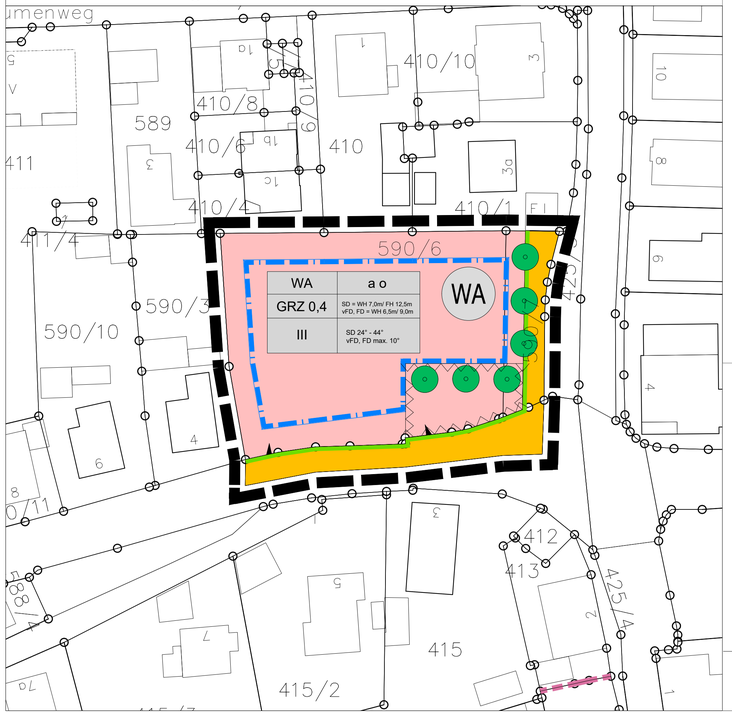
Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:500



Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzungen der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	festgesetzte Bauweise a o = abweichend-offen
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) und Wandhöhe (WHmax) in Metern über NN
Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)	Zulässige Dachformen und Dachneigungen SD = Satteldach vFD/FD = versetztes/ Flachdach

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

Baugrenze — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zulässiger Ein- und Ausfahrtbereich

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbindung: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

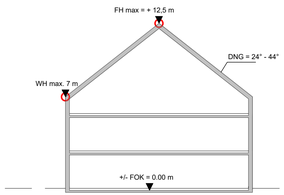
Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

Hinweise (Teil C)

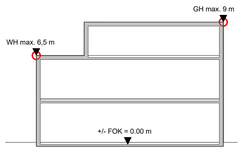
Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

Regelquerschnitte Bautypen als Hinweis

M 1:200



Steiles Satteldach



Flachdach

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

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

Der Markt Lappersdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

–SIEGEL–

Lappersdorf, den.....
Markt Lappersdorf

.....
Christian Hauner, 1. Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:

–SIEGEL–

Lappersdorf, den.....
Markt Lappersdorf

.....
Christian Hauner, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

–SIEGEL–

Lappersdorf, den.....
Markt Lappersdorf

.....
Christian Hauner, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N

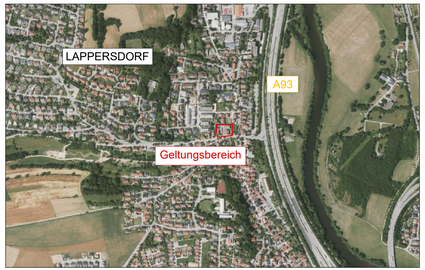
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Lappersdorf - Stachus"

MARKT LAPPERSDORF

LANDKREIS REGENSBURG

FLUR NR.: 590/6, 590/7, 582/2, DER GEMARKUNG LAPPERSDORF



Übersichtslageplan, M 1:10.000

TEIL A PLANZEICHNUNG **MAßSTAB 1 : 500**

Fassung vom 02.08.2021 Verfahren nach § 13a BauGB

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ADRESSE: BERGSTRASSE 26 93161 SINZING
TEL: 0941 463 769 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) – ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Verbindlicher Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
“Lappersdorf - Stachus“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)

Markt Lappersdorf

Erster Bürgermeister Christian Hauner

Rathausstraße 3

93138 Lappersdorf

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 02.08.2021

Verfahren nach § 13a BauGB

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Sonstige nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden <u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

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

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine dauerhafte Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 80 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO / Art 81 BayBO

Im **WA** sind bei Hauptgebäuden maximal **3** Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

<u>Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:</u>

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

Bei Flachdächern ist das oberste, dritte Geschoss nur um mindestens ein Viertel gegenüber der längeren Traufseite des darunterliegenden Geschosses, mindestens jedoch um 3m gegenüber der längeren Traufseitenwand des darunterliegenden Geschosses, eingerückt zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grenzen zulässig.

1.3.2 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im **WA** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die **eine abweichend-(offene)** Bauweise festgesetzt, die maximale Länge der Gebäude beträgt **29,0 m.**

1.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Einfriedungen und Einzäunungen, oberirdische Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zulässig. Tiefgaragen sind in dieser Fläche zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind in dieser Fläche nicht zulässig.

Eine Veränderung des vorhandenen Geländes durch Auffüllung oder Aufschüttung ist nicht zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.5.2 Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme in den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, zulässig.

Dazugehörige Ein- und Ausfahrten sind nur in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit mehr als 24° Dachneigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.9.2 zugelassen werden.

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen

1.8.1 Höhenlage für Hauptgebäude und Nebengebäude / Garagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max., nicht Oberkante Untergeschoß) beträgt max. 1,0 m über dem hergestellten Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

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

1.9.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

1.9.2 Dachausbildung

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.7 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaaten, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.3 Gestaltung der Gebäude

Zulässige Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude:

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

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

Zulässige Wandhöhen (WH) und First- bzw. Gebäudehöhen (FH, GH):

Satteldach mit einer Dachneigung von 24° - 44°:

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von **7,0 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt **12,5 m**.

Flachdach / versetztes Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 10°:

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von **6,5 m**, festgesetzt.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von **9,0 m**, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der Attika, festgesetzt.

Giebelseite/Schmalseite der Hauptgebäude:

Bei Satteldächern ist der First nur parallel zur Gebäudelängsseite und mittig zur Giebelseite zulässig.

Bei Flachdächern und Satteldächern ist die Giebelseite bzw. schmälere Gebäudeseite bis zu einer Breite von 14,0 m zulässig.

1.9.4 Dächer

In den überbaubaren Flächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Bei Flachdächern ist das oberste, dritte Geschoss nur um mindestens ein Viertel, höchstens 2/5 gegenüber der längeren Traufseite des darunterliegenden Geschosses, mindestens jedoch um 3m gegenüber der längeren Traufseitenwand des darunterliegenden Geschosses, eingerückt zulässig. Die eingerückte Fläche ist als Dachterrasse oder begrünt zulässig.

Flachdächer des obersten Geschosses und Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sowie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit Flachdach sind nur dauerhaft begrünt zulässig.

Auf begrünten Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie aufgeständert nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachkanten zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe unter 1.9.3 darf durch diese Anlagen um bis zu 1,8 m überschritten werden.

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

Im **WA** sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 24° nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben braun-rot bis grau-anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie Module zur Nutzung der Sonnenenergie neigungsgleich zulässig.

1.9.5 Dachaufbauten/ Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge je Dachseite aufweist. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.9.6 Fassaden

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

Zulässige Fassadenverkleidungen sind Putzflächen und Holzverschalungen sowie Solarmodule.

Fassadenverkleidungen aus Metallen oder Blechen, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz, gewelltem Kunstglas oder Mauerwerksimitationen sind unzulässig.

1.9.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.9.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Mehrfamilienhäusern oder Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Ab 6 Wohneinheiten sind zusätzlich 0,25 % Besucherstellplätze erforderlich.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Nachweispflichtige Stellplätze für Wohngebäude sind bei mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude nur in Tiefgaragen zulässig.

Besucherstellplätze und behindertengerechte Stellplätze sind auch außerhalb von Tiefgaragen zulässig.

1.9.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.10.2 Private Grundstücksflächen/ nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen sind nicht auf Dachflächen sowie nur auf maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

1.10.3 Pflanzbindung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzenliste 3 und 4 anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

1.10.4 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

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

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

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

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

Pflanzenliste 4 – Hochstammbäume

Acer campestre ‘Elsrijk’	–	*Feld-Ahorn*
Gleditsia triacanthos ‘Inermis‘	–	*Gledischie*
Tilia platyphyllos	–	*Sommerlinde*
Platanus acerifolia	–	*Platane*
Fraxinus excelsior ‘Atlas’	–	*Esche*
Pyrus pyraster	–	*Wild-Birne*

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.10.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/ Allgemeines

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

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

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

Textliche Hinweise (Teil C)

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

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

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Brandschutz

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

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 das Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m^3/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswir-

kungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TRENOG) verwiesen.

Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Lappersdorf - Stachus“

mit Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes

Begründung (Teil D)

MARKT LAPPERSDORF
Erster Bürgermeister Christian Hauner
Rathausstraße 3
93138 Lappersdorf

er Fassung vom 02.08.2021

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 02.08.2021
Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION ... 3

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets ... 3

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 4

1.2.1 Bauplanungsrecht, Entwicklungsgebot ... 4

1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope ... 4

1.3 Verfahrenswahl ... 4

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ... 5

2.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung ... 5

2.2 Bedarfsdarlegung ... 5

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre ... 6

2.4 Konzeption und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit ... 6

2.4.1 Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ... 6

2.4.2 Plankonzept Bebauungsplan ... 8

2.4.3 Alternative Festsetzungen ... 9

2.4.4 Festsetzungen nach Leitsatz § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Klimaschutz und Klimaanpassung) ... 10

3. Ziele der Raumordnung ... 11

3.1 Landesentwicklungsprogramm ... 11

3.2 Regionalplan ... 11

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN ... 13

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur ... 13

4.1.1 Verkehr ... 13

4.1.2 Entwässerung ... 13

4.1.3 Weitere Sparten ... 13

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz ... 13

4.2 Bodenordnung ... 13

4.3 Denkmalschutz ... 13

4.4 Immissionsschutz ... 14

5. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ... 15

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen ... 17

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG ... 18

6.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen ... 18

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 18

6.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 18

6.4 Quellenangaben ... 19

in der Fassung vom 02.08.2021

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt in der Ortsmitte des Marktes Lappersdorf, im Oberpfälzer Landkreis Regensburg.

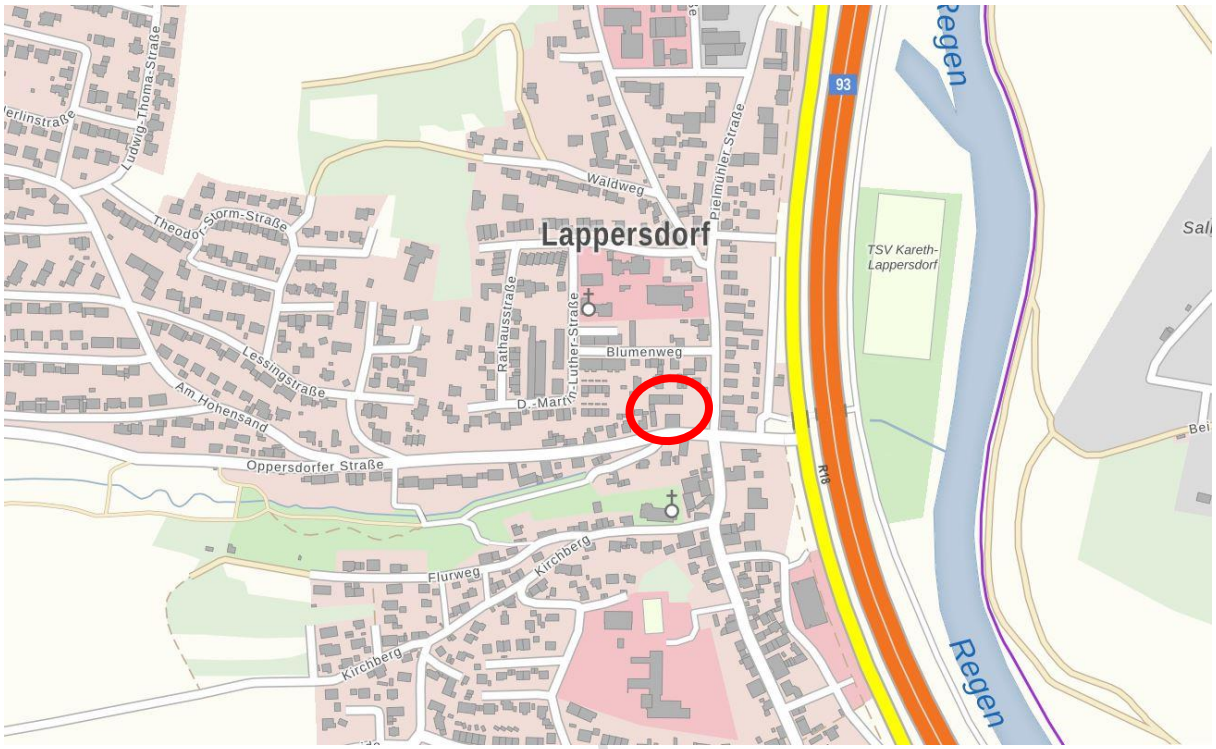


Abb. TK mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Ein Teil des Geltungsbereiches ist derzeit mit Garagen sowie drei alten Gebäuden eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens bebaut. Der Grundstückseigentümer plant, die bisherigen Gebäude zu beseitigen und durch einen Neubau mit Mehrfamilienhäusern zu ersetzen.

Die Fläche ist bereits größtenteils versiegelt, lediglich der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit unversiegelt.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 0,26 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	**Fläche in m²**	**Anteil an Gesamtfläche**
Allgemeines Wohngebiet (bebaubare Fläche)	1.886	73 %
Allgemeines Wohngebiet (von Bebauung freizuhaltende Fläche)	261	10 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	454	17 %
Gesamt	**2.601**	**100 %**

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Bauplanungsrecht, Entwicklungsgebot

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan wird i.S. des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Für den Geltungsbereich wurde eine Veränderungssperre erlassen.

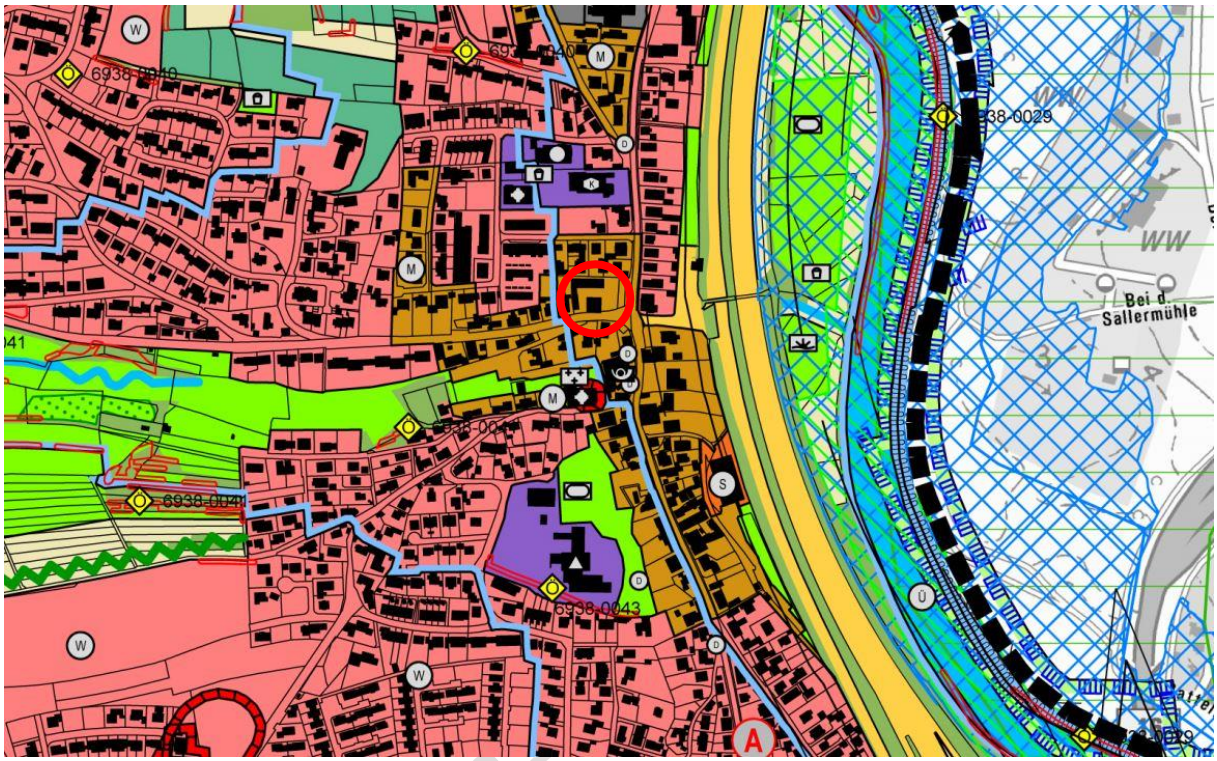


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Lappersdorf in der Fassung vom 16.07.2019, zuletzt geändert am 28.08.2019

1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Biotope gelistet. Die Fläche liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ (6741-371) liegt ca. 280 m östlich der Planungsfläche.

1.3 Verfahrenswahl

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

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

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, an zentraler Stelle am Hauptort Lappersdorf

- eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel vorzunehmen,
- eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen
- eine Verbesserung der städtebaulichen Raumkanten unter städtebaulichen Erscheinungsbildes am Kreuzungsbereich der Oppersdorfer Straße mit der Regensburger Straße zu erreichen
- dem vorliegenden Bedarf an seniorengerechten Wohnraum zu entsprechen

Mit den der Marktgemeinde vorgelegten Vorentwurfsplänen konnten diese Ziele nicht uneingeschränkt erreicht werden. Die Markgemeinde hat im gesamtörtlichen Entwicklungskonzept für diesen städtebaulich zentralen Bereich eine Entwicklungsvorstellung, die mit den bisher vorgelegten Plänen nicht im Einklang stehen. Aus diesem Grund sah sich die Marktgemeinde gezwungen, für den Planbereich eine Veränderungssperre zu erlassen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisher ungeplanten Bereich die städtebaulichen Ziele der Marktgemeinde abzusichern.

Der Markt Lappersdorf ist dabei bemüht, entsprechend einer flächensparenden und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung, die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern.

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit für die Flächen des Geltungsbereichs noch Mischgebietsflächen vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um das städtebauliche Ziel zu erreichen.

2.2 Bedarfsdarlegung

Der Markt Lappersdorf, gelegen im Landkreis Regensburg, ist durch einen starken Entwicklungsdruck gekennzeichnet. Die Nähe und gute infrastrukturelle Anbindung an das Oberzentrum Regensburg sowie die landschaftlich und verkehrlich reizvolle Lage steigern die Nachfrage nach Wohnraum.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Innenentwicklung will der Markt nun einen zentral im Ortsinneren gelegenen, derzeit ungenutzten, ehemaligen Bauernhof einer Umnutzung unterziehen. Bedingt durch die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, ist es erforderlich, auch hier ein nachfrageorientiertes Angebot zu entwickeln.

Ziel ist es u.a., die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung in einer Innenentwicklungsfläche und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

Die topographische Lage mit der Möglichkeit barrierefreie Zugänge in den zentralen Versorgungsbereich der Marktgemeinde bedingen eine zielgerichtete Entwicklung seniorengerechten Wohnens.

In der Fassung vom 02.08.2021

Ziel der Bauleitplanung ist eine bedarfsorientierte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen, zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden, örtlichen Bedarf. Somit besteht ein Planerfordernis.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die städtebauliche Entwicklung soll nach den Grundsätzen der Bauleitplanung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesen Grundsatz hat auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern übernommen.

Der Markt Lappersdorf ist bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird derzeit ungenutztes Innenpotenzial für eine Aktvierung vorbereitet.

2.4 Konzeption und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit

2.4.1 Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die städtebaulichen Zielvorstellungen basieren ein auf durch die Marktgemeinde erstelltes gesamtörtliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2015.

„Die Identität der Ortsmitte sollte zielgerichtet gestärkt werden, um einen unverwechselbaren Charakter der historischen Ortsmitte langfristig sicherzustellen. Dieser Bereich sollte als wichtiges städtebauliches Zentrum erhalten und entwickelt werden. Hierbei gilt es die historischen Qualitäten zu erhalten.“

Das Entwicklungskonzept beinhaltet als Schwerpunktgebiet den Kreuzungsbereich Oppersdorfer Straße mit Regensburger Straße. Im Plangebiet wird im Entwicklungskonzept Seniorenwohnen vorgeschlagen. Durch die Hervorhebung des Planungsbereiches als Schwerpunktgebiet im städtebaulichen Entwicklungskonzept wird die Bedeutung zur städtebaulichen Steuerung im Geltungsbereich unterstrichen.

Nach der Entwicklungsskizze wäre demnach durchaus auch ein Seniorenheim im Geltungsbereich denkbar. Die Marktgemeinde sieht aufgrund der derzeitigen Entwicklung im Bereich der Seniorenbetreuung einen fließenden Übergang zwischen seniorengerechten Wohnen, Kurzzeitpflege und Seniorenpflegeheimen. Insofern ist es für die Marktgemeinde vorstellbar, dass im Geltungsbereich lediglich eine seniorengerechte Wohnanlage entsteht.

in der Fassung vom 02.08.2021

Abb.: Gesamtörtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Lappersdorf (2015), Schwerpunktbereich

Auf Grundlage des beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat der Planverfasser in Abstimmung mit der Marktgemeinde eine dem Bebauungsplan-Vorentwurf und der Veränderungssperre zu Grunde liegende Bebauungsskizze angefertigt:

Abb: Systemskizze/städtebaulicher Vorentwurf einer möglichen Neubebauung, Grundlage Luftbild BayernAtlasPlus

2.4.2 Plankonzept Bebauungsplan

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Vorentwurf des Geltungsbereiches berücksichtigt die Belange des Grundstückseigentümers. Die überbaubaren Flächen sind deutlich großzügiger gefasst als im städtebaulichen Entwurf. Dennoch verbleibt das Ziel, am Übergang zum Kreuzungsbereich keine Baukörper oder sonstigen, prägenden baulichen Anlagen zuzulassen, um die Möglichkeit einer zukünftigen, dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechenden Umgestaltung dieses Kreuzungsbereiches hin zu einem identitätsstiftenden, offen erlebbaren öffentlichen Raum abzusichern.

Von Seiten der Marktgemeinde wird dabei nicht das Ziel primär verfolgt, größere Teilflächen des Geltungsbereiches als öffentliche Platzflächen zu entwickeln und dem entsprechend zu erwerben. Vielmehr wird das Ziel verfolgt, einen fließenden Übergang von öffentlichen zu halböffentlichen bis zum privaten Freiraum zu erreichen. Aus diesem Grund wird im Vorentwurf vorgeschlagen, in diesem Bereich von Bebauung freizuhaltende Flächen festzusetzen.

Um für den Grundstückseigentümer genügend Flexibilität zur Entwicklung der Baukörper zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Um eine zeitgemäße Umgestaltung des Kreuzungsbereiches zu erreichen war es für die Marktgemeinde bisher unabdingbar, eine Teilfläche der Flurnummer 509/7 für den öffentlichen Verkehrsraum zu erwerben und zu entwickeln. Nur somit kann sichergestellt werden, dass ein den heutigen Bedürfnissen angemessener Bushaltebereich am Kreuzungsbereich entwickelt werden kann.

Die Festsetzung eines zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereichs war erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der längerfristig vorgesehenen Umgestaltung des Kreuzungsbereiches zu erhalten.

Bestandteil der zukünftigen Aufenthaltsqualität sind auch erforderliche Straßen- und Platzbildende Bäume, die im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauparzelle ist von der bestehenden Oppersdorfer Straße aus möglich.

Angepasst an den bestehenden Bedarf und das bestehende, umliegende Umfeld, werden die Flächen als allgemeines Wohngebiet, mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 und einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einem weiteren Dach- bzw. Staffelgeschoss, festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der bisher in der BauNVO geltenden Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Auch wenn die überarbeitete, derzeit geltende BauNVO für die Baugebiete nur noch Orientierungswerte festsetzt, war unter Berücksichtigung aller öffentlicher Belange eine Erhöhung der GRZ nicht veranlasst.

Mit der Überschreitungsregel nach § 19 Abs. 4 BauNVO bestehen aus Sicht der Marktgemeinde ausreichend Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks. Mit der Festsetzung, dass Tiefgaragen auf die zulässige Grundfläche dann nicht anzurechnen sind, wenn sie mit einer umfangreichen Gesamtüberdeckung ausreichend dauerhaft begrünt sind, bestehen ausreichend flexible Umsetzungsmöglichkeiten für den Grundstückseigentümer. Diese individuelle Festsetzung ist sachgerecht, da insbesondere durch die zwingende Überdeckung von mindestens 1,0 m mit mindestens 20 cm Oberbodenschicht natürliche Bodenbedingungen wie Versickerung, Verdunstung und Wasserspeicherung gewährleistet sind und die normierte Überschreitung somit auch unter Berücksichtigung aller Belange ausgeglichen werden kann.

Bei einer höheren Grundflächenzahl bestünde die Gefahr, dass bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut und versiegelt werden, was unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und des zunehmenden Klimawandels in der Abwägung als nicht sachgerecht betrachtet wird.

in der Fassung vom 02.08.2021

Dabei ist insbesondere die Zielgruppe der wohnbauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Insbesondere ältere Menschen leiden unter Hitzeentwicklung, somit ist es Ziel der Gemeinde, ausreichend nicht überbaute, begrünte Flächen für gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Um die geplanten Baukörper an die bestehenden Gebäude im Umfeld bedarfsgerecht anzupassen und das vom Marktgemeinderat beschlossene städtebauliche Konzept zu gewährleisten, wird eine abweichend-offene Bauweise mit maximale Länge von 29 m, sowie eine maximale Breite von 14 m der Wohngebäude sowohl aus städtebaulichen wie auch aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt. Die Gebäudebreite von maximal 14 m entspricht in etwa der derzeit im Umfeld bestehenden, maximalen Giebelbreite der Hauptbaukörper.

Die Festsetzung einer maximalen Längsseite von 29 m orientiert sich an den bisher entlang der Hauptstraße raumbildenden, traufständigen Gebäude (Hauptstraße 29: 25 m Fassadenlänge) und bietet mit der geringfügigen Erweiterung somit für den Grundstückseigentümer auch ausreichend Möglichkeiten für eine angemessene Nutzung des Grundstücks.

Der Marktgemeinderat behält sich vor, im weiteren Verfahren eine kleinteiligere Nutzungsmöglichkeit auf dem Grundstück festzusetzen.

Das gesamte städtebauliche Umfeld ist weit überwiegend durch maximal zweigeschossige Einzelgebäude mit Satteldächern geprägt. Aus diesem Grund war die Festsetzung dieser Dachform erforderlich. Die Festsetzung einer weiten Spanne der Dachneigungen soll eine dennoch flexible, zeitgemäße Nutzung der Bauflächen ermöglichen. Weiterhin ist ein zweigeschossiges begrüntes Flachdach mit zusätzlichem Staffelgeschoss zulässig. Dieses wirkt sich positiv auf das Mikroklima im Ortsinneren aus, was vor allem im Zuge der einhergehenden Klimaerwärmung von Bedeutung sein wird.

Für die Gestaltung des Ortsbildes ist es erforderlich, neben der zulässigen Dachformen auch die Dachaufbauten, Dachfarben und Dachmaterialien an die im bisherigen Ortsbereich vorherrschende Situation anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung ist es zudem erforderlich, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen und zur zulässigen Wand- sowie Gebäudehöhe zu treffen.

In den bisher nicht bebauten Bereichen wird eine offene Bauweise mit Anwendung des Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine dem entsprechend geprägten städtebaulichen Umfeld angemessene Baudichte entsteht.

Die Möglichkeit zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie ist durch die entsprechenden Abstände ausreichend gesichert.

Die Festsetzung der Höhenlage zukünftiger Gebäude dient dazu, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Baugebiet entsprechend der vorhandenen, topographischen Situation ohne städtebaulich unangemessene Überhöhungen zu entwickeln.

2.4.3 Alternative Festsetzungen

Die Marktgemeinde behält sich vor, im weiteren Verfahren von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, nach § 9 Abs. 1 Nummer 8 BauGB im Plangebiet Flächen festzusetzen, auf denen der Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (seniorengerechtes Wohnen) bestimmt sind. Alternativ bliebe auch die Option, in einem städtebaulichen Vertrag derartige Regelungen aufzunehmen.

Von Teilen des Marktgemeinderates wird die Meinung vertreten, dass die im Vorentwurf eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der zulässigen Baumassen der örtlichen Situation unangemessen sind. Im weiteren Verfahren besteht deshalb die alternative Möglichkeit, durch die Festsetzungen eine kleinteiligere Bebauung festzulegen.

in der Fassung vom 02.08.2021

2.4.4 Festsetzungen nach Leitsatz § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Klimaschutz und Klimaanpassung)

Der Gesetzgeber hat für Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, Festsetzungen zur Minimierung des Klimawandels einerseits, andererseits auch Festsetzungen zur Anpassung der städtebaulichen Verhältnisse und Entwicklungen an den fortschreitenden, unvermeidlichen und nicht mehr zu beeinflussenden Klimawandel vorzunehmen.

Neben den bereits erläuterten Beschränkungen der zulässigen Überbauung und Versiegelung sind insbesondere Dachflächen innerhalb verdichteter Städte und Orte ein wesentlicher Ansatzpunkt im Sinne des Gesetzgebers.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nummer 23b BauGB ist es möglich, bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien zu treffen.

Die Festsetzung dient dem Ziel, mehr als 24° geneigte Dachflächen zumindest nahezu hälftig der Nutzung von solarer Energie vorzubehalten. Somit wird vermieden, dass mit Blech oder Ziegel/Betonsteinen eingedeckte Flächen ohne weiteren Nutzen zur Klimaerwärmung beitragen. Aus Gründen der Bestimmtheit der Satzung wird die Solarmindestfläche genau definiert.

Ergänzend wurde bei Flachdächern festgesetzt, dass diese nur dauerhaft begrünt zulässig sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen wurde für diese Dachform ein ausreichender Abstand aufgeständerter Solarmodule festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen ermöglichen auch eine an der historischen Situation angelehnte steile Dachneigung. Aus ortsgestalterischen Gründen war es aufgrund der sensiblen Lage erforderlich, Regelungen zum Dachaufbau vorzunehmen. Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und Werbeanlagen dienen ebenfalls dazu, eine der städtebaulichen Situation angemessene Ortsbildgestaltung zu erreichen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es an der sensiblen Stelle des Geltungsbereiches aus Sicht der Gemeinde nicht hinzunehmen, dass nachweispflichtige Stellplätze im Wesentlichen oberirdisch entstehen. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten die Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Die Gemeinde hält dies auch für zumutbar, dass vergleichbare Objekte im Umfeld bereits auch entstanden sind und somit durchaus auch wirtschaftlich sein dürften.

Die Marktgemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass alternativ die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen ist, um insbesondere die baugestalterisch angemessene Einbindung in das Ortsumfeld zu erreichen. Der Grundstückseigentümer hat bisher jedoch keine Bereitschaft dahingehend signalisiert.

in der Fassung vom 02.08.2021

3. Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Lappersdorf liegt laut **Landesentwicklungsprogramm Bayern** im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg.

Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

Im LEP werden folgende Ziele (Z) bezogen auf den Markt Lappersdorf, formuliert:

Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung dargestellt.

Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…)

Die vorliegende Bauleitplanung ist angebunden und entspricht somit diesem Grundsatz.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine im Markt Lappersdorf gelegene, innerörtliche Entwicklungsfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit dem genannten landesplanerischen Ziel, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

3.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist Lappersdorf als Grundzentrum zu werten. Damit übernimmt der Markt Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen. Im Regionalpan werden bezüglich des Marktes Lappersdorf folgende Ziele formuliert:

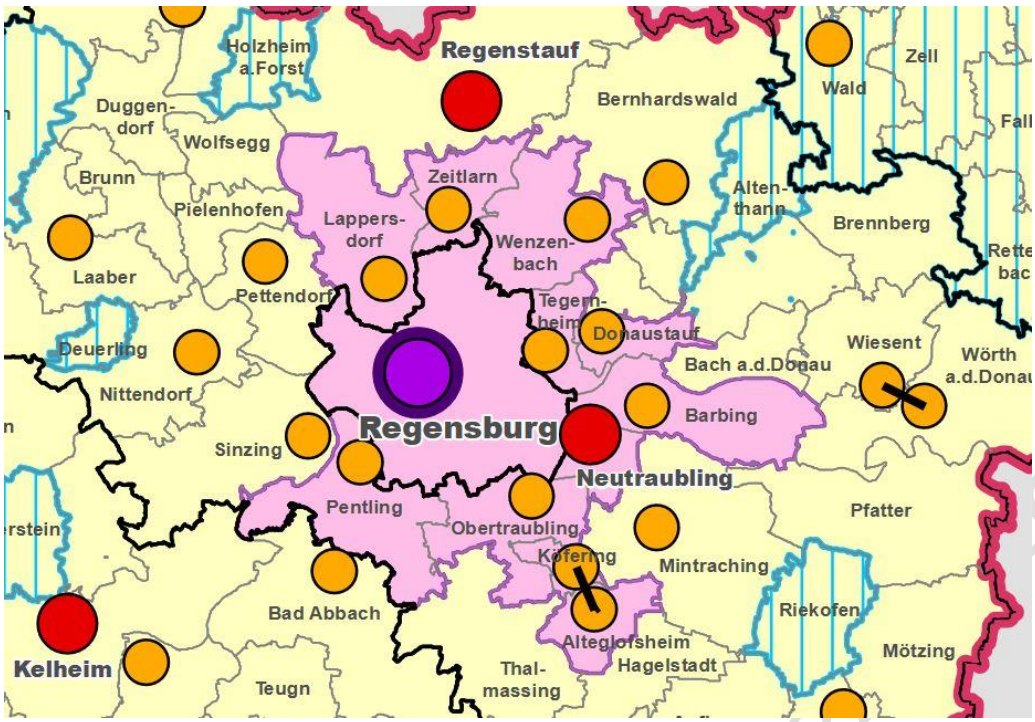


Abb.: Aus Regionalplan Region Regensburg, Strukturkarte

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

3.1 In allen Teilräumen der Region, insbesondere jedoch im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

3.3 Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

in der Fassung vom 02.08.2021

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

4.1.1 Verkehr

Der Markt Lappersdorf selbst verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. Die Planungsfläche kann von der Oppersdorfer Straße aus erschlossen werden. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist ebenfalls über die bestehende Straße gesichert. Diese verfügt über eine ausreichende Breite.

4.1.2 Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.1.3 Weitere Sparten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.2 Bodenordnung

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über die bestehende Oppersdorfer Straße aus möglich. Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets befinden sich in Privateigentum.

Auf einen Teilbereich der Grundstücksfläche wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die öffentlichen Ziele zur Verbesserung der bestehenden Bushaltestelle im Rahmen einer langfristig angedachten Umgestaltung des Kreuzungsbereiches sicherzustellen. Die Marktgemeinde ist bestrebt, die entsprechenden Flächen zu erwerben.

Weitere Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

4.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

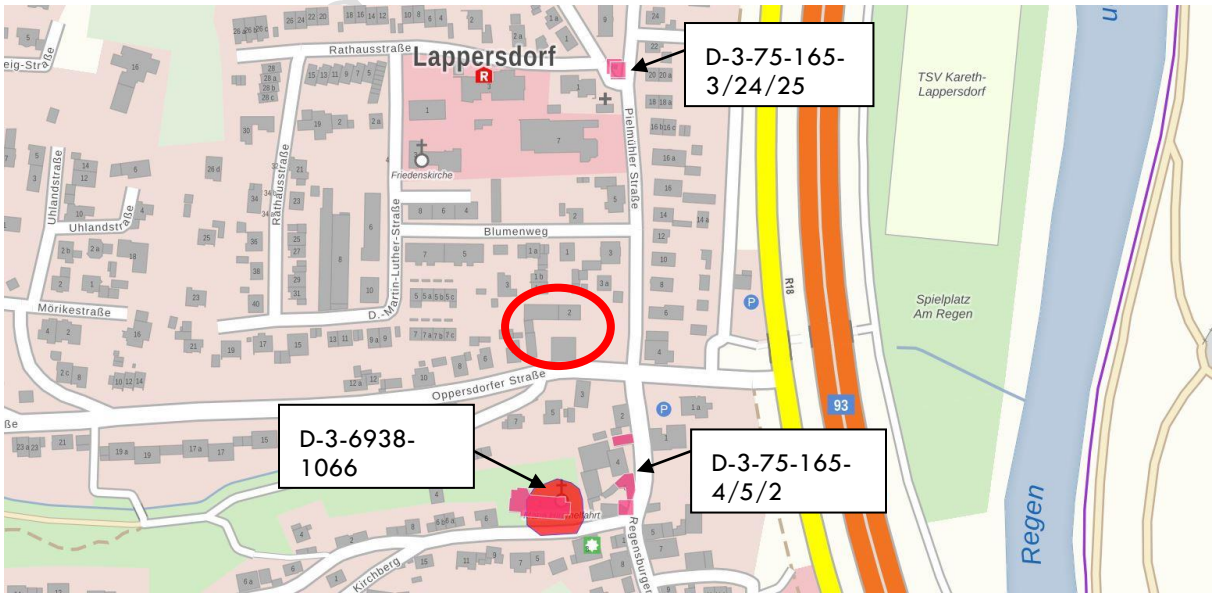


Abb.: BayernAtlasPlus, Bau- und Bodendenkmale

Fassung vom 02.08.2021

Im näheren Umrkeis befindet sich das Bodendenkmal (D-3-6938-1066) bei welchem es sich um Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt handelt.

Bei den umliegenden Baudenkmäler handelt es sich um:

- D-3-75-165-3: Bärenwirts-Kapelle (Wegkapelle, Satteldachbau mit stichbogigem Eingang, 18. Jh.)
- D-3-75-165-24: Jagdgrenzstein (Steinkreuz mit Dreinageltypus auf Inschriftsockel, 1513 als Jagdgrenzstein errichtet, 1694 restauriert)
- D-3-75-165-25: Kreuz (Kreuzstein, Kreuzrelief in lateinischer Form, wohl spätmittelalterlich)
- D-3-75-165-4: Kellerhaus (Zugehöriger Keller, Oberbau, Bruchsteinmauerwerk mit rundbogigem Eingang, bez. 1602, und giebelständigem Holzaufbau mit vorkragendem Flachsatteldach, wohl Ende 19. Jh.)
- D-3-75-165-5: Wohnhaus / Hoftor, Hofmauer, Bildstock (sog. Zeitler-Haus zweigeschossiger und traufständiger Steildachbau mit geknickter Fassade, stichbogige Hofeinfahrt und Kapellennische mit Giebeldreieck und Pietá, 18./19. Jh.
- D-3-75-165-2: Mariä Himmelfahrt (Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau im Typus einer Chorturmkirche, mit Flankenturm, 1930)

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

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen auch dazu, eine angemessene städtebauliche Entwicklung im direkten Umfeld der Baudenkmäler sicherzustellen. Mit der Orientierung der Baumassen sowie der zulässigen Baukörperausbildung am historischen Bestand im Ortszentrum dürften die Belange der Baudenkmalpflege ausreichend berücksichtigt sein.

4.4 Immissionsschutz

<u>Verkehr</u>

Staatsstraßen

Die Staatsstraße R18 befindet sich ca. 130 m entfernt in östlicher Richtung.

Von Seiten der Landwirtschaft sind zum Planungsgebiet hin keine übermäßigen Immissionen zu erwarten.

in der Fassung vom 02.08.2021

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

Derzeit ist die im Ortsinneren gelegene Fläche, auf den Flurnummern 590/6 und 590/7 mit einem ungenutzten, ehemaligen Bauernhof bebaut.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit ein ehemals genutzter Bauernhof, welcher seit geraumer Zeit leer steht. Das Planungsgebiet schließt im Ortsinneren an bestehende Häuser an.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Auf das Gebiet wirken Straßen (Oppersdorfer Straße, Staatsstraße R18 und die Bundesautobahn A 93) im Umfeld als vorhandene Emissionsquellen zeitweise ein.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Das Erholungspotential wird nicht beeinträchtigt, da die dafür relevante Infrastruktur nicht betroffen ist. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber dem jetzigen Bestand können höhere Gebäude entstehen.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

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

Die Ausweisung von lediglich einer neuen Bauparzelle führt zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens der örtlichen Straßen. Erhebliche oder hörbare Lärmerhöhungen sind nicht zu erwarten. Erhebliche zusätzliche Abgaswerte sind ebenso wenig zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die bereits bestehende Versiegelung und Bebauung ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Vorbelastungen liegen durch die angrenzenden Siedlungs- und Straßenflächen vor.

Es ist von einem durchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Es sind typische Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG.

Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 6.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche ist derzeit weitgehend versiegelt. Lediglich im Osten des Planungsgebiets befindet sich eine kleine Grünfläche.

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

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.288 m².

in der Fassung vom 02.08.2021

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits befestigt und verdichtet ist.

Die bereits bisher genutzte Gesamtfläche wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist durch den Bebauungsplan potenziell möglich.

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

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

Durch Anwendung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 können insgesamt ca. 754 m² der gesamten Fläche versiegelt, bzw. als allgemeines Wohngebiet umgenutzt werden.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Nächstgelegenes Gewässer ist der Regen, ca. 300 m östlich der Planungsfläche.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Die Planungsfläche ist bereits größtenteils versiegelt.

Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist durch den Bebauungsplan grundsätzlich möglich. Eine weitreichende Erhöhung der Versiegelung und einer einhergehenden Erhöhung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen ist nicht zu erwarten.

Eine Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser liegt derzeit nicht vor.

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

Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils versiegelt und ist zudem aufgrund seiner angrenzenden Bebauung und Versiegelung vorbelastet. Wesentliche, für das örtliche Klima wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht erkennbar.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Sammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich besitzt somit keine lokalklimatische Bedeutung.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO_2, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld wird durch bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt.

Die Lage der Planungsfläche im Bereich der Ortsmitte ist von gering erhöhter Bedeutung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.

Vom Geltungsbereich aus besteht ein Blickbezug zur Katholischen Kirche St. Mariä Himmelfahrt.

in der Fassung vom 02.08.2021

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Dennoch ist von einer visuellen Veränderung der Ortsmitte von Lappersdorf durch die zu erwartende neue Bebauung auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass sich die neue Bebauung entsprechend in das umliegende Ortsbild einfügt.

Erhebliche Auswirkungen auf das gesamte Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Durch den Bebauungsplan liegen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut vor.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genaue Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt.

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zur Durchgrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder alternativ Dachbegrünung

in der Fassung vom 02.08.2021

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB. Eine nachhaltige Baugebietsentwicklung wäre ohne die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen weniger gesichert erreichbar.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.1 genannt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Eine Auswertung der ASK-Daten erfolgt im weiteren Verfahren.

Nach den Übersichtsbegehungen wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit nicht vorgesehen.

in der Fassung vom 02.08.2021

6.4 Quellenangaben

- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
  Regionalplan Region 11 Regensburg

in der Fassung vom 02.08.2021