Markt
Lappersdorf

1. Änderung des Bebauungsplans „Hainsacker-Mitte“ Begründung

- Vorentwurf -

03.05.2021

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

HAID ° ARCHITEKTEN ° STADTPLANER

Krelingstraße 33
D 90408 Nürnberg
Tel. 0911 3663 366-0
Fax 0911 3663 366-50
www.haid-architekten-stadtplaner.de

INHALT

I. Begründung 3

A Allgemeines 3
1. Planungsanlass 3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 3
3. Planverfahren 3
B Planerische Grundlagen 4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen 4
2. Ziele der Raumordnung 5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan 5
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation 6
5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung 8
6. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen 8
7. Denkmalschutz 8
8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz 8
C Plankonzept 9
D Festsetzungen des Bebauungsplans 10
1. Art der baulichen Nutzung 10
2. Maß der baulichen Nutzung 10
3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen 11
4. Abstandsflächen 11
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 12
6. Verkehrsflächen 12
7. Versorgungsleitungen 12
8. Grünordnung 12
9. Örtliche Bauvorschriften 13
E Immissionsschutz 14
F Auswirkungen der Planung 16
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung 16
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen 17
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete 18
G Bodenordnung 18
H Verzeichnis der Gutachten und Anhänge 18

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass

Ein Investor beabsichtigt im zentralen Bereich des Ortsteiles Hainsacker eine Bebauung mit ca. 40 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes im Übergang an die im Plangebiet bestehende Gaststätte.

Das Plangebiet ist mit dem qualifizierten Bebauungsplan „Hainsacker-Mitte“, der im Jahr 1996 seine Rechtskraft erlangte, überplant. Dieser setzt u.a. ein Mischgebiet, Baufenster und zum Teil zwingend die Zahl der Vollgeschosse fest. Ursprünglich war ein gemischt genutzter Gebäudekomplex mit Hotelnutzung, Arztpraxis etc. geplant. Die gesellschaftlichen Ziele der Dorfentwicklung im Einzugsbereich Regensburgs sowie die geschäftlichen Interessen des Besitzers der Liegenschaft haben sich seit 1996 wesentlich verändert. Mit dem nun geplanten Bebauungskonzept wird u.a. die Nutzung „Wohnen“ im Kernbereich von Hainsacker beabsichtigt. Das bestehende Baurecht, insbesondere die bisher festgesetzten Baufenster mit der Geschossigkeit, korrespondieren nicht mit dem geplanten Vorhaben. Es besteht Planerfordernis, um die zwischengenutzte Dorfmitte Hainsacker zu ordnen und - gemäß den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes - die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Lappersdorf vom 19.05.2020 getroffen.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Lorenzer Straße und östlich der Einhauser Straße im Zentrum des Ortsteils Hainsacker, Markt Lappersdorf.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Lorenzer Straße
- im Osten, Süden und Südwesten durch Wohnbebauung bzw. gemischt genutzte Bebauung
- im Westen durch die Einhauser Straße und Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist ca. 1,06 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 1, 3/7 (tlw.) 123 (tlw.), 123/66 (tlw.), 193 (tlw.) und 193/2, Gemarkung Hainsacker, Markt Lappersdorf. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens erfüllt sind. Das geplante Vorhaben, das Auslöser für das Bauleitplanverfahren ist, ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

§ 13a BauGB sieht neben der inhaltlichen Einordnung weitere Kriterien bzgl. der Anwendbarkeit des Verfahrens vor:

Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Überplanung einer Fläche im Innenbereich nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 10.634 m² können Grundflächen bzw. eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, die die Obergrenze für die Anwendbarkeit des Verfahrens ohne Vorprüfung einhalten. Darüber hinaus steht das Planverfahren auch in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a BauGB.

Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Es ist nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anhang 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m² oder mehr m² Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anhang 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG.

Keine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Es bestehen aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete).

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Gasthof mit Biergarten sowie weitere Nebenanlagen und Stellplätze, die der gastronomischen Nutzung zugeordnet sind. Der östliche Bereich des Plangebietes ist befestigt und wird als öffentliche zugängliche Stellplatzfläche genutzt. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünfläche.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Lorenzer Straße (Kreisstraße K R26). Eine Wendeschleife, die als Bushaltestelle genutzt wird, zweigt von der Lorenzer Straße ab und liegt innerhalb des Plangebietes.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Einhauser Straße. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnnutzung. Auch das übrige Planumfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Einzelne Dienstleistungen (Apotheke und Bankfiliale im Osten, Friseursalon im Südwesten) befinden sich in den Erdgeschossen der umliegenden Gebäude.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 390 m ü.NHN. Das Gelände bildet mittig eine Senke von 0,5 m und ist nach Südwesten um ca. 1,0 m erhöht. In Nord-Süd und Ost-West-Richtung kann das Gelände als eben angenommen werden.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan (RP) festgelegt.

Der Markt Lappersdorf liegt innerhalb des Regionalplanes „Region Regensburg“ (11), der seit 2003 wirksam ist (zuletzt geändert 2020, 5. und 6. Verordnung).

Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt 2019 geändert. Gemäß LEP befindet sich der Markt Lappersdorf innerhalb des Verdichtungsraumes Regensburg. Für Verdichtungsräume wurden folgende Grundsätze bzw. Ziele definiert:

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren

Zudem stehen die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP in Bezug auf die Planung:

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Lappersdorf (2020) werden der Geltungsbereich sowie dessen unmittelbares Umfeld als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Entlang der Hauptverkehrsfläche werden hinweislich die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone für Kreisstraßen gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG dargestellt. Diese sind jedoch nur außerhalb der Ortsdurchfahrten einzuhalten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Zudem wurden die Grenzen des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Sallern (Zone III A2), innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet, nachrichtlich übernommen.

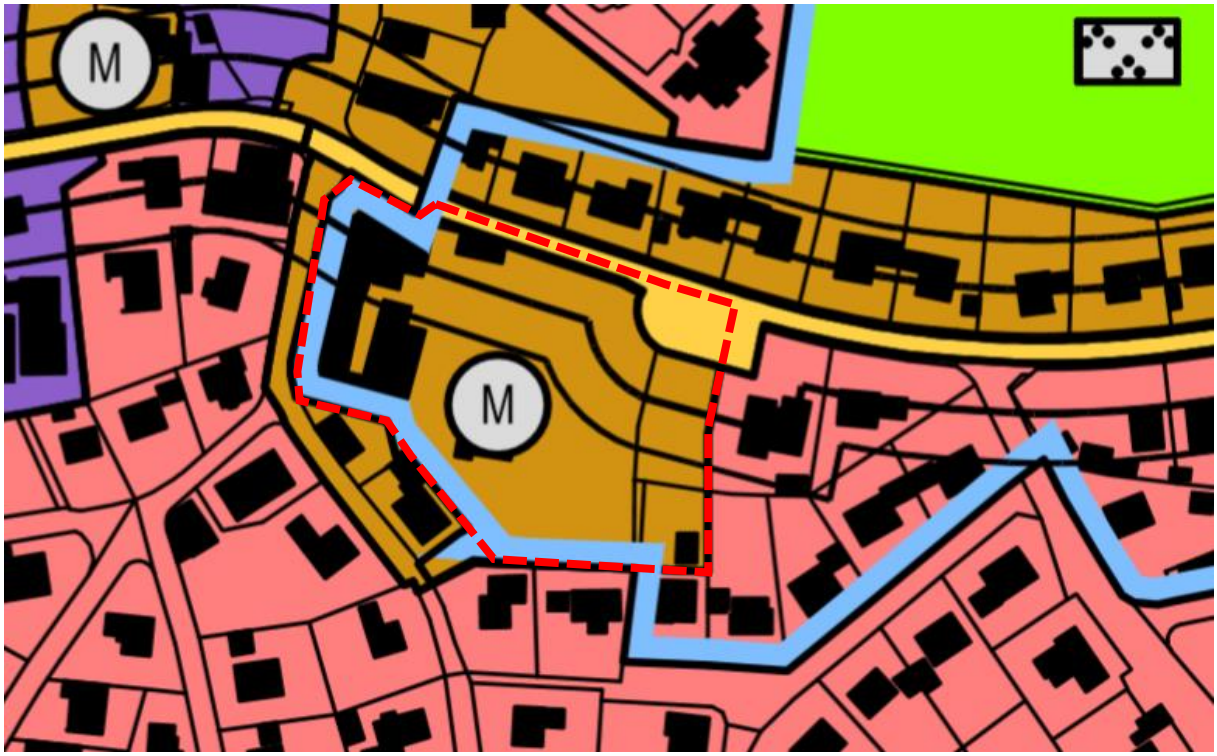

Abbildung 1: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Markt Lappersdorf (rot gestrichelt: Geltungsbereich des BP „Hainsacker-Mitte)

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hainsacker-Mitte“ (Ursprungsplan), der seit seiner Bekanntmachung am 12.07.1996 rechtsverbindlich ist (vgl. Abbildung 2).

Der Ursprungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Westen über die Bestandsbebauung des Gasthofes sowie im Osten über einen bis heute unbebauten Bereich. Zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Bebauung eines L-förmigen Gebäudes in Kettenbauweise mit gemischter Nutzung (Bettenhaus/Hotel, Arztpraxis, Büros etc.) vorgesehen. Im Zentrum des Plangebietes sind im Ursprungsplan oberirdische Stellplätze, im Osten des Plangebietes sind zudem Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage zulässig.

Im Ursprungsplan wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhe definiert - es sind maximal zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Im Süden und Osten werden im Ursprungsplan zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Ursprungsplan mit 0,6, die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Entlang der südwestlichen Stellplätze wird zudem zum Schutz der Nachbarbebauung eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Zudem werden im Ursprungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Als Dachform sind nur Satteldächer einschließlich Sonderformen wie abgewalmte Dächer mit einer Dachneigung von 18 -24 ° zulässig. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist eine Dachneigung von 24 – 38° zulässig. Es werden Vorschriften zum Material der Dachdeckungen, zum zulässigen Maß und Art der Dachüberstände, -aufbauten sowie sonstigen Dachelemente getroffen. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, Fassadengestaltung und Werbeanalgen getroffen. Die Hofbereiche sowie die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialen auszuführen. Nebenanlagen für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder durch bauliche Maßnahmen vor Einsicht zu schützen.

Im Ursprungsplan sind Einfriedungen zulässig. Es werden Festsetzungen zu Material und Höhe getroffen.

Zur Sicherung der Durchgrünung sowie der Randeingrünung werden im Ursprungsplan zu erhaltende Bäume, zu pflanzende Bäume und Sträucher sowie randlich Flächen mit Pflanzverpflichtung festgesetzt. Westlich an das vorgesehene Hotel angrenzend wird ein Kinderspielplatz festgesetzt.

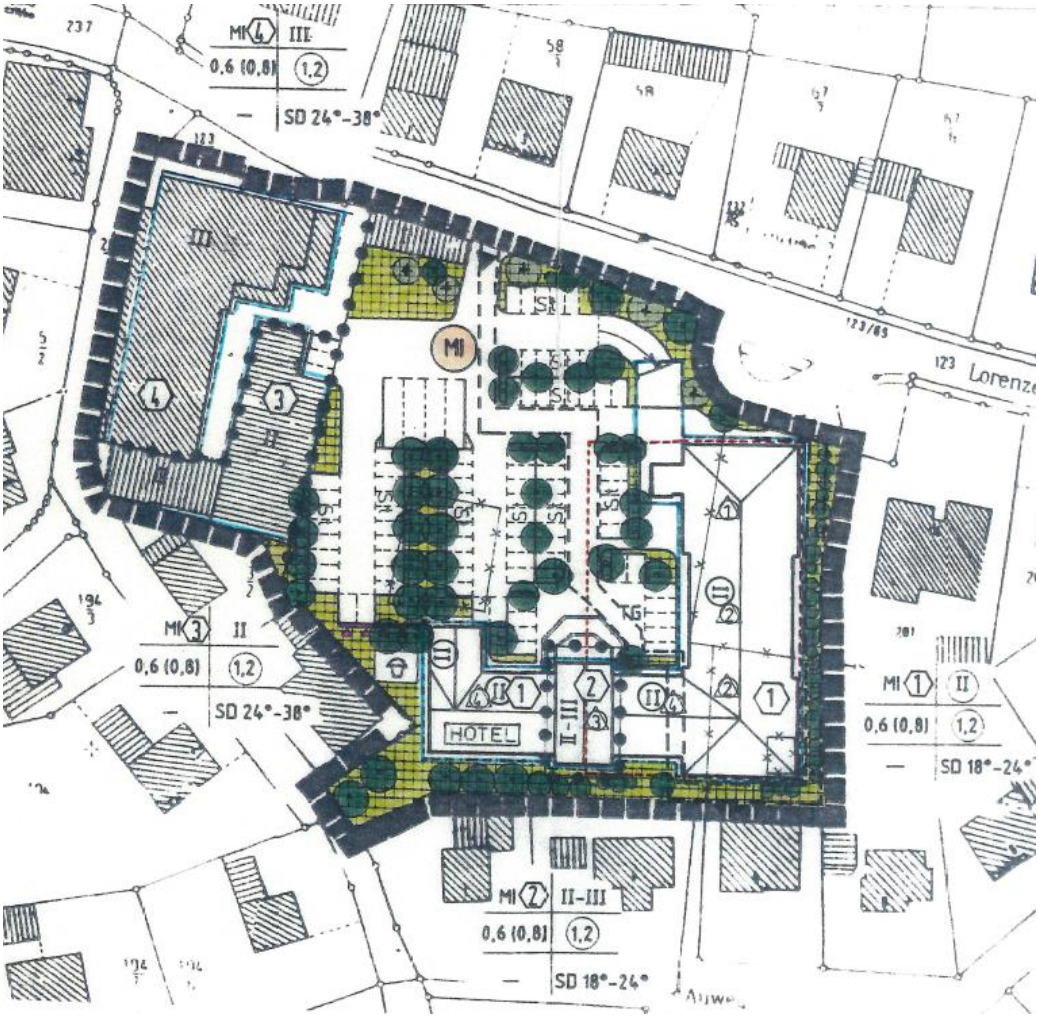

Abbildung 2: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Hainsacker-Mitte“ (Ursprungsplan) aus dem Jahr 1996

5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Lorenzer Straße direkt an eine Hauptverkehrsstraße angebunden. Die Lorenzer Straße ist als Kreisstraße K R 26 klassifiziert.

Die Haltestelle „Gasthof Prößl“ befindet sich im Norden des Plangebietes. Über die hier verkehrende Buslinie 13 (Hainsacker bis Regensburg Hauptbahnhof) ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz des Regensburger Verkehrsverbundes angebunden. Derzeit wird als Haltestelle eine von der Lorenzer Straße abgehende Verkehrsschleife genutzt, die im Rahmen der Planung durch ein Haltestellenkap ersetzt werden soll.

Für die Abwasserentsorgung kann das Plangebiet an das kommunale Trennsystem im Bereich der Lorenzer Straße angeschlossen werden. Bzgl. des Umgangs mit anfallenden Niederschlagswasser vgl. Kap. 8.

Der im Bereich des bestehenden Gehweges verlaufende öffentliche Kanal ist in den geplanten öffentlichen Gehweg im Osten des Plangebietes zu verlegen.

6. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Auf das Planblatt wird ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern aufgenommen.

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Sallern.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge der durchgeführten Baugrunderkundung (Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Geotechnischer Bericht, 07.12.2018) wurde kein Grundwasser erschlossen. Schichtwasser wurde in verschiedenen Tiefen erbohrt. Gemäß Baugrundgutachten kann der mittlere höchste Grundwasserstand bei 341 m ü. NN angenommen werden. Die Annahme basiert auf der hydrogeologischen Karte dhK 100. Demnach verläuft die Grundwassergleiche 340 m ü. NN nahe dem Untersuchungsgebiet. Bei der vorliegenden Höhenlage des Untersuchungsgebietes von ca. 390 m ü. NN kann der Grundwasserstand in größeren Tiefen vermutet werden.

Mit einem Kf-Wert im Bereich der erkundeten Schluffschichten in einer Größenordnung von 1×10^{-6} m/s bis 1×10^{-7} (schwach durchlässig) ist eine Versickerung selbst in größeren Tiefen nicht möglich. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren geklärt.

C PLANKONZEPT

Abbildung 3: Auszug Rahmenplanung für das östliche Plangebiet (Planung Haid°Architekten°Stadtplaner, Stand April 2021)

Die Rahmenplanung sieht im Osten des Plangebietes die Errichtung von vier Wohngebäuden vor. Der nördlichste Gebäuderiegel entlang der Lorenzer Straße weist zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, der rückversetzte Gebäudeteil drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf. Der Gebäuderiegel schirmt die rückliegenden Gebäude vor Verkehrslärm der Lorenzer Straße ab. Die rückliegenden Gebäude werden mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geplant.

Das Gasthaus im Westen des Plangebietes wird erhalten. Lediglich ein Nebengebäude im Zentrum des Plangebietes wird durch einen schmalen Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ersetzt. Hier wird eine das Wohnen nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Gebäude schirmt die Wohnbebauung im Osten vor dem Parkplatz und dem daraus hervorgehenden Verkehrslärm ab.

Die oberirdischen Stellplätze im Westen sind dem Gasthaus zugeordnet. Die übrigen erforderlichen Stellplätze, insbesondere die der Wohnbebauung, werden in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich überwiegend über das östliche Plangebiet, die Zu- und Abfahrt erfolgt im Norden auf die Lorenzer Straße.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg, der im Norden auf einem öffentlichen Parkplatz endet. Zudem sind hier Ladestationen für Elektro-Fahrräder vorgesehen.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführt.

Als unzulässig werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aufgeführt. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht, da sie einen hohen Platzbedarf (Gartenbaubetrieb) mit sich bringen und einen nicht erwünschten Störgrad aufweisen (Nachtbetrieb Tankstelle bzw. Besucherverkehr).

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig sind, um die Belebung der Erdgeschosszone zu fördern und Obergeschosse für Wohnnutzungen freizuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Entlang der Lorenzer Straße sind mindestens 2 Vollgeschosse erforderlich, um für die rückliegenden Gebäude im Süden eine ausreichende Abschirmwirkung vor Verkehrslärm sicherzustellen (vgl. Kap. I E Immissionsschutz). Der nördlichste Gebäudeteil im Baufenster a entlang der Lorenzer Straße wird dementsprechend mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse greift die Geschossigkeit der Bestandsbebauung nördlich der Lorenzer Straße auf.

Innerhalb des westlichen, rückversetzten Teilbereichs des Baufensters a sind mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Die maximal 3 Vollgeschosse entspricht der zulässigen Geschossigkeit für die südöstlichen Baufenster b, c und d.

Für den mittleren Gebäuderiegel innerhalb des Baufensters e werden maximal 2 Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von mindestens 7,0 m und höchstens 7,50 m festgesetzt. Der Gebäuderiegel schirmt die geplante Wohnbebauung im Osten vor Parkplatzgeräuschen der Gasstätte ab. Um den Immissionsschutz sicherzustellen ist eine Traufhöhe von mindestens 7,0 m erforderlich. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse sowie auf eine Traufhöhe von 7,50 m sichert einen verträglichen Übergang zwischen Neu- und Bestandsbebauung.

Das Baufenster f sowie die Festsetzung von 3 und 2 Vollgeschossen entspricht der bestehenden Bebauung der Gaststätte.

.

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Eine Obergrenze für die Unterbauung durch Tiefgaragen wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche definiert.

Ausgehend von den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, erhält man folgende Nutzungskennziffern:

Grund-stück	Größe der Baufläche (in m²)	Größe der Baufenster (in m²)	Vollge-schosse	Ge-schoss-fläche	Fläche für TG (ohne Baufenster und NA)	Fläche für NA / St	GRZ	GRZ II	GFZ
MI Gesamt	9.613	3.761	II / III	9.966	1.560	2.040	0,39	0,77	1,04
Teilfläche Ost	3.637	1.526	II / III	4.326	1.560		0,42	0,85	1,19
Teilfläche West	5.976	2.235	II / III	5.641		2.040	0,37	0,72	0,94

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Ausweisung der vorgesehenen Baufenster sowie Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgarage mit der festgesetzten GRZ korrespondieren. Auch die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für Mischgebiete wird durch die Planung eingehalten.

Der Rahmenplan sieht eine Teilung des Mischgebietes in zwei Grundstücke (Teilfläche Ost – Wohnbebauung und Teilfläche West - Gasthof/gewerbliche Nutzung Grundstück Prößl) vor. Bei Betrachtung des gesamten Mischgebietes werden die festgesetzten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Bei Betrachtung der Teilflächen ergibt sich für die Teilfläche Ost eine geringe Überschreitung der GRZ II. Dem wird durch die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf, Rechnung getragen. Die Begrenzung erfolgt zudem durch die zeichnerische Festsetzung der Umgrenzung möglichen Fläche für Tiefgaragen.

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit einer Länge über 50 m zulässig. Die maximale Länge wird über die Baufenster begrenzt.

Die Einhaltung von seitlichen Grenzabständen wird über die Lage der Baufenster gesichert. Abweichend hiervon dürfen entlang der westlichen Baugrenze des Baufensters f (Gasthof) Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Zudem liegt die östliche Baugrenze des Baufensters a auf der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“. Die Abstandsflächen können hier bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baufenster ermöglichen die Umsetzung der geplanten Gebäude gemäß Rahmenplan.

Balkone und Terrassen sind zum Teil nicht in den Baugrenzen berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

4. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO und beträgt 0,4 H, mindestens 3,0 m. Die Anordnung der Abstandsflächen sichert die ausreichende Belichtung, Belüftung und

Besonnung der Wohn- und Arbeitsräume auf den Baugrundstücken sowie den Nachbargrundstücken.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen werden in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführt. Es handelt sich dabei um die im Geschosswohnungsbau in der Regel erforderlichen Nebenanlagen wie beispielsweise Spielgeräte, überdachte Fahrradstellplätze, Einhausungen für Müllbehälter etc.

Gemäß Art. 7 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Die Größe wird im Bebauungsplan auf mindestens 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass ein Treffpunkt im Freien zu schaffen ist, der dem Aufenthalt der Bewohner dient. Die Lage ist gemäß Rahmenplan nördlich des Baufensters e hinweislich übernommen. Von der Lage kann abgewichen werden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Dies dient insbesondere dem Lärmschutz (vgl. E). Die übrigen gemäß Stellplatzverordnung des Marktes Lappersdorf nachzuweisenden Stellplätze sind in einer Tiefgarage, deren Lage in der Planzeichnung festgesetzt ist, nachzuweisen.

Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird nördlich des Baufensters a festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

Die Lorenzer Straße wird im Bestand festgesetzt. Die bestehende Verkehrsschleife, die derzeit als Bushaltestelle dient, wird überplant. Als Ersatz wird ein Haltestellenkap an der Lorenzer Straße vorgesehen. Der Bereich des Wartehäuschens wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Verkehrsführung sowie der Gehwegverlauf sind hinweislich in der Planzeichnung übernommen.

Im Nordosten dient eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ der Errichtung von öffentlichen Pkw-Stellplätzen sowie von überdachten Stellplätzen mit Ladestationen für E-Bikes.

Entlang der östlichen Grenze wird ein öffentlicher Gehweg festgesetzt, um die Durchlässigkeit im Gebiet zu sichern.

7. Versorgungsleitungen

Hinsichtlich der Telefon- und Versorgungsleitungen wird aus städtebaulich gestaltenden Gründen bestimmt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind.

8. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung des natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffektes, der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in natürliche Ressourcen - insbesondere Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen mit einer Vegetationsschicht, die eine Stärke von mindestens 40 cm aufweist, anzulegen. Mit diesem Aufbau kann u.a. ein Beitrag zum Wasserrückhalt erbracht werden.

Um einen Ausgleich zur hohen Versiegelung zu erbringen und eine gewisse Versickerung und Verdunstung sicherzustellen, sind private, fußläufige Wege und ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen oder eine seitliche Versickerung herzustellen, soweit

Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind unter Berücksichtigung von Flächen, die aus technischen oder funktionalen Gründen nicht begrünt werden können, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Breite sowie Lärmschutzwände sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume / Baumschutzverordnung

Von der Planung sind fünf Bäume auf öffentlichen Grund und vier Bäume auf privaten Grund betroffen, die unter den Schutz der Baumschutzverordnung des Marktes Lappersdorf fallen. Die übrigen gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume - ein großer Walnussbaum und eine Birke im Süden - werden als zu erhalten festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht zudem den Erhalt von sieben weiteren Bestandsbäumen im Westen des Plangebiets vor, die zwar gemäß Baumschutzverordnung nicht geschützt sind, aber dennoch wesentlich zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen.

Der Ersatz für die Fällung der fünf Bäume auf öffentlichen Grund wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von einem standortgerechten, klimaangepassten Laubbaum im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ vorgesehen.

Der Ersatz für die vier Bäume auf privaten Grund wird innerhalb des Mischgebietes vorgesehen. Es werden sieben zu pflanzende Laubbäume sowie zwei zu pflanzende Großsträucher festgesetzt. Erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden. Dies gilt jedoch nicht für die als zu erhalten festgesetzten Bäume.

9. Örtliche Bauvorschriften

Um das städtebauliche Erscheinungsbild im Ortskern zu wahren, werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Dächer und Dachaufbauten

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes sind Hauptgebäude mit Satteldächern vorzusehen. Die festgesetzte Dachneigung zwischen 18 – 24 ° sichert das Einfügen in die Bestandsbebauung. Gleichzeitig kann ein Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, im Sinne der behutsamen Nachverdichtung verwirklicht werden. Im Westen orientiert sich die zulässige Dachneigung zwischen 24-38° an der Bestandsbebauung des Gasthofes.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und eine ruhige Dachlandschaft zu fördern, werden Festsetzungen zur zulässigen Dacheindeckung, Dachüberständen, Dachaufbauten und sonstigen technischen Anlagen auf den Dächern getroffen.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 390,00 m ü.NHN. Das Gelände bildet mittig eine Senke von 0,5 m und ist nach Südwesten um ca. 1,0 m erhöht. In Nord-Süd und Ost-West-Richtung kann das Gelände als eben angenommen werden.

Aufgrund der geplanten Tiefgarage erfolgt eine weitgehende Unterbauung und Veränderung des bestehenden Geländes im Osten des Plangebietes. Um sicherzustellen, dass sich die

neue Geländeoberfläche auch nach Umsetzung der Planung in die Umgebung einfügt, wird die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) für die Baufenster a bis e auf 390,00 bis 390,40 m ü.NHN festgesetzt.

Fassadengestaltung

Um ein ruhiges, ortstypisches Erscheinungsbild zu fördern, sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Im Kniestockbereich können Werkstoffplatten eingesetzt werden. Sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern und an der Lorenzer Straße ist es sinnvoll Regelungen zu möglichen Werbeanlagen zu treffen. Es werden überwiegend Regelungen übernommen, die in ähnlicher Form bereits im Ursprungsplan des Bebauungsplanes „Hainsacker-Mitte“ Anwendung fanden. Sie dienen der Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Verkehrssicherheit.

Gestaltung von Stellplätzen und Hofbereichen

Um einen Ausgleich zur hohen Versiegelung zu erbringen und eine gewisse Versickerung und Verdunstung sicherzustellen, sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Asphaltdecken sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu vermeiden, soweit betriebstechnische Belange und Erfordernisse des Immissionsschutzes sowie der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit im Ortskern zu erhalten sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahme hiervon bilden sockellose Einfriedungen zu den umliegenden privaten Grundstücken entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Umgrenzung von privaten Freiflächen im Plangebiet ist nur durch Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken aus Thuja sind unzulässig, um die biologische Artenvielfalt zu fördern.

E IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult, Vorabzug Februar 2021) erstellt, die neben der freien Schallausbreitung auch die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Baukörper des geplanten Vorhabens prüft. Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf einen früheren Stand der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 04.02.2021. Im Vergleich zu diesem Stand wurden die Geschossigkeit sowie die Baufenster leicht verändert. Zudem wurde die Lage der Bushaltestelle nicht nördlich, sondern nordöstlich des Baufensters a angenommen. Die schalltechnische Untersuchung kann für eine erste, grundsätzliche Beurteilung dennoch herangezogen und im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet werden.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem öffentlichen Verkehr sowie dem im Plangebiet bestehenden Gewerbe (Gasthof) ein.

Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen der zukünftigen Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den

Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen.

Die Schallemissionen des Verkehrs setzen sich zusammen aus dem Verkehr auf der Lorenzer Straße, den Bushaltestellen und dem geplanten öffentlichen Pkw-Parkplatz. Die übrigen öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes sind aus schalltechnischer Sicht nicht relevant und können vernachlässigt werden.

Im Ergebnis der Untersuchung zur freien Schallausbreitung kann der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags für ein Mischgebiet ab einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenachse durchgehend eingehalten werden. Der hilfsweise heranzuziehende Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags ab einem Abstand von ca. 20 m zur Straßenachse eingehalten werden.

In der Nacht kann der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) ab einem Abstand von ca. 50 m zur Straßenachse einhalten werden. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts können ab einem Abstand von ca. 27 m zur Straßenachse eingehalten werden.

Die Planung sieht im Nordosten entlang der Lorenzer Straße eine Riegelbebauung vor, um von der Straße abgeschirmte, lärmgeschützte Bereiche zu schaffen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an dieser Riegelbebauung die Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 tags an der Nordfassade bei bis zu 7 dB(A) und an der Ostfassade bei 3 dB(A) liegt. An den übrigen Fassaden des nördlichsten Gebäudes sowie an allen Fassaden der übrigen Gebäude können die Orientierungswerte tags eingehalten werden.

Nachts werden die Orientierungswerte an der Nord- und Ostfassade des nördlichsten Gebäudes um bis zu 9 dB (A) und an der Westfassade um 1 dB(A) überschritten. An der nördlichen und östlichen Fassade des Baufensters b werden die Orientierungswerte ebenfalls um 1 dB(A) überschritten. An allen Fassaden der übrigen Gebäude werden die Orientierungswerte nachts eingehalten.

Die Untersuchung zeigt, dass es zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich ist, die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung entlang der Lorenzer Straße als Voraussetzung für die Errichtung der südlich gelegenen Gebäude festzusetzen (Realisierungsreihenfolge).

Für die vom Verkehrslärm betroffenen Gebäudeteile an der Lorenzer Straße sowie teilweise die flankierenden westlichen sowie östlichen Fassaden werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume notwendig. Davon kann ggf. abgewichen werden, sofern bestimmte bauliche Maßnahmen (Wintergärten etc.) vorgesehen werden.

Durch die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung entlang der Lorenzer Straße können ruhige Außenwohnbereiche im Inneren des Plangebietes geschaffen werden. Der Lorenzer Straße zugewandte Außenwohnbereiche am nördlichsten Gebäudes sind auszuschließen.

Gewerbelärm

Gewerbelärm geht von der Gaststätte im Westen des Plangebietes aus. In der schalltechnischen Voruntersuchung wurde der auf die geplante Bebauung im Osten sowie auf die angrenzende Bestandsbebauung einwirkende Gewerbelärm geprüft. Die Schallemissionen des Gasthofes setzen sich aus der Nutzung der Außengastrofläche (Biergarten/Terrasse), dem Parkplatzverkehr sowie dem Lieferverkehr (einschl. Verladung) zusammen.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden jedoch maßgeblich durch den Parkplatzverkehr verursacht. Zu folgenden Ergebnis kommen die Berechnungen:

Tags werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) an der Westfassade des zentralen Gebäuderiegels (IO 5 bzw. Baufenster e) um 2 dB(A) überschritten. Der Gebäudekörper übernimmt eine wesentliche Abschirmwirkung für die geplanten Wohngebäude im Osten. Nachts werden allerdings die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete

von 45 dB(A) an mehreren Immissionsorten überschritten. An der Westfassade des zentralen Gebäuderiegels (IO 5 bzw. Baufenster e) beträgt die Überschreitung bis zu 14 dB(A). An dessen Nordfassade sowie an der westlichen Fassade des Gebäudes an der Lorenzer Straße (IO 1.2 bzw. Baufenster a) werden die Immissionsrichtwerte um 9 dB(A) überschritten. Zudem ist die Nord- und Südfassade des Gebäudes an der Lorenzer Straße sowie die Westfassade des südlichen Gebäudes (IO 4 bzw. Baufenster d) betroffen, hier werden die Immissionsrichtwerte um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Auch an der Nachbarbebauung im Umfeld des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte nachts überschritten. Ein Vergleich zur IST-Situation zeigt jedoch, dass die Planung eine Verbesserung mit sich zieht.

Die Untersuchungen zeigen, dass Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm vorzusehen sind. Für die betroffenen Fassadenbereiche sind Festsetzungen zur Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume notwendig, so dass keine Immissionsorte entstehen, an denen die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden. Zur Abschirmung des Parkplatzverkehrslärms in Richtung Süden und Südosten ist eine Schallschutzmauer in Form einer Garagen- bzw. Carportwand vorzusehen. Die Errichtung der Schallschutzmauer sowie des zentralen Gebäuderiegel (IO 5 bzw. Baufenster e) ist Voraussetzung zur Aufnahme einer Wohnnutzung im Osten des Plangebietes.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen für den westlichen Gebäudeteil innerhalb des Baufensters a, der aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms umlaufend von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffen ist, sind im Laufe des Verfahrens noch zu prüfen.

Tiefgarage

In der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Schallimmissionen, die von der Zu- bzw. Abfahrt der Tiefgarage im Norden der Lorenzer Straße ausgehen, untersucht. Die Berechnungen erfolgten mit dem Ansatz einer absorbierenden Verkleidung der Zufahrt.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden tags und nachts - auch an der bestehenden Nachbarschaft - eingehalten. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A)) kann für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in der Nachbarschaft nicht erfüllt werden. Da die Emissionen von Stellplätzen in der Tiefgarage im vorliegenden Fall etwa zu 75% einer Wohnanlage zuzurechnen sind und diese gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören (vgl. Parkplatzlärmstudie), ist auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich mit keinem erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen zu rechnen.

F AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 23 BayNatSchG festgestellt werden.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bereits jetzt sind innerhalb des Geltungsbereiches die artenschutzrechtlichen Verbote auf Vorhabenebene zwingend zu berücksichtigen.

Aufgrund der überwiegend schon vorhandenen Bebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur Habitate im Siedlungsbereich häufiger Arten (Ubiquisten). Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten oder auch Fledermäuse.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene potenzielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind nicht auszuschließen. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist eher untergeordnet.

Konkrete Nachweise geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Auch Quartiere von Fledermäusen (Gebäude, Baumhöhlen) sind nicht bekannt. Im Zuge der Baumbestandsaufnahme konnten keine Baumhöhlen nachgewiesen werden.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind ebenfalls nicht erkennbar, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidierteres Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen.

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer Umweltbaubegleitung („ökologische Baubegleitung“) betreut werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz zu beantragen ist.

Weitere Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wie u.a. von Käfern (z.B. Eremit), Schmetterlingen, Reptilien oder Amphibien sind nicht bekannt oder aufgrund des fehlenden Lebensraumpotentials zu erwarten.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

G BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Der Geltungsbereich befindet sich in privaten sowie kommunalen Eigentum.

H VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 181014, Regensburg 07.12.2018

C. Hentschel Consult, Schalltechnische Untersuchung, Freising Februar 2021