MARKT LAPPERSDORF

Landkreis Regensburg - Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Waldweg“, Markt Lappersdorf

Textliche Festsetzungen (Teil B), Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil C), Begründung (Teil D) und Darstellung naturschutzrechtlicher Belange (Teil E)

Verfahrensstand: Entwurf in der Fassung vom 09.01.2023

<u>Planverfasser:</u>

UTE Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg
Tel. 0941 4644874-0
Fax 0941 4644874-4

Landschaftsarchitekt Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606 9154-47
Fax 09606 9154-48

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A) Planzeichnung 4

Teil B) Textliche Festsetzungen 4

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4

Art der baulichen Nutzung 5

Maß der baulichen Nutzung 5

1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) 5
1.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 6
1.1.3 Geschossigkeit 6
1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte 6

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 7

Bauweise 7

Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen 7

Stellung baulicher Anlagen 8

Flächen für Nebenanlagen und Garagen 8

3 Verkehrsflächen 8

Verkehrsflächen, privat 8

4 Entsorgungsflächen 8

5 Versorgungs-/Entsorgungsleitungen 9

6 Örtliche Bauvorschriften 9

Abstandsflächen 9

Dächer 9

6.1.1 Dachformen 9
6.1.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung 10
6.1.3 Dachgauben, Zwerchbauten 10
6.1.4 Dachneigung 10

Einfriedungen/Sichtschutz 11

Stellplätze, Garagen und Zufahrten 11

Nachbaupflicht für Doppelhäuser 11

Geländegestaltung 12

Kinderspielplätze 12

7 Trinkwasserschutzgebiet 12

Schutzgebiete 12

Niederschlagswasser 12

Wassergefährdende Stoffe 13

Geothermie 13

8 Lärmschutz 13

9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 14

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen 14

9.1.1 Vorsorgender Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens 14
9.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen 14
9.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen 14
9.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil / Gärtnerische Gestaltung und Schottergärten 14

Besondere grünordnerische Festsetzungen/Vorschlag 14

9.1.5 Allgemeines 15
9.1.6 Erhaltung der Wald- und Gehölzbestände im Nordwesten des Geltungsbereichs (Teil der Flur-Nr. 625), generelle Empfehlung des Gehölzerhalts 15

Teil C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 17

Teil D) Begründung 21

1 Allgemeines 21

2 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage 21

3 Beschleunigtes Verfahren 21

4 Anlass der Planung, Ziele und Zweck der Planung 22

5 Grundzüge der Planung, Bedarf 22

6 Übergeordnete Planungen 24

Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern 24

6.1.1 Flächensparen 25
6.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung 25
6.1.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot 25

Siedlungsstruktur 25

Regionalplan Regensburg (Region 11) 25

Planungsrechtliche Voraussetzungen 26

7 Erschließung 27

7.1 Verkehr 27

7.1.1 Äußere Erschließung 27
7.1.2 Innere Erschließung 27

7.2 Wasserhaushalt 28

7.2.1 Abwasserbeseitigung 28
7.2.2 Niederschlagswasser 28
7.2.3 Oberflächenwasser 28
7.2.4 Überschwemmungsgebiete 28

7.3 Wasser- und Löschwasserversorgung 29

7.4 Energie und Breitband ~~versorgung, Strom/Gas~~ 29

7.5 Telekommunikation 29

7.6 Abfallentsorgung 29

8 Lärmschutz 29

9 Trinkwasserschutzgebiet 30

10 Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung 30

11 Begründung zur Grünordnung 31

E) Darstellung der naturschutzrechtlichen Belange 33

Teil A) Planzeichnung

Bebauungsplan	M 1 : 500, Stand: 09.01.2023
Übersichtslageplan	M 1 : 10.000, Stand: 09.01.2023

Teil B) Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung:

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Änderungen an bestehenden Gebäuden sind nur innerhalb der neuen Festsetzungen zulässig.

Rechtliche Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Regensburg (11)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Satzungen des Marktes Lappersdorf
- DIN-Vorschriften (sind bei der Marktverwaltung einsehbar)

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtsverbindlichen Fassungen.

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- private Verkehrsflächen
- private, gliedernde Grünflächen mit und ohne Baumbestand

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen,

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA I (Einzelhausbebauung Bestand, Fl.-Nr. 625) **wird eine maximale Grundfläche (GR) von 500 m²** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA II (Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant, Fl.-Nr. 625), WA III (Geschosswohnungsbau geplant, Fl.-Nr. 628/2) und WA IV (Geschosswohnungsbau geplant, Fl.-Nr. 628) **wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA V (Einzelhausbebauung Bestand, Fl.-Nr. 628/4) **wird ebenfalls eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf den Teilflächen WA III (Flur-Nr. 628/2) sowie WA IV (Flur-Nr. 628) bleibt die Grundfläche der Tiefgarage bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) unberücksichtigt, sofern diese eine

Substratüberdeckung von mindestens 0,80 m aufweist.

1.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb aller 5 Gebiete **wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2** i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.1.3 Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von Wand- bzw. von Firsthöhen geregelt.
Im WA III (Fl.-Nr. 628/2) ist das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig.
Im WA IV (Fl.-Nr. 628) ist für das westliche, straßenabgewandte Gebäude, sofern nicht nach Ziffer 6.2.1 ein Satteldach errichtet wird, ebenso ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig.

Das Staffelgeschoss ~~Dieses~~ muss an der Westseite der Gebäude um mindestens 1 m (Oberfläche der Außenwand) und an der Ostseite der Gebäude jeweils 2,00 m gegenüber der für die Wandhöhe maßgeblichen Außenwand zurückspringen.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (**I**) Geschoss (gemäß BayBO) zulässig.

1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Gemäß § 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe für alle Teilbereiche ~~WA I, WA II, WA III und WA IV~~ durch maximal zulässige Wand- und/oder Firsthöhen festgesetzt.

WA I, II und V:
Wandhöhe Hauptgebäude: **max. 6,50 m als Höchstmaß**
Firsthöhe Hauptgebäude**:** **max. 10,0 m als Höchstmaß**

WA III und IV (westlicher Baukörper):
Wandhöhe =
Firsthöhe Hauptgebäude: max. 11,50 m als Höchstmaß

WA IV (östlicher Baukörper):
Firsthöhe: max. 11,50 m als Höchstmaß

Definition Wandhöhe: ~~(bauplanungsrechtlich):~~
Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen von Oberkante Rohfußboden EG (RFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseitig oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (= oberer Bezugspunkt der Wandhöhe).

~~Die bauordnungsrechtliche Wandhöhe gem. BayBO (zur Ermittlung der Abstandsflächen)~~

~~bleibt - hiervon unberührt – zu beachten.~~

Definition Fristhöhe:
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen von Oberkante Rohfußboden EG (RFOK EG) bis zur oberen Kante der Dachhaut.

Höhenlage der Hauptgebäude
Die Höhenlage der Gebäude (RFOK EG = Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird auf max. 0,30 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt (NHN-Höhe) begrenzt.

Mit den Bauanträgen sind maßstäbliche Schnitte gemäß Bauvorlagenverordnung mit Höhenbezugspunkten sowie Eintragung des vorhandenen und neuen Geländes einzureichen.

Höhenbezugspunkte:
Für die Teilflächen WA II bis WA IV wird der Bezugspunkt für die Höhenlage durch den absoluten Wert bezogen auf Normalhöhennull bestimmt:

WA II - nördliche, künftige Parzelle: 343,50 m ü. NHN
WA II - südliche künftige Parzelle: 342,50 m ü. NHN

WA III: 338,50 m ü. NHN
WA IV: 335,30 m ü. NHN

Für die Bestandsobjekte in den WA I und V gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage das vorhandene natürliche Gelände in der Mitte der talseitigen Außenwand der baulichen Anlage.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 BauNVO

Im WA I, II und V sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im WA III und WA IV sind Einzelhäuser (verdichtete Bauweise, Geschosswohnungsbau) zulässig.

Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und oberirdische Stellplätze ohne Überdachung

sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit einer Grundfläche von max. 15 m² je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m.

Stellung baulicher Anlagen

Das im WA IV an der Michael-Bauer-Straße gelegene, östliche Gebäude (Satteldach) ist zwingend mit einem rechteckigen Grundriss analog der vorhandenen Bebauung zu errichten. Hierbei ist ein Seitenverhältnis von mindestens 5:4 einzuhalten.
Der Baukörper ist gemäß Punkt 6.2.1 mit einem Satteldach zu versehen, der First parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze auszurichten (giebelständige Bauweise, einheitliches Straßenbild).

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

In den Planungsteilgebieten WA III und WA IV auf den Grundstücken Nr. 628/2 und Nr. 628 ist die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen (~~rote~~ rosa Strichlinie) zulässig.

3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, privat

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die einzelnen Parzellen durch Privatstraßen und -wege zu erschließen. Für die Herstellung von Zufahrten und Zugängen auf den Grundstücken gilt Art. 5 BayBO. Am Ende der Privatstraße zum WA III ist neben den erforderlichen Aufstellflächen auch eine geeignete Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge herzustellen. Diese Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m hat beidseitig begleitende und befahrbare Grünstreifen von je 2,00 m. Die gesamte Breite beträgt damit 7,50 m.

4 Entsorgungsflächen

Für das WA I und WA II ist im Bereich der öffentlichen Straße „Waldweg“ eine Fläche für Abfallentsorgung; Zweckbestimmung: Sammelstelle für Abfallbehälter festgesetzt. Für das WA III, WA IV und WA V sind im Bereich der öffentlichen Straße „Michael-Bauer-Straße“ Fläche n für Abfallentsorgung; Zweckbestimmung: Sammelstelle für Abfallbehälter festgesetzt.
~~Zur Müllentsorgung sind auf den Privatgrundstücken der Anzahl der vorhandenen Müllbehälter entsprechende Aufstellflächen an geeigneten Standorten zu errichten, die von den Müllfahrzeugen problemlos angefahren werden können. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.~~

~~Flächen für die Abfallentsorgung sind im Bereich der öffentlichen Straßen im Planteil A gekennzeichnet.~~

5 Versorgungs-/Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen (Wasser und Löschwasser, Strom, Gas, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation) und Entsorgungsleitungen (Abwasser, NSW, etc.) ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Anschlüsse erfolgen über die Michael-Bauer-Straße bzw. den Waldweg.

Die Niederschlagswasserentsorgung hat gedrosselt zu erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Rückhaltungseinrichtungen auf den Grundstücken herzustellen.

~~Der gedrosselten Entsorgung wird eine Rückhaltung mit Zisternen im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips und dem Umweltschutz der Vorzug gegeben.~~
Es müssen Zisternen installiert werden, die bei Einfamilienhäusern mindestens 3 m³, bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1,5 m³ pro Wohneinheit umfassen müssen. Bei den Zisternen soll stets ein Viertel des Volumens für Starkregenereignisse freibleiben. Das aufgefangene Regenwasser soll möglichst sowohl zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser z. B. für Toiletten genutzt werden. Größere Zisternen werden positiv bewertet.

6 Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die ~~natürliche~~ Geländeoberfläche. ~~(siehe Höhenlinien in der Planzeichnung Teil A).~~ Diese wird definiert mit der Oberkante Rohfußboden EG (RFOK EG).

Dächer

6.1.1 Dachformen

In den WA I, II und V sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig.

Im WA III sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig.

Im WA IV sind für die Hauptgebäude Sattel- und Flachdächer zulässig.

Das im WA IV zur Straße Michael-Bauer-Straße gerichtete, östliche Gebäude muss zwingend ein Satteldach mit einem zur Michael-Bauer-Straße gerichteten Giebel erhalten (First parallel

zur nördlichen Grundstücksgrenze, Länge: Breite = 5 : 4).

Auf Flachdächern werden extensive Dachbegrünungen ~~ausdrücklich empfohlen~~ zwingend vorgeschrieben. ~~zumal die ökologischen Vorteile zu den monetären Aufwendungen bei weitem überwiegen.~~ Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z. B. Schotter besteht. Eine Kombination der Begrünung mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist zulässig.

Garagendächer:
Zugelassen sind analog zu den Hauptgebäuden Garagen mit Satteldächern. ~~Zusätzlich dürfen Einzel- und Doppelgaragen mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden.~~ Zusätzlich sind Flachdächer zulässig, wobei hier wiederum extensive Dachbegrünungen vorgeschrieben werden. Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen sind nicht zulässig.

6.1.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ~~sind zulässig~~ müssen errichtet werden. Diese Anlagen sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut (gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage) aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen. Die Anlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.
Auf baulichen Anlagen mit Flachdächern können diese auch in aufgeständerter Form bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m über der Dachhaut ausgeführt werden.
~~Damit wird auch dem Nachhaltigkeitsprinzip und dem Umweltschutz im Sinne des BauGB Rechnung getragen.~~

6.1.3 Dachgauben, Zwerchbauten

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

- Dachgauben sind als Schleppdachgauben sowie als Satteldachgauben zulässig.
- Zwerchgiebel sind nur als Satteldachgauben zulässig.

Das Maß der Gesamtbreite aller Gauben / Aufbauten ist auf 1/3 der Dachbreite bzw. Traufläche zu begrenzen.

6.1.4 Dachneigung

Satteldächer sind mit 20-45° Dachneigung zulässig.

Einfriedungen/Sichtschutz

Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. Sockel) ~~und bei Straßenkreuzungen und Einmündungen 1,00 m~~ nicht überschreiten. Die Höhe ist an öffentlichen Verkehrsflächen vom Fahrbahnrand zu messen. Im Bereich von Straßenkreuzungen/Einmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken hin, dürfen Einfriedungen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) errichtet werden.
An der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 628/2 ist ein Streifen von mindestens 50 cm Breite von der Grundstücksgrenze zurückversetzt von sämtlichen Einfriedungen und baulichen Anlagen (auch Holzlegen, Mülltonnenhäuschen, Pollern, etc.) frei zu halten, um die Zuwegung zu Fl.-Nr. 625 für Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Anzahl der Stellplätze:

Wohnungen mit einer Wohnfläche von nicht mehr als 50 m²:	1 Stellplatz je Wohnung
Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m²:	2 Stellplätze je Wohnung

Vor jeder Garage ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5,00 Metern einzuhalten. Bei Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von mindesten 3,00 Metern freizuhalten, wobei die freie Zufahrt in die Carports nicht durch hindernde Anlagen wie Schranken, Ketten oder Tore eingeschränkt werden darf.
Im Übergangsbereich von der Straße zum Stauraum darf keine Einfriedung erfolgen.

Im WA III und im WA IV sind die notwendigen Stellplätze unterirdisch nachzuweisen (Garagengeschoss). Darüber hinaus sind für beide Gebiete je 6 Besucherstellplätze vorzusehen. Diese sind auch oberirdisch zulässig.

Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Bei der Errichtung von Doppelhäusern besteht das Erfordernis einer baulichen Einheit im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Daraus ergibt sich, dass die beiden Haushälften wechselseitig aufeinander abgestimmt sein müssen.
Höhe und Breite der Gebäude, die trauf- oder giebelständige Anordnung, First-, Sockel- und Traufhöhen, Farbe und Gliederung der Fassaden, der Drempel, Dächer, Dachneigung, Dachumriss, Dachaufbauten und Baumassenverteilung dürfen lediglich geringfügig voneinander abweichen (maximaler Versatz = 0,5 m).

Geländegestaltung

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis maximal 2,00 m am Stück zulässig (stufenweise Terrassierung). Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 2,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (siehe Höhenlinien gemäß Planzeichnung, Teil A) zulässig.
Sie dürfen ausschließlich dort, wo sie zur Hangsicherung bautechnisch erforderlich sind errichtet werden.
Zusätzliche massive Einfriedungen (Mauern, blickdichte plattenförmige Elemente aus anderen Materialien) sind auf Stützmauern nicht zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen in der Neigung des vorhandenen Geländes auszuführen.
An den Grundstücksgrenzen und an den Gebietsrändern sind die vorhandenen natürlichen Geländehöhen einzuhalten.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Wasserschutzgebiet auch in den weiteren Schutzzonen verboten, sofern es sich nicht um Bauwerksgründungen ohne Aufdeckung des Grundwassers handelt. Hier bedarf es stets einer Ausnahmegenehmigung.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Diese Maßnahmen sind mit der Wasseraufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg abzuklären.

Kinderspielplätze

Gemäß Art. 7 Abs. 3 Bay BO sind ab einer Anzahl von mehr als 3 Wohneinheiten Kinderspielplätze anzulegen.

7 Trinkwasserschutzgebiet

Schutzgebiete

Der ~~überwiegende~~ gesamte Teil des Geltungsbereichs liegt im Trinkwasserschutzgebiet Sallern in Zone III A1.~~, ein kleinerer Teil in Zone III a3.~~
Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung „Sallern“ vom 22.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.2003, sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser (NSW) ist im Trinkwasserschutzgebiet grundsätzlich verboten (Ziffer 3.7 der Wasserschutzgebietsverordnung „Sallern“) und bedarf neben der Ausnahmegenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis samt Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu beantragen.

Auf die Notwendigkeit der Rückhaltung mit Zisternen entsprechend der Nr. 5 wird hingewiesen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 bis 63 WHG sowie insbesondere die Wasserschutzgebietsverordnung „Sallern“ vom 22.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.2003, und die Anlagenverordnung (AwSV) zu beachten.

Geothermie

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind im Wasserschutzgebiet grundsätzlich nicht zulässig und stets erlaubnispflichtig.

8 Lärmschutz

Ein Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte bzw. der Schallschutzklassen nach DIN 4109 an den der Bundesautobahn A 93 zugewandten Fassaden ist im Rahmen des jeweiligen Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens in Form einer gutachterlichen Bewertung durch eine nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zugelassene Stelle zu führen. Deren Erstellung ist eng mit dem Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Dies wird durch entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Projektanten gesichert.

9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

9.1.1 Vorsorgender Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Die Lagerdauer beträgt maximal 2 Jahre.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die nicht baulich überprägten privaten Grünflächen.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

9.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

9.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

9.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil / Gärtnerische Gestaltung und Schottergärten

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² neu in die bauliche Überprägung einbezogene Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für bauliche unveränderte Bestandsbereiche des Geltungsbereichs.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen sind mit Pflanzen gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Schotterflächen sind nur auf maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig. Die Baumschutzverordnung des Marktes ist einzuhalten.

Besondere grünordnerische Festsetzungen/Vorschlag

9.1.5 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

9.1.6 Erhaltung der Wald- und Gehölzbestände im Nordwesten des Geltungsbereichs (Teil der Flur-Nr. 625), generelle Empfehlung des Gehölzerhalts

Die im Nordwesten des Geltungsbereichs, auf Flur-Nr. 625 der Gemarkung Lappersdorf, vorhandenen, naturschutzfachlich wertvollen Wald-, Altbaum- und sonstigen Gehölzbestände (siehe auch Darstellung und Kennzeichnung im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation) sind vollständig zu erhalten. Ablagerungen, Eingriffe in den Wurzelbereich usw. sind zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Einflussbereich dieser Gehölzbestände sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.
Darüber hinaus sind, soweit im Zuge der Neubebauung möglich, auch alle sonstigen, im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation dargestellten Gehölzbestände zu erhalten. Dies gilt im Besonderen für die gesamte westliche und südwestliche Grundstücksrandeingrünung der Flur-Nr. 625 der Gemarkung Lappersdorf (u.a. mit älteren Eichen im Südwesten). Darüber hinaus sind auch alle sonstigen, randlich angrenzenden Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bebauung unbeeinträchtigt zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die auf der Böschung zwischen Straße „Waldweg“ und der privaten Zufahrt Flur-Nr. 625 stockenden Gehölzbestände (u.a. alte Baumbestände).
Randeingrünungen, die im Zuge der Bebauung beseitigt werden, sollten nach Abschluss der Bebauung wieder ergänzt werden.

<u>Mindestpflanzqualitäten:</u>

- Obstbäume:
  Hochstamm mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang

- Bäume:
  Hochstamm mindestens 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

- Sträucher (empfohlene Randeingrünung):
  mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<u>Zeitpunkt der Pflanzung:</u>

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Teil C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasser

Unbelastetes Oberflächenwasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und bayerischem Wassergesetz an Ort und Stelle zu versickern. Der Bauherr ist verpflichtet, Versickerungsanlagen nach der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und nach den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIMBI Nr. 3/2000, herzustellen.
Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In Abhängigkeit der Sickerfähigkeit des Untergrundes am vorliegenden Standort sind zusätzliche Rückhalteeinrichtungen angeraten. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden z. B. auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen oder die Begrünung von Dachflächen.
Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal, muss die Einleitungsmenge (gem. hydrodynamischem Berechnungsmodell des Büro Blasy Overland, Beratende Ingenieure, vom 23.12.2020) auf Q_{Dr} = 25 l/s gedrosselt werden.
Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen und mit dem WWA Regensburg abzustimmen.

Vorab sind zur Sicherung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag die erforderlichen Maßnahmen zu regeln. Des Weiteren sind die Gesamterschließungsanlagen (= Anschluss an die öffentliche Straße Waldweg, ggf. Anschluss der Tiefgaragenzufahren zum WA III und WA IV über die Michael-Bauer-Straße, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung) in einem Erschließungskonzept nachzuweisen. Dieses Konzept wird Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA:

- A-153, “Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“,
- A-117, „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und
- A-138, „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

sowie die Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser"), abrufbar unter folgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

hingewiesen.

2. Oberflächenbefestigung/Schichtenwasser

Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal sind durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
Sollte sich bei Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

3. Oberflächenwasser/Selbstschutz des Bauherrn

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkregen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen.

Ein vollständiger Schutz gegen Wassergefahren ist nicht möglich. Daher sind geeignete Objektschutzmaßnahmen durch den Bauwerber zu ergreifen.
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel") mit den detaillierten Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge wird hingewiesen.

<u>Schutz vor Oberflächenwasser:</u>
Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude weg zur Grundstücksfläche). Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter auf andere Grundstücke ab- bzw. umgeleitet werden.

<u>Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation:</u>
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und häuslichem Schmutzwasser). Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unterhalb der Rückstauebene (= OK Straße) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Durch das von Nordwest nach Südwest abfallende Gelände bestehe eine „Hochwassergefahr“ durch wild abfließendes Wasser.

Für die Erstellung von Tiefgaragen im Wasserschutzgebiet ist frühzeitig eine hydrogeologische Untersuchung durchzuführen und die vorhandenen Deckschichten sind zu analysieren.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächten, Eingängen) wird empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

4. Regenerative Energien/Solarenergie

Nach § 1a Abs. 5, *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“*

Anlagen zur Energiegewinnung sind daher vorgeschrieben ~~als Dachaufbauten zulässig~~. ~~Sie werden ausdrücklich empfohlen~~ (vgl. Textliche Festsetzungen, Punkt: 6.2.2). Zusätzlich sind auf Flachdächern extensive Dachbegrünungen vorgeschrieben (Punkt 6.2.1)

5. Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 5 Bayerisches Denkmalschutzgesetz, (BayDSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg) unterliegen.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen

an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

8. Vorbeugender Brandschutz

Zur Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge gemäß DGVW-Arbeitsblatt W-405 zur Verfügung zu stellen.
Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

9. Abfallrecht

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Auf § 16 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27 bzw. DGUV Vorschrift 43) wird verwiesen.
Sämtliche Abfallbehälter (z.B. Restmüll, Papier- und Biotonnen, Sperrmüll usw.) sind ~~an den Einmündungen der privaten Stichstraßen in die öffentlichen Verkehrsflächen bereit zu stellen~~. für das WA I und WA II im Bereich der öffentlichen Straße „Waldweg“ auf der Fläche für Abfallentsorgung; Zweckbestimmung: Sammelstelle für Abfallbehälter bereit zu stellen. Für das WA III, WA IV und WA V sind vorstehend genannten Abfallfallbehälter im Bereich der öffentlichen Straße „Michael-Bauer-Straße“ Fläche n für Abfallentsorgung; Zweckbestimmung: Sammelstelle für Abfallbehälter bereit zu stellen.
~~Flächen für die Abfallentsorgung sind im Bereich der öffentlichen Straßen im Planteil A gekennzeichnet~~ (vgl. Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen).
Es obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern ausreichend viele Stellflächen, in der der tatsächlichen Anzahl der Behältnisse entsprechenden Größe, für die Abfallentsorgung an anfahrbarer Stelle zu schaffen.

10. Leuchtmittel

Insektenfreundliche Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung werden insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel angeraten. Insbesondere warmweiße LEDs mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT ≤ 3.000 Kelvin).

11. Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Carbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.
Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Teil D) Begründung

1 Allgemeines

Der Markt Lappersdorf liegt zentral im Landkreis Regensburg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Regensburg an. Das Gemeindegebiet umfasst 34,097 Quadratkilometer (Stand: 01.09.2009). Die Einwohnerzahl liegt bei 13.288 Einwohnern (Stand: 31.12.2020).

Das Kleinzentrum Lappersdorf befindet sich im Einzugsgebiet des Regionalzentrums Regensburg, in der Region 11 - Regensburg, mit seiner zentralen Bedeutung sowohl für die Region als auch für weite Teile Ostbayerns. Es ist auch für den Markt Lappersdorf von großer Bedeutung und übt eine gewisse Sogwirkung auf ihn aus.
Der in den Landkreis Regensburg greifende Verdichtungsraum hat eine bemerkenswerte Dynamik entfaltet.
Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Lappersdorf.

2 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Waldweg" auf den Flurstücks-Nummern 625, 628/2, 628/4 und 628, allesamt Gemarkung Lappersdorf, ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen:	von dem landwirtschaftlichen Weg, Fl.-Nr. 623/2
Im Süden:	von der Straße „Waldweg“, Fl.-Nr. 629/1 und einer Trafostation, Fl.-Nr. 628/3
Im Osten:	von der Straße „Michael-Bauer-Straße“, Fl.-Nr. 630/1 und der Wohnbebauung der „Michael-Bauer-Straße“, Fl.-Nrn. 627/8, 627/2, 627/1, 627/3 und 627
Im Norden:	von einer landwirtschaftlichen Fläche, von der angrenzenden Wohnbebauung an der Michael-Bauer-Straße, Fl.-Nr. 626/5

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von 9.980 m² auf.

3 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Waldweg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet erfüllt die nachstehenden Kriterien, die Grundlage für die Wahl

des „beschleunigten Verfahrens“ sind:

- die Fläche dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB)
- die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4 Anlass der Planung, Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Lappersdorf hat in seiner Bauausschuss-Sitzung vom 07.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldweg“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (vgl. Punkt 3.1) bereits als Allgemeines Wohngebiet enthaltenen Flurstücke westlich der Michael-Bauer-Straße sollen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit einer überwiegend verdichteten Bauweise auf privaten Flächen ausgewiesen werden.

Die auszuweisende Wohnbaufläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen zwischen der Michael-Bauer-Straße und der Straße „Waldweg“ im Nordwesten des Marktes Lappersdorf. Sie stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden städtebaulichen Gefüges im Rahmen der topographischen Gegebenheiten dar.

Das Plangebiet war bisher in zwei große innerörtliche Grundstücke (Fl.-Nr. 625 und 628/2) mit singulärer Bebauung und ein Grundstück (an der Michael-Bauer-Straße) mit einer inzwischen aufgelassenen gewerblichen Nutzung durch eine Bauunternehmung aufgeteilt (Fl.-Nr. 628/4). Auch das Wohnhaus auf der Flur-Nummer 628/2 ist seit längerem ungenutzt.
Auf Initiative eines privaten Investors soll entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes im Planbereich eine verdichtete Bauweise realisiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das Einfügen der Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang in verträglichem Maße gesichert werden.

5 Grundzüge der Planung, Bedarf

Die Grundzüge der Planung für das Allgemeine Wohngebiet sind definiert mit der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl. Die Situierung der neu zu errichtenden Gebäude ist mit Baufenstern (Baulinien und Baugrenzen) geregelt.

Maximale Wandhöhen mit vorgegebenen Dachformen ergänzen die Planung als qualifizierte Festsetzungen. Diese sind in den textlichen Festsetzungen ausgearbeitet auf die verwiesen wird.

Städtebauliches Konzept:
Wie bereits unter Ziffer 4 erläutert, sieht das Plankonzept für den östlichen Teil des Geltungsbereichs überwiegend eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau in 4 Baukörpern auf der Fl.-Nr. 628/2 und 2 Baukörpern auf der Fl.-Nr. 628 vor.
Zur Michael-Bauer-Straße hin soll das Gebäude ein Satteldach erhalten, um ein Einfügen in die bestehende Bebauung zu erreichen.
Der rückwertige Baukörper kann ebenso mit einem Satteldach oder mit einem Flachdach auf einem Staffelgeschoss erstellt werden.

Der ruhende Verkehr soll in diesem Teilbereich unter Wahrung der wasserrechtlichen Belange gänzlich unterirdisch untergebracht werden.
Im höher gelegenen westlichen Teil des Geltungsbereichs sind Einzelhäuser geringerer Höhe mit bis zu 4 Wohneinheiten vorgesehen. 2 bestehende Wohngebäude auf den Flur-Nummern 625 und 628/4 genießen Bestandsschutz.

Bedarf:

Der „Demographie-Spiegel für Bayern“ prognostiziert für den Markt Lappersdorf im Jahr 2034 eine Einwohnerzahl von ca. **14.140** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **13.310** im Jahr 2017 entspricht dies einer Bevölkerungszunahme von ca. **6,2** %.
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Markt Lappersdorf kommt allein für die Ortsteile Lappersdorf und Kareth zu einem prognostizierten Wohnflächenbedarf von 16,4 ha. Dem gegenüber stehen 5,2 ha Baulücken und 1,3 ha Leerstand.

Nicht zuletzt aufgrund des gewachsenen Siedlungsdrucks der letzten Jahre und des damit verbundenen Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindebereich ist es Ziel des Marktes, eine möglichst geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen.
Bereits vorhandene Flächenpotenziale sollen hierbei möglichst vorrangig der Nutzung zugeführt werden.

Daher ist die Initiative eines privaten Investors, zur Schaffung von Baurecht für eine verdichtete Bauweise auf seinen Grundstücken zu begrüßen.
Aus Sicht des Marktes erforderte die städtebauliche Neuordnung der Flur-Nummern 628 und 628/2 und insbesondere auch der angrenzenden Grundstücke die Aufstellung des Bebauungsplanes.

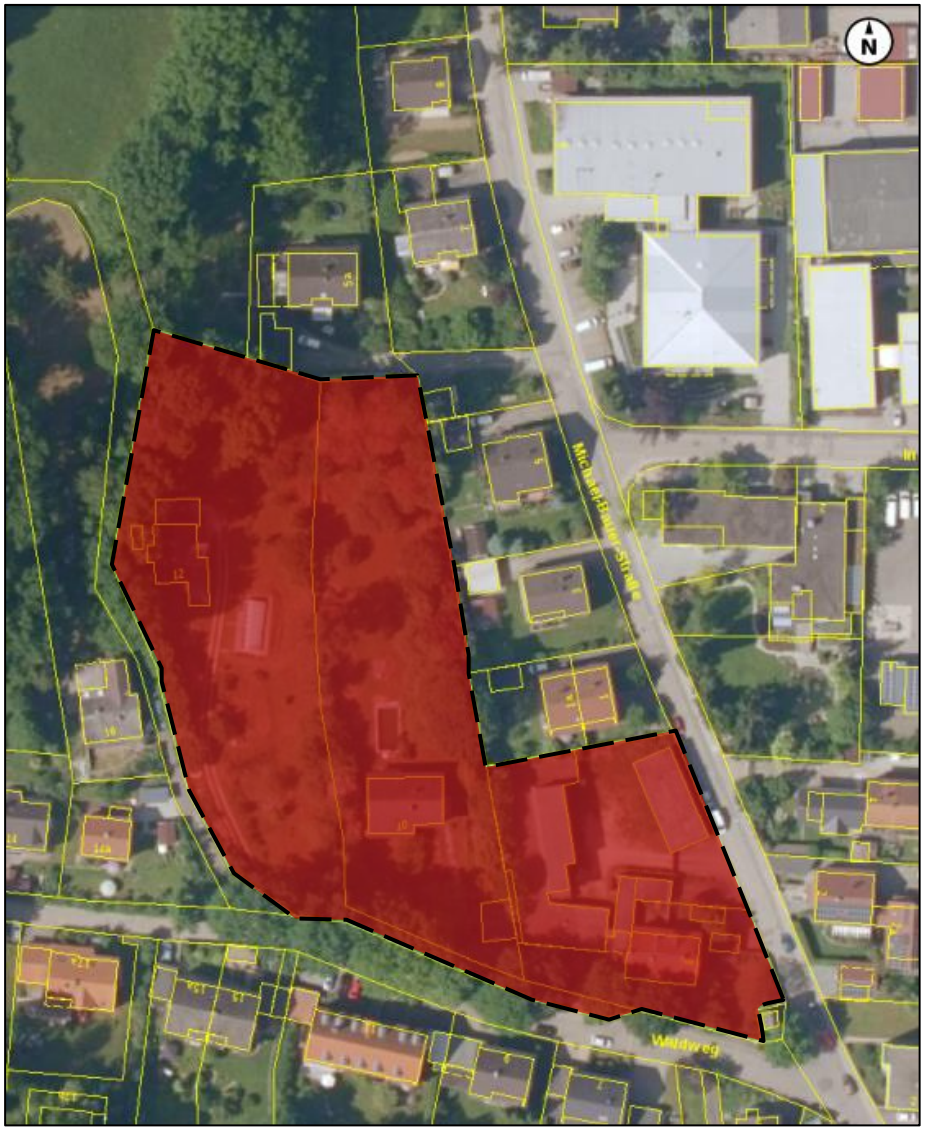

Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: geoportalbayern.de)

6 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern

Nach § 1 Abs. 4 BauGB und Art. 3 Bay. Landesplanungsgesetz (BayLplG) sind die Bauleitpläne der Kommunen an die Ziele (Z) der Raumordnung anzupassen und Grundsätze (G) der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Einschlägige raumordnerische Vorgaben für die Siedlungsstruktur sind u.a. in Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 (LEP) festgehalten:

6.1.1 Flächensparen

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

6.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

6.1.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Siedlungsstruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. Januar 2020 zählt der Markt Lappersdorf zum Verdichtungsraum Regensburg und liegt gleich an mehreren überregionalen Entwicklungsachsen.

Regionalplan Regensburg (Region 11)

Der im LEP Bayern festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg umfasst das Oberzentrum Regensburg, das Mittelzentrum Neutraubling sowie die Gemeinden Barbing, Obertraubling, Köfering, Alteglofsheim, und Pentling, den **Markt Lappersdorf** sowie die Gemeinden Zeitlarn, Wenzenbach, Tegernheim und Donaustauf (LEP 2018).

Weiter zählt Lappersdorf gem. Regionalplan 1.3.1 (Z) zu den Siedlungsschwerpunkten im Stadt- und Umlandbereich Regensburg mit zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen

Grundbedarfs [ ]. Für Aufgaben der qualifizierten Grundversorgung kommt insbesondere den Siedlungsschwerpunkten **Lappersdorf,** Nittendorf und Obertraubling besondere Bedeutung zu (Regionalplan (11), 1.3.2 G).

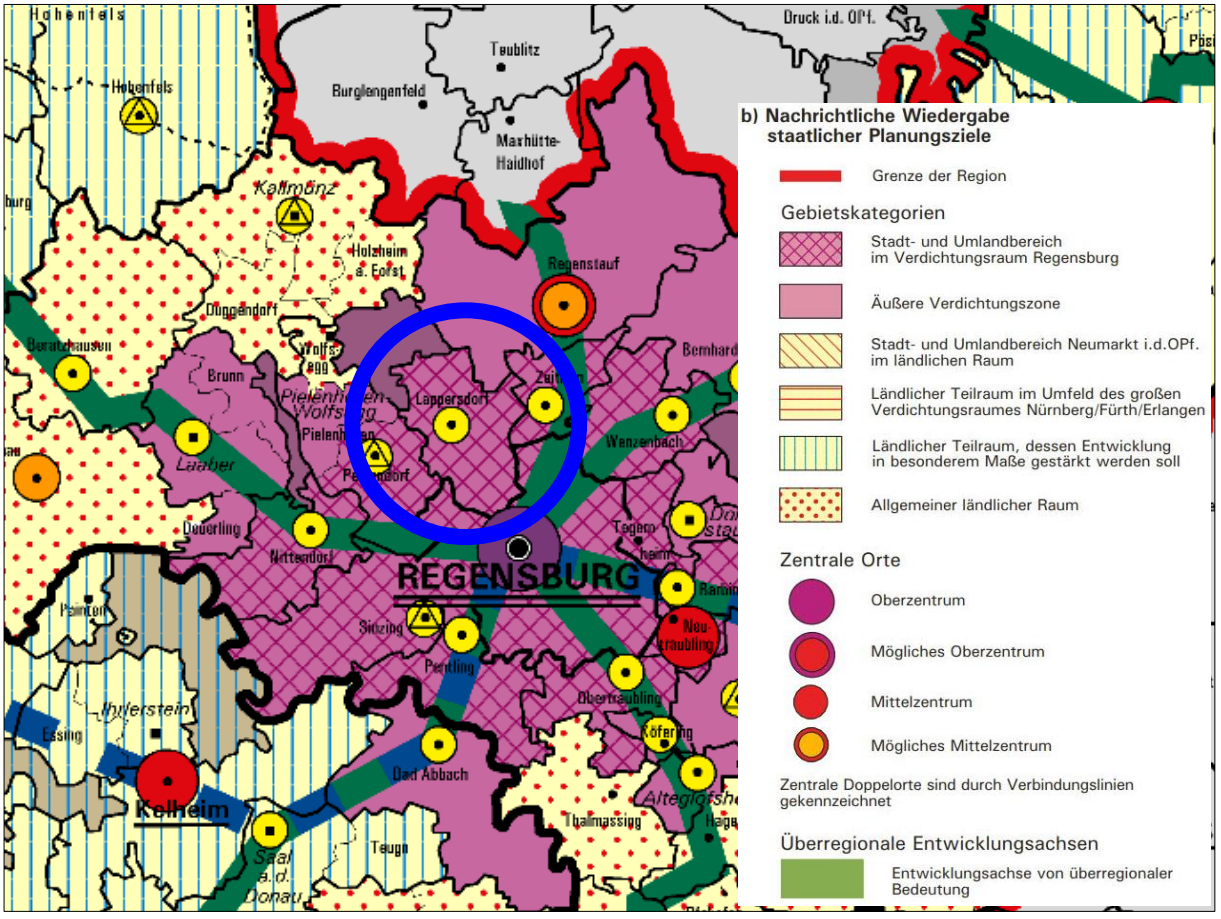

Abb. 2: Karte 1, "Raumstruktur" zur Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Regensburg (11) vom 16.05.2013

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Lappersdorf verfügt über einen durch ~~die Regierung der Oberpfalz~~ das Landratsamt Regensburg ~~mit Bescheid vom 10.09.2020~~ genehmigten Flächennutzungsplan. ~~Dieser wurde neu aufgestellt und wird vor Abschluss des Verfahrens rechtskräftig.~~ Dieser wurde mit Bekanntmachung vom 13.11.2020 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

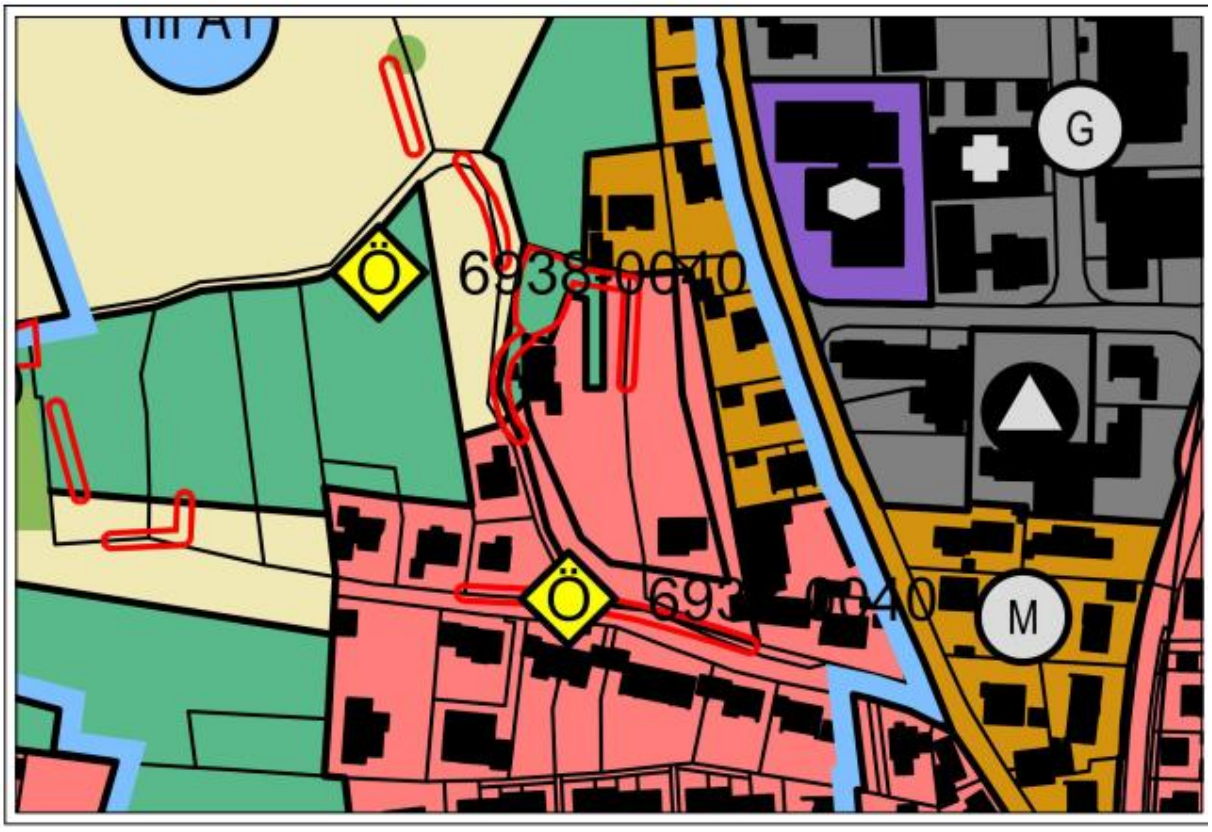

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

7 Erschließung

7.1 Verkehr

7.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesautobahnen A 93 (AS Regensburg Nord) und A3 (AS Kreuz Regensburg) sowie über die Staatstraßen 2231, die Kreisstraße 18 und im weiteren Verlauf durch die Bundesstraßen B 15, B 16 und B 8, überregional angebunden.

Innerorts erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes über die Oppersdorfer und die Pielmühler Straße von Süden und die Regendorfer Straße (Kr 18) von Norden.

7.1.2 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung erfolgt gänzlich auf privaten Straßen. Die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke für die Dimensionierung der Zuwegung wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

7.2 Wasserhaushalt

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Waldweg bzw. in der Michael-Bauer-Straße, sowie in zu errichtenden Schmutzwasserkanälen auf den Privatgrundstücken abgeleitet.
Die Sicherung der Abwasserentsorgung wird im Zuge der Trägerbeteiligung konkretisiert. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Fahrbahnen und Gehwege wird in den NSW-Kanal eingeleitet.

7.2.2 Niederschlagswasser

~~Die Ableitung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Der Markt Lappersdorf hat zu diesem Zweck vorausschauend eine Berechnung der Aufnahmekapazitäten des bestehenden Regenwasserkanals in Auftrag gegeben.~~
~~Die Ergebnisse hieraus fließen in die Planung ein, sobald sie vorliegen.~~

Die Niederschlagswasserentsorgung hat gedrosselt zu erfolgen. Hierzu sind entsprechende Rückhaltungseinrichtungen auf den Grundstücken herzustellen. Zusätzlich sind Zisternen vorgeschrieben. ~~Der gedrosselten Entsorgung wird eine Rückhaltung mit Zisternen der Vorzug gegeben.~~ Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal, muss die Einleitungsmenge (gem. hydrodynamischem Berechnungsmodell des Büro Blasy Overland, Beratende Ingenieure, vom 23.12.2020) auf QDr = 25 l/s gedrosselt werden. Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen.

7.2.3 Oberflächenwasser

~~Der geordnete Abfluss von Oberflächenwasser wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Bauwerber und insbesondere der Unterlieger werden entsprechend den Ergebnissen aus der Behördenbeteiligung in die Planung eingearbeitet.~~

Hierzu wird auf die Ziffer 3 der Textlichen Hinweise (Oberflächenwasser/Selbstschutz des Bauherrn) verwiesen.

7.2.4 Überschwemmungsgebiete

Es wird kein Überschwemmungsgebiet oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung tangiert. Teilbereiche des Plangebietes im südöstlichen Teil liegen im Bereich des HQextrem des Regen. Dies ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (vgl. Planzeichnung Teil A).
In diesen Bereichen, die bei Hochwasser überflutet werden können, sind bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen besondere Anforderungen zu beachten. Gebäude sollten

hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

7.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz. Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Naab-Donau-Regen.
Die Anbindung wird über die südlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Versorgungsleitungen im Waldweg und in der Michael-Bauer-Straße hergestellt. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich an der Industriestraße. Private Erschließungsträger müssen mit dem ~~Verband~~ Zweckverband Wasserversorgung der Naab-Donau-Regen Gruppe eine Sondervereinbarung oder einen Erschließungsvertrag abschließen. Die Prüfung und ggf. Herstellung des notwendigen Brandschutzes ist von den Erschließungsträgern vorzunehmen. Auskünfte erteilt der Zweckverband, Auf der Höhe 1, 93186 Pettendorf.

7.4 Energie und Breitband ~~versorgung, Strom/Gas~~

~~Die Energieversorgung mit Strom und Gas im Markt Lappersdorf und somit auch im Plangebiet kann durch Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG und der REWAG über die angrenzenden Wohnstraßen sichergestellt werden.~~
Die Erschließung mit elektrischer Energie wird durch die REWAG (Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG), Regensburg, sichergestellt.
Die REWAG plant keine eigenwirtschaftliche Gaserschließung und auch keine eigenwirtschaftliche Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes.

7.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation wird durch die im angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Leitungen der Telekom AG hergestellt.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird in der Zuständigkeit des Landkreises Regensburg organisiert.
Der Landkreis hat hierzu mitgeteilt, dass die Anwohner ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung / Entleerung am Waldweg bzw. an den ausgewiesenen Abfallsammelstellen bereitstellen müssen.

8 Lärmschutz

Im Zuge der Neuaufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wurden offenkundig keine erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch das Landratsamt Regensburg zu etwaigen Immissionen gehört. Einwände wurden nicht vorgebracht.
~~Die Ergebnisse der Abstimmung mit der Behörde werden im Laufe des Verfahrens berücksichtigt.~~

9 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III a1 des Wasserschutzgebietes Sallern. ~~Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt in der Zone III a1 des Wasserschutzgebietes Sallern. Nur ein kleiner Teil liegt in der Zone III a3.~~

Der Einhaltung der Verbotstatbestände und das Erfordernis wasserrechtlicher Antragsverfahren wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Ebenso ein Hinweis auf die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Sallern in Regensburg und in den Gemeinden Lappersdorf, Zeitlarn und Wenzenbach, Landkreis Regensburg vom 22. Januar 1996 der Stadt Regensburg.

Für die Erstellung von Tiefgaragen im Wasserschutzgebiet ist frühzeitig eine hydrogeologische Untersuchung durchzuführen und die vorhandenen Deckschichten sind zu analysieren, um die Vereinbarkeit mit dem Trinkwasserschutz zu gewährleisten.

10 Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Es sind keine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich.

11 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen auf privaten Flächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation durch die privaten Begrünungsmaßnahmen, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild, trotz der geplanten verdichteten Bebauung
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte-, bzw. Versickerungsfläche für auf den Baugrundstükken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Diese Festsetzung gilt für alle baulich neu überprägten Flächen des Geltungsbereichs.

Die wertvollen Wald- und Gehölzbestände im Nordwesten des Geltungsbereichs, auch gekennzeichnet im Bestandsplan „Nutzungen und Vegetation“, **sind zwingend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.** Vorhandene Eingrünungen sollen nach Möglichkeit

erhalten werden. Sofern diese beseitigt werden müssen, sollen diese nach Abschluss der Bebauung, soweit sinnvoll und möglich, wiederhergestellt werden. Auch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Gehölzbestände dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Ausgleichs-/Ersatzflächen werden aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht festgesetzt.

Aufgestellt:

UTE Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg

Bearbeitung:
Prasch Peter
Dipl.-Ing. (FH)
Hernitschek Karl-Heinz
Verwaltungsfachwirt, Verwaltungsbetriebswirt (VWA)

Tel.: 0941 / 46 44 87 40
Fax: 0941 / 46 44 87 44

Regensburg, 09.01.2023 .....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Markt Lappersdorf
Vertreten durch Herrn
Erster Bürgermeister Christian Hauner
Rathausstraße 3
93138 Lappersdorf

Lappersdorf, …… .....
(Stempel / Unterschrift)

E) Darstellung der naturschutzrechtlichen Belange
mit Anlage

- Bestandsplan, M 1 : 500, Stand: 23.09.2020