der Realisierung des Baugebietes berücksichtigt.

### Umweltverträglichkeit:

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der geprüften Schutzgüter wie Mensch, Tiere und Pflanzen mit ihren Lebensräumen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter können durch Vermeidungsmaßnahmen (umfangreiche festgesetzte Dachbegrünungen) sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsmaßnahmen in den vorgesehenen Ausgleichsflächen erhalten werden. Die unvermeidlichen Eingriffe in die Schutzgüter sind damit kompensierbar.

Durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist ein verträglicher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet zu erwarten. Durch die Ausschöpfung ökologischer und gestalterischer Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (umfangreiche Dachbegrünungen, Pflanzgebote) und die Herstellung der o. g. Ausgleichsflächen auf städtischen Flächen ist der Eingriff ausgeglichen.

### Lärm:

Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm von der Pilsen-Allee und der Bahnstrecke Regensburg-Weiden/Hof umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich: Parallel zur Pilsen-Allee ist eine 3,0, bzw. 3,5 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die westliche Bebauungsreihe dient ebenfalls dem Schallschutz der westlich gelegenen Bebauung.

Durch die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Planungsbereich gewährleistet.

### **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung alternativer Standorte bzw. der generellen Standorteignung erfolgte bereits im Rahmen des städtischen Fachprogramms Wohnen II, Regensburg plant und baut (2007) sowie in der Flächennutzungsplanung.

In der Abarbeitung der unterschiedlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanes hat sich dies bestätigt.

Resumee:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Eigenheime sowie auch für Wohnungen am nördlichen Stadtrand.

Weiterhin wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ermöglicht, sowie die Verlagerung der bestehenden Vereinssportanlage des BSC Brandlberg. Ferner werden die Grundlagen für einen zeitgemäßen Ausbau des Haidhofweges geschaffen.

Eine mögliche Nachverdichtung der bestehenden Bebauung am Haidhofweg wird im Rahmen eines weiteren Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung zeitnah geprüft.