



Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Am Sportplatz“



Markt Lappersdorf  
Landkreis Regensburg

Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. Fassung vom 08.05.2023

Planverfasser:  
Regensburg, den \_\_\_\_\_

Auftraggeber:  
Lappersdorf, den \_\_\_\_\_

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin  
EDER INGENIEURE  
Gabelsbergerstraße 5  
93047 Regensburg

Christian Hauer, 1. Bürgermeister  
MARKT LAPPERSDORF  
Rathausstraße 3  
93138 Lappersdorf

## Teil B

### Textliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind im GE gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen

3. Tankstellen und
4. Anlagen für sportliche Zwecke

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und versorgungsrelevantem Sortiment sind nicht zulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_{max}$ ) und die zulässige Geschossflächenzahl ( $GFZ_{max}$ ) wie folgt festgesetzt:

$GRZ_{max}$	0,8
$GFZ_{max}$	2,4

##### 2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Es gilt die Vollgeschoss-Definition des Art. 83 Abs. 7 der BayBO.



### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten. Vom angrenzenden Waldstück auf Flurnr. 519 Gemarkung Hainsacker beträgt die Baumwurfzone eine Baumlänge. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn über einen städtebaulichen Vertrag vom Bauherren die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht für das Flurstück 519, Gemarkung Hainsacker notariell vereinbart wird.

### 2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt.

Es wird eine minimal und maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der in der Planzeichnung dargestellten angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

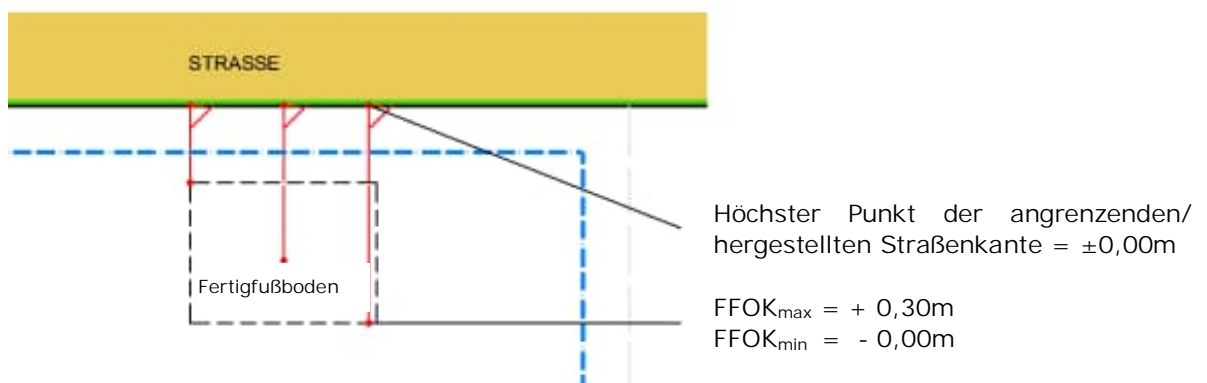
Die  $FFOK_{max}$  und die  $FFOK_{min}$  werden wie folgt festgesetzt:

$FFOK_{max}$ : + 0,30 m

$FFOK_{min}$ : - 0,00 m

Messmethode:

Grundriss



### 2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) bzw. Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) festgesetzt.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der FFOK und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) von 6,60 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und bei Flachdachbauten eine maximale Gebäudehöhe von 6,60 m festgesetzt.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist unzulässig.

## 2.6 Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

## 2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Einige der angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Westlich befindet sich das Sportgelände Hainsacker. Die daraus resultierenden Schallemissionen sind durch die Betriebe bzw. Anwohner zu dulden.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und gegebenenfalls Lärmkontingente festgesetzt.

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

### 2.8.1 Dächer

Es sind ausschließlich folgende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachform:	Dachneigung:
SD	20° - 45°
PD	7° - 17°
vPD	7° - 17°
FD	0° - 5°

Dachüberstände sind traufseitig bis max. 3,0 m, giebelseitig bis max. 0,40 m zulässig.

Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig. Bei einer Dachneigung bis 17° sind auch matte Blechdeckungen zulässig. Kupfer- und Zinkdächer sind unzulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Pult- und Flachdächer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu begrünen.

#### 2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten bis max. 0,5 m können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen.

#### 2.8.3 Erneuerbare Energien

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind auf mind. 50 % der Dachflächen zu installieren. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Die 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.

#### 2.8.4 *Geländegestaltung*

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 1,5 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. Stützmauern sind bis max. 1,5 m zulässig. Sie sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

#### 2.8.5 *Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze*

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Lappersdorf in der Fassung vom 05. Oktober 2022. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch zu ermitteln und auf ganze Zahlen zu runden.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

#### 2.8.6 *Garagen / Carports*

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig. Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten. Bei der Ausbildung eines Pult- oder Flachdaches ist dieses zu begrünen.

#### *2.8.7 Nebenanlagen*

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,30 m.

#### *2.8.8 Einfriedung*

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, sind diese mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 2,0 m über hergestelltem Gelände festgesetzt.

Zaunsockel dürfen eine Sockelhöhe von 25 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

#### *2.8.9 Werbeanlagen*

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung an der Gebäudefassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig. Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter.

Pylonen sind nur bis zu einer max. zulässigen Höhe von 6,0 m über FFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die östlich des Geltungsbereichs gelegene Kreisstraße R15 entstehen.

#### *2.8.10 Niederschlagswasserbeseitigung*

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

## 2.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.9.1 *Baubegleitende Maßnahmen*

#### Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 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 Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

#### Zeitliche und räumliche Baufeldräumung

Die zeitliche und räumliche Baufeldräumung hat außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August) zu erfolgen. Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabenbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

### 2.9.2 *Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen*

Je angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumarten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen, mindestens



jedoch 10% der Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

## Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

### 2.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg abgestimmt und anschließend ergänzt.

## Teil C

### Hinweise

#### Kreisstraße R 15

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße R 15.

#### Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept sieht innerhalb des Gewerbegebiets eine Einbahnregelung von Süden in Richtung Norden vor. In Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Regensburg, erfolgt die Zufahrt zum Gewerbegebiet über eine neue Linksabbiegespur im Süden des Plangebiets. Die Ausfahrt kann über die bestehende Anbindung im Norden erfolgen. Somit sind von der südlichen Anschlussstelle an die Kreisstraße keine Sichtweiten erforderlich, da hier keine Ausfahrt auf die Kreisstraße möglich ist.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Die Erreichbarkeit, der an das Gewerbegebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

#### Forstwirtschaftliche Flächen

An das Plangebiet grenzen forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Vom Waldrand ist eine Baumwurfzone einzuhalten, diese beträgt eine Baumlänge. In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass derzeit die Verkehrssicherungspflicht des Waldgrundstückes trägt, ist innerhalb dieser Baumwurfzone die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig, außer es wird vom Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht für das Waldgrundstück geregelt.

#### Sportplatz

Westlich befindet sich die Sportanlage Hainsacker. Die Erreichbarkeit der Sportanlage muss auch während der Bauarbeiten sichergestellt sein und darf langfristig nicht verschlechtert werden.

### Abwasserbeseitigung

#### Niederschlagswasser

Neue Baugebiete sind grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern. Anfallendes, gesammeltes Niederschlagswasser sollte möglichst dezentral über belebten Oberboden versickert werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Sallern, der Zone III. Die Verordnung der Stadt Regensburg über das Wasserschutzgebiet Sallern in Regensburg in den Gemeinden Lappersdorf, Zeitlarn und Wenzenbach, Landkreis Regensburg vom 22. Januar 1996 ist zu beachten.

### Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> wird hingewiesen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) sind aus ressourcenschonenden Gründen vorrangig Zertifizierte Recyclingbaustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Diese dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung). Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de)

### Altlasten

Altlasten oder Verdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich jedoch beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

### Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

#### Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.

#### Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Lappersdorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Für Abweichungen kann von Seiten des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Am Sportplatz“



Markt Lappersdorf  
Landkreis Regensburg

Teil D

Begründung

Vorentwurf i. d. Fassung vom 08.05.2023

Planverfasser:  
Regensburg, den \_\_\_\_\_

Auftraggeber:  
Lappersdorf, den \_\_\_\_\_

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin  
EDER INGENIEURE  
Gabelsbergerstraße 5  
93047 Regensburg

Christian Hauner, 1. Bürgermeister  
MARKT LAPPERSDORF  
Rathausstraße 3  
93138 Lappersdorf



## INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit .....	3
2. Beschreibung des Plangebiets .....	3
2.1 Räumliche Lage .....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation.....	4
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen.....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	6
3.2 Regionalplan Region Regensburg .....	8
3.3 Flächennutzungsplan .....	9
II. PLANINHALTE .....	10
4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
4.1 Konzept.....	10
4.2 Bauliche Nutzung .....	10
4.3 Verkehrskonzept und Erschließung.....	10
4.4 Denkmalschutz.....	10
4.5 Immissionsschutz.....	11
4.6 Altlasten.....	11
4.7 Belange des Umweltschutzes .....	11
4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
4.9 Europäischer Gebietsschutz .....	11
4.10 Artenschutzrechtlicher Beitrag.....	11
4.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	13
4.12 Zusammenfassendes Ergebnis.....	14
5. Bedarfsberechnung .....	15
5.1 Strukturdaten.....	15
5.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde.....	23
5.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen .....	24
5.4 Zusammenfassung .....	24
6. Umweltbericht.....	26
6.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....	26
6.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	32
6.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	32
6.5 Eingriffsregelung.....	32
7. Zusammenfassung.....	33
Literaturverzeichnis.....	34

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

#### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen stellt eine Grundlage für die wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde dar.

Anlass für die Planung ist die Anfrage mehrerer ortsansässiger Gewerbetreibender nach Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet Lappersdorf. Um das Abwandern dieser ortsansässigen Betriebe zu verhindern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hat sich der Markt für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Hainsacker entschieden. Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kuffholz“, soll dieses zudem gesichert werden.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung in Hainsacker zu schaffen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan folgt damit dem Entwicklungsgebot.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das künftige Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hainsacker. Dort befinden sich wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten, Nahversorgung, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte, etc. Durch die Lage an der Kreisstraße R15 besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

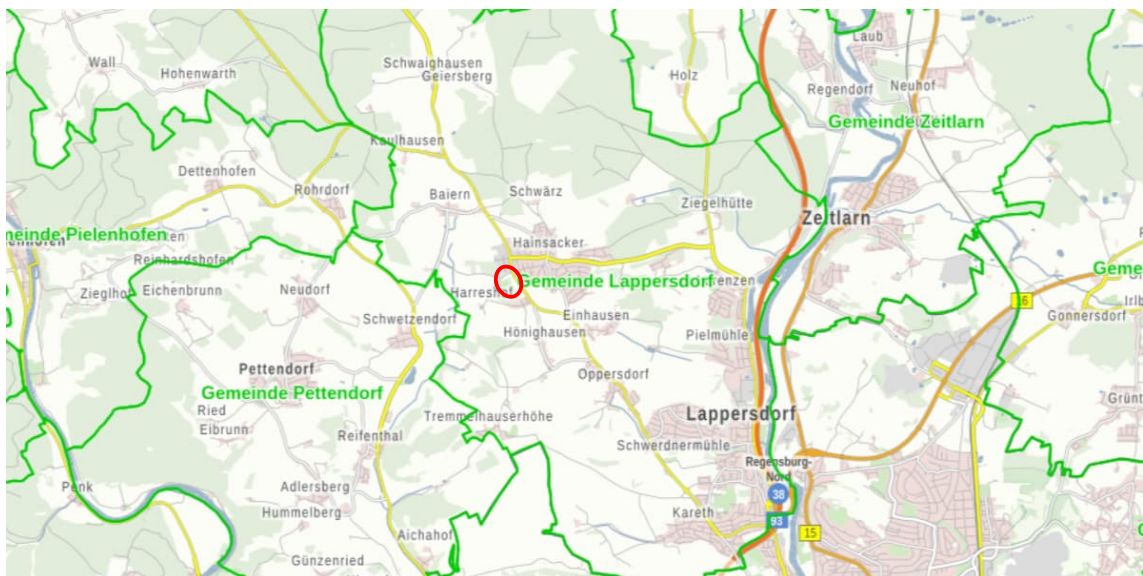


Abb.: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (rot) Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)







Abb.: Blick von Südwesten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme, März 2023)

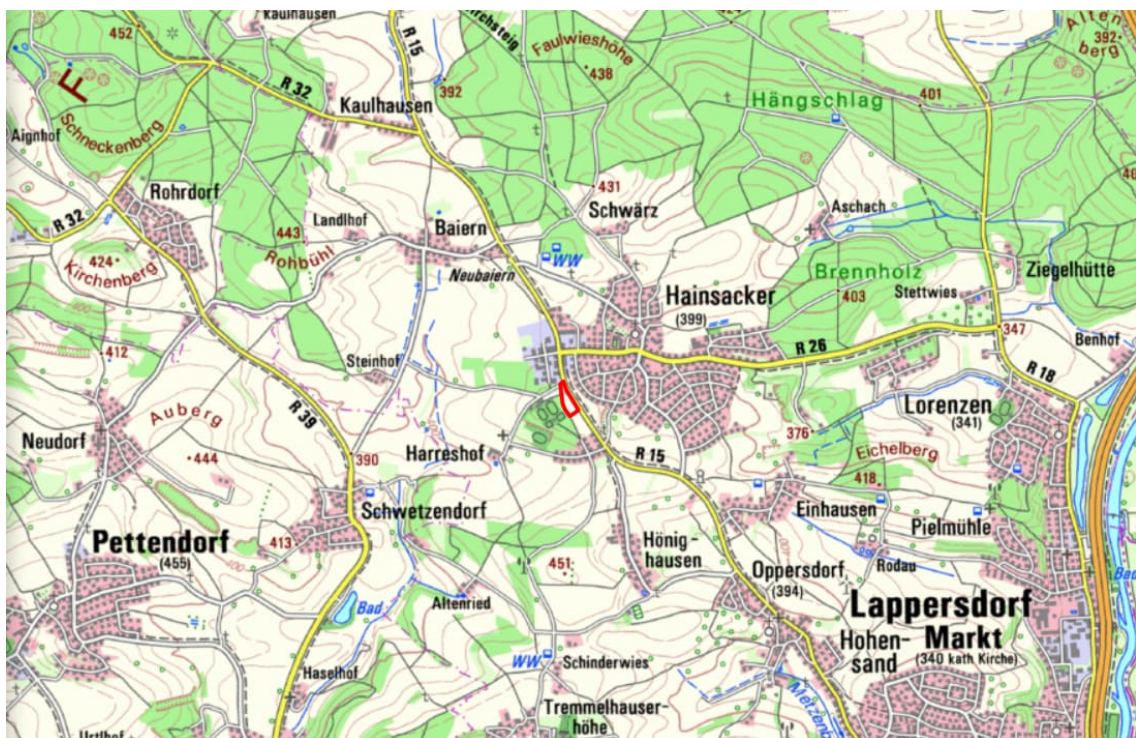


Abb.: Topographische Karte mit Geltungsbereich Hainsacker, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)



## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

## 3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Teilfortschreibung 2018) und im Regionalplan für die Region Regensburg (11) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Lappersdorf ist im Landesentwicklungsprogramm (Stand 2018) als „Verdichtungsraum“ des Regionalzentrums Regensburg definiert. Das Regionalzentrum grenzt im Süden unmittelbar an das Gemeindegebiet.

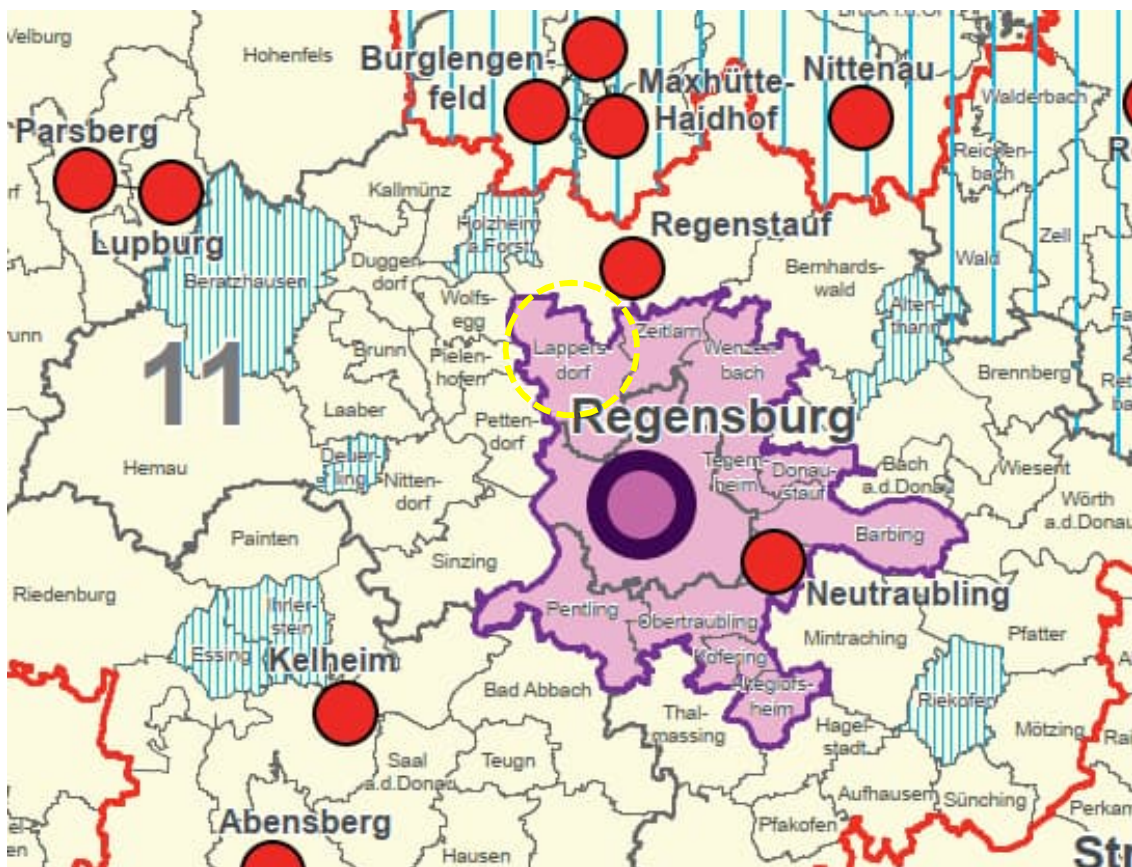


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2018)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) verankert:

Z 1.1.1: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

G 1.1.1: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Durch das künftige Gewerbegebiet verhindert der Markt Lappersdorf das Abwandern ortsansässiger Gewerbebetriebe und sichert damit wohnstandortnahe Arbeitsplätze. Damit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP

Z 1.1.2: Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Die Fläche zwischen Hainsacker und Harreshof wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt außerhalb von Restriktionsgebieten. Die Fläche grenzt an die Kreisstraße R15 und an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kuffholz“, wodurch eine Vorbelastung bereits vorhanden ist. Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage ist entsprechend nicht erkennbar.

G 2.2.7: Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiet für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Z 2.2.8: In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Der Ortsteil Hainsacker ist durch die Kreisstraße R 15 verkehrstechnisch sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist der



Hauptbahnhof in Regensburg in nur 30 Minuten über die Buslinie 13 erreichbar. Diese verkehrt im 20-Minuten Takt.

Der Hauptort besitzt zudem einen eigenen Autobahnanschluss, womit zugleich ein sehr guter Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gegeben ist.

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

Dem Markt Lappersdorf stehen derzeit keine Potenziale der Innentwicklung zur Verfügung. Eine Abfrage zur Veräußerungsbereitschaft ergab, dass die Grundstückseigentümer nicht abgabebereit sind bzw. demnächst selbst mit der Bebauung anfangen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms.

### 3.2 Regionalplan Region Regensburg

Im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2019) wird Lappersdorf als Grundzentrum im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg dargestellt.

Grundzentren dienen der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung.

Gemäß Regionalplan weist der Verdichtungsraum Regensburg eine hohe Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen auf und besitzt eine starke impulsgebende Funktion für das weitere Umland sowie die gesamte Region und darüber hinaus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Regionalzentrum grenzt in südöstlicher Richtung unmittelbar an das Gemeindegebiet Lappersdorf.

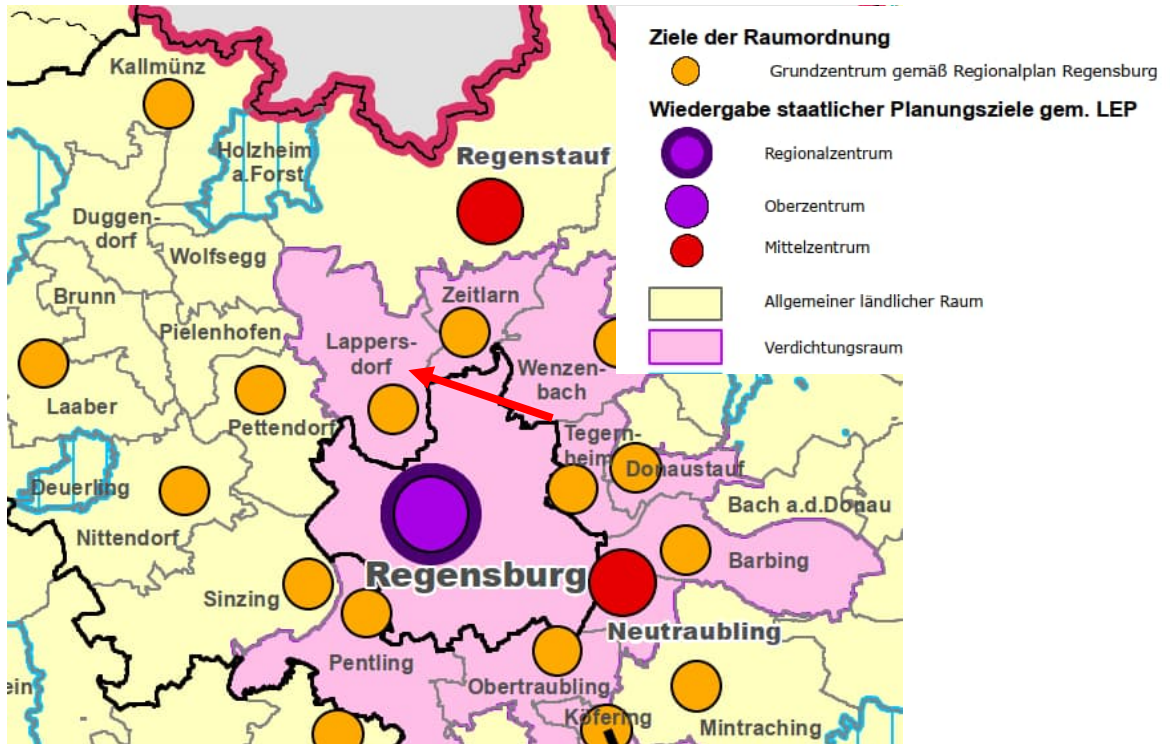


Abb.: Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren, Regionalplan Region Regensburg (Stand März 2019)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan folgt damit dem Entwicklungsgebot.

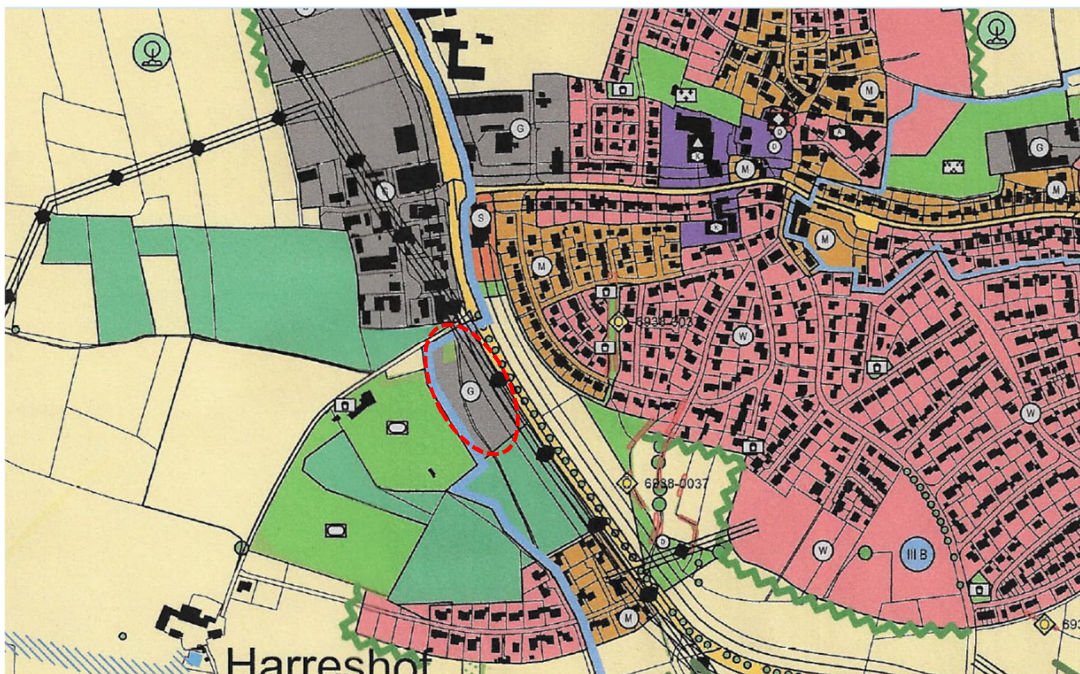


Abb.: FNP Lappersdorf mit Lage des Plangebiets (rot), o.M. (Quelle: Markt Lappersdorf)

## II. PLANINHALTE

### 4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

#### 4.1 Konzept

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entspricht dem politischen Willen des Marktes Lappersdorf. Gewerbliche Entwicklungsflächen sind Voraussetzung für einen wirtschaftlich attraktiven Standort und sollen das Abwandern ortsansässiger Gewerbebetriebe verhindern.

Für den Geltungsbereich sind keine weiteren Entwicklungen geplant.

#### 4.2 Bauliche Nutzung

Aufgrund der Nähe zum östlich gelegenen Mischgebiet, werden die für die gewerbliche Nutzung benötigten Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Von den westlichen Waldflächen ist eine Baumwurfzone von einer Baumlänge einzuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Verkehrssicherungspflicht liegt derzeit beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf (AELF). In Abstimmung mit dem Revierleiter des zuständigen Forstreviers Nittendorf, können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vom Bauherren notariell die Verkehrssicherungspflicht für das Waldgrundstück übernommen wird.

#### 4.3 Verkehrskonzept und Erschließung

In Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Regensburg, ist für die Anbindung an die Kreisstraße im südöstlichen Bereich des künftigen Baugebiets eine Linksabbiegespur erforderlich. Zur Verminderung der Verkehrsflächen wird die innere Erschließungsstraße als Einbahnstraße in Richtung Sportplatz ausgebildet. Die Ausfahrt erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Kreisstraße im Nordosten. Somit kann auf die Einhaltung der Sichtweiten im südlichen Anschluss an die Kreisstraße verzichtet werden, da hier keine Ausfahrt auf die Kreisstraße zulässig ist.

Durch die Kreisstraße ist das Plangebiet sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Eine detaillierte Erschließungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren.

#### 4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler. Sollten dennoch Bodendenkmäler im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme gefunden werden, so besteht die Verpflichtung, diese gemäß Art. 8 BayDschG/§ 20 DSchG BW unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.5 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit einer Erhöhung von Emissionen zu rechnen. Eine Immissionstechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die zu dulden sind.

Von der angrenzenden Sportanlage ist mit Freizeitlärm zu rechnen. Dieser ist zu dulden.

#### 4.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind gemäß Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

#### 4.7 Belange des Umweltschutzes

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

#### 4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bedingungen zur vereinfachten Vorgehensweise nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind nicht erfüllt. Das Regelverfahren ist anzuwenden.

#### 4.9 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

#### 4.10 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen.

Zur vorliegenden Bauleitplanung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

#### Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind.

Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind.

Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

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

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Kreisstraße und zu den Siedlungsflächen ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des Lebensstätten schutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.

- Hinsichtlich des Störungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreterin der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsrand, zum Waldrand und den Verkehrsflächen nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Brutplätze der feldgebundenen Arten verloren gehen. In der Umgebung befinden sich jedoch ausreichend weitere vergleichbare (Brut-)Habitate, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

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

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

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

#### 4.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte



Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Vermeidung von großflächigem Bodenauftrag bzw. -abtrag
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Grünordnerische Festsetzungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

#### 4.12 Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

## 5. Bedarfsberechnung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Regensburg fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Regensburg, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Im Marktgemeindegebiet sind kaum freie Gewerbeparzellen verfügbar. Die vorliegende Planungsfläche ist im FNP bereits als Gewerbefläche dargestellt.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Umfang von ca. 7.300 m<sup>2</sup> am westlichen Ortsrand von Hainsacker wird das bestehende Gewerbegebiet „Am Kuffholz“ städtebaulich sinnvoll erweitert und abgerundet.

Der Markt Lappersdorf beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Gewerbeflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

### 5.1 Strukturdaten

#### 5.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl liegt gem. Bayerischem Landesamt für Statistik bei 13.286 Einwohnern (Stand 12/2021).

#### 5.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Marktes zeigten in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungsanstieg von ca. 2 - 3 %:

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2012	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2012
31.12.2012	12.958		
31.12.2013	13.058	+100	+0,77
31.12.2014	13.190	+232	+1,79
31.12.2015	13.215	+257	+1,98
31.12.2016	13.273	+315	+2,43
31.12.2017	13.314	+356	+2,75
31.12.2018	13.298	+340	+2,62
31.12.2019	13.338	+380	+2,93
31.12.2020	13.288	+330	+2,55

31.12.2021	13.286	+328	+2,53
------------	--------	------	-------

Quelle: GENESIS Online Datenbank 2023, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, eigene Berechnungen

### 5.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Gemäß Demographie-Spiegel wird für den Markt Lappersdorf, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, ein Bevölkerungsanstieg von 1,5 – 2,2% bzw. 200 – 300 Einwohnern prognostiziert.

#### Datenblatt 09 375 165 Lappersdorf

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	13 338	2 298	8 100	2 940
2020	13 300	2 300	8 000	3 000
2021	13 300	2 300	8 000	3 000
2022	13 400	2 300	8 000	3 100
2023	13 400	2 300	8 000	3 100
2024	13 400	2 400	7 900	3 100
2025	13 500	2 400	7 900	3 200
2026	13 500	2 400	7 900	3 200
2027	13 500	2 400	7 800	3 300
2028	13 600	2 400	7 800	3 400
2029	13 600	2 400	7 800	3 400
2030	13 600	2 500	7 700	3 500
2031	13 700	2 400	7 700	3 600
2032	13 700	2 500	7 600	3 600
2033	13 700	2 400	7 600	3 700
2034	13 800	2 400	7 600	3 700
2035	13 800	2 500	7 600	3 800
2036	13 800	2 400	7 600	3 800
2037	13 800	2 400	7 600	3 800
2038	13 900	2 400	7 600	3 800
2039	13 900	2 400	7 600	3 800

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb.: Demographie-Spiegel Lappersdorf, August 2021

Für das Zieljahr der Planung 2023 ergibt sich eine prognostizierte Einwohnerzahl von 13.400.

Der Demographie-Spiegel aus dem Jahr 2016 hatte für das Jahr 2034 noch eine Bevölkerungszahl von 13.900 vorausberechnet. Im Demographie-Spiegel aus dem Jahr 2018 lag die Prognose für 2034 bei 14.100 und damit um rund 200 Einwohner höher. Im nun vorliegenden Demographie-Spiegel liegt die Prognose für das Jahr 2034 bei nur noch 13.800.

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden einige Faktoren nicht berücksichtigt, wie z.B. die anhaltende Niedrigzinsphase, die Auswirkungen der

Corona Pandemie oder die steigenden Baulandpreise im angrenzenden Stadtgebiet Regensburg. Erfahrungsgemäß führt dies dazu, dass die Prognosen mit dem tatsächlichen Bedarf nicht übereinstimmen.

„Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“<sup>1</sup>

„Die langfristigen Trends der Bevölkerungsentwicklung bleiben in Bayern demnach stabil, dennoch verdeutlicht die derzeitige Corona-Pandemie, dass die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen zu verstehen sind und durch unberechenbare Ereignisse, wie zum Beispiel Kriege, Naturkatastrophen oder eben eine Pandemie beeinflusst werden können.

Wie sich die Gemeinden tatsächlich entwickeln werden, hängt aber auch in großem Maße von den Entscheidungen vor Ort ab. Der Demographie-Spiegel zeigt als Modellrechnung auf, wie sich die Bevölkerungszahl und -struktur einer Gemeinde verändern könnte, wenn sich die bisherigen demographischen Entwicklungen in Zukunft fortsetzen. Die Ergebnisse sind damit nicht als unabänderliche Tatsache, sondern vielmehr als Signalgeber für Politik und Verwaltung zu verstehen, damit diese – bei Bedarf – unerwünschten Trends entgegensteuern und so aktiv Einfluss auf die künftige Bevölkerungsentwicklung nehmen können.“<sup>2</sup>

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Gewerbe- und Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen. Die Entwicklungen der umliegenden Gemeinden zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung in direktem Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Wohnbauland steht. Fehlt dieses Angebot, orientieren sich die ortsansässigen Bauinteressenten in die Nachbargemeinden.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Regensburg ist auch der Markt Lappersdorf einem hohen Baudruck und einer Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ausgesetzt.

Wie vom Bayerischen Landesamt für Statistik betont wird, stellt die Bevölkerungsvorausberechnung einen Signalgeber für Politik und Verwaltung dar, um unerwünschten Trends

---

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551-Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik - A182B2 202151 - Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, S. 21

entgegenzusteuern. Der Markt Lappersdorf möchte der Abwanderung ortsansässiger Gewerbebetriebe entgegenwirken und gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen.

#### 5.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Regensburg liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2020 bei 2,5 bis unter 7,5% und wird damit als „zunehmend“ kategorisiert.

#### 5.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Gemäß Zensus 2011 des Bayerischen Landesamt für Statistik stellt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Lappersdorf am 9. Mai 2011 wie folgt dar:

	Anzahl	in % (gerundet)
Haushalte gesamt	5.658	100 %
Singlehaushalte	1.664	29 %
Paare ohne Kind(er)	1.770	31 %
Paare mit Kind(er)	1.724	30 %
Alleinerziehende Elternteile	396	7 %
Wohngemeinschaften	104	2 %

Die Statistik zeigt, dass knapp ein Drittel der Haushalte in Lappersdorf aus Singlehaushalten besteht.

#### 5.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Zentrale Orte-System des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans der Region Regensburg (Stand 25.09.2020) wird Lappersdorf als Grundzentrum zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft.

#### 5.1.7 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Lappersdorf im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg.

#### 5.1.8 Verkehrsanbindung

Über die Kreisstraße R15 ist Hainsacker verkehrstechnisch günstig an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der Wirtschaftsstandort Regensburg befindet sich in ca. 4 km Entfernung (Luftlinie). Lappersdorf selbst verfügt über einen eigenen Autobahnzubringer, wodurch der Ort optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist. Dieser befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung zur Planungsfläche.

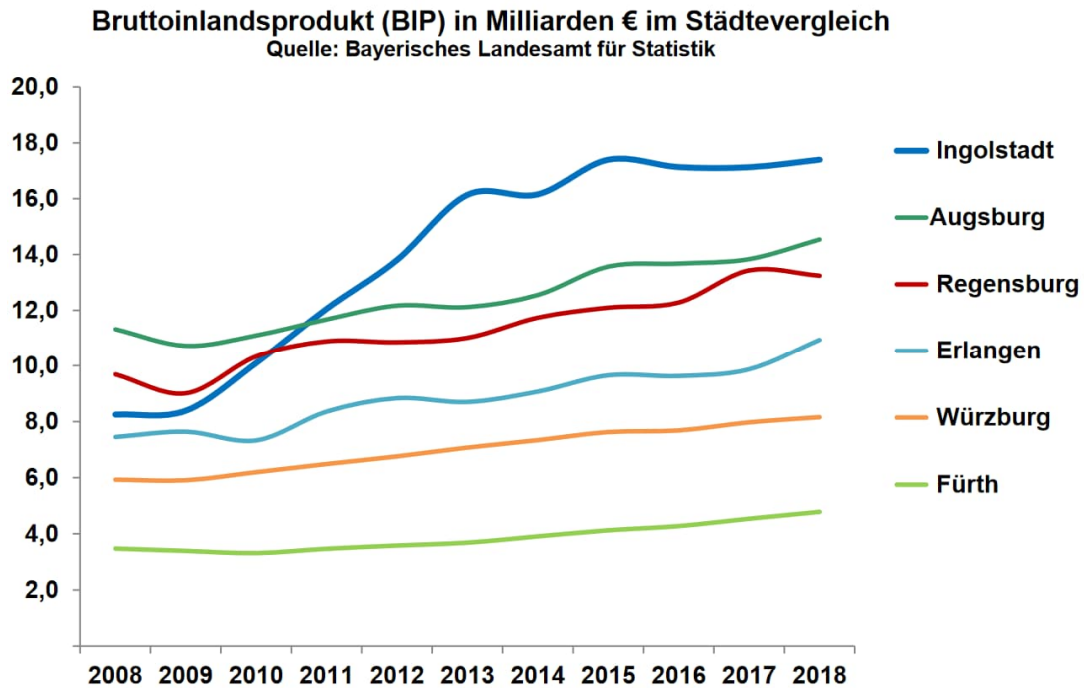
#### 5.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Regensburg

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Regensburg zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.418	
2011	3.697	8,2
2012	3.869	4,6
2013	4.063	5,0
2014	4.295	5,7
2015	4.437	3,3
2016	4.639	4,6
2017	4.758	2,6
2018	4.928	3,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018





Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Auspendler aus Lappersdorf 4.721 (Stand 30. Juni 2020). Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 36 %. Der Regensburger Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Marktgemeindegebiet Lappersdorf. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten möchte der Markt wohnstandortnahe Arbeitsplätze ermöglichen.

#### 5.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Regensburg und die dortigen Baulandpreise, ist Lappersdorf einer extrem hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen ausgesetzt.

Im Immobilienreport Regensburg aus dem Jahr 2020 wurden 10 Landkreiskommunen analysiert. Der Durchschnittspreis für Neubau-Häuser im Zeitraum 2019 - Q1/2020 in Lappersdorf lag bei 720.000 € und damit um mehr als 220.000 € über dem Durchschnitt der insgesamt 10 Kommunen. Gleichzeitig besitzt Lappersdorf die zweitgrößte Kaufkraft je Einwohner mit 26.920 €.

	<b>Einwohner (2018)</b>	<b>SVP- Beschäftigte (2018)</b>	<b>Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2018)</b>
Hemau	9.224	1.644	21.914
Lappersdorf	13.298	1.982	26.920
Neutraubling	13.796	15.067	22.914
Nittendorf	9.277	1.157	24.354
Obertraubling	8.406	3.165	25.447
Regenstauf	16.343	4.957	23.475
Schierling	8.142	3.013	23.231
Tegernheim	5.504	566	26.969
Wenzenbach	8.706	816	25.439
Wörth	4.918	2.146	24.678

Abb.: Vergleich Kaufkraft/EW Landkreiskommunen (Quelle: Immobilienreport Sparkasse Regensburg)

Das Marktgemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 34 km<sup>2</sup>, mit insgesamt 33 Ortsteilen, darunter mehrere Weiler/Einöden. Mit 2.877 Einwohner, konzentrieren sich auf den Hauptort dabei lediglich ca. 20 % (Stand 31.12.2020). Bei der Gebietsreform im Jahre 1978 schlossen sich die drei Gemeinden Hainsacker, Lappersdorf und Kareth zu einer neuen Gemeinde zusammen. Durch die Eingemeindung ergaben sich große Ortsteile mit gewachsenen Strukturen und aktiven Eigenleben. Diese Strukturen möchte der Markt bewusst aufrechterhalten und vorhandene Gewerbegebiete stärken.

Ein weiterer Punkt bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen ist die alternde Gesellschaftsstruktur, die sich auch im Markt Lappersdorf zeigt. Die Einnahmen der Kommunen setzten sich unter anderem anteilig durch Gewerbesteuern ortsansässiger Gewerbebetriebe und der Einkommenssteuer der Einwohner zusammen.

Für den Markt Lappersdorf besteht ein großes Interesse daran, den ortsansässigen Gewerbetreibenden Bauflächen zur Verfügung zu stellen und deren Abwandern damit zu unterbinden.

Ein Flächenmanagement wurde im Jahr 2017 bereits erarbeitet. In diesem Zuge wurden die Baulücken und Leerstände im Gemeindegebiet erfasst und bei den Eigentümern die Veräußerungsbereitschaft abgefragt. Lediglich 3 Grundstückseigentümer äußerten ihre Bereitschaft zur Veräußerung der Grundstücke. Somit stehen dem Markt Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wurden bereits mehrere Lösungsansätze zur städtebaulichen Entwicklung und zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen erarbeitet

und ein Vitalitätscheck durchgeführt. Dieser soll nun verwaltungsintern fortgeführt und laufend aktualisiert werden.

#### 5.1.11 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte ergibt sich aus der Zahl der Einwohner im Verhältnis zur Siedlungs- und Verkehrsfläche<sup>3</sup>. Gemäß dem Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung ergaben sich von 2014 bis 2019 folgende Siedlungsdichten für Lappersdorf in Einwohner pro Hektar (EW/ha):

Stichtag	Siedlungsdichte
31.12.2014	25,64 EW/ha
31.12.2015	25,47 EW/ha
31.12.2016	25,27 EW/ha
31.12.2017	25,33 EW/ha
31.12.2018	25,27 EW/ha
31.12.2019	23,88 EW/ha

Da es sich bei Lappersdorf um eine Flächengemeinde, mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen handelt, wird im Weiteren die Siedlungsdichte aus der Zahl der Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche errechnet.

Gemäß den Angaben der GENESIS-Online Datenbank ergaben sich folgende Siedlungsdichten Wohnbaufläche (Wohnbauflächen + ½ gemischte Bauflächen) in Einwohner pro Hektar (EW/ha):

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2014	13.190	274,63 ha	48,03 EW/ha
31.12.2015	13.215	278,76 ha	47,41 EW/ha
31.12.2016	13.273	277,59 ha	47,82 EW/ha
31.12.2017	13.314	279,00 ha	47,72 EW/ha
31.12.2018	13.298	281,55 ha	47,23 EW/ha
31.12.2019	13.338	281,83 ha	47,33 EW/ha
31.12.2020	13.288	283,69 ha	46,84 EW/ha
31.12.2021	13.286	284,58 ha	46,69 EW/ha

In den letzten 7 Jahren zeigte sich eine leichte Abnahme der Siedlungsdichte. Künftig wird eine erhöhte Siedlungsdichte von 48 EW/ha angestrebt.

<sup>3</sup> Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2020

## 5.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2018 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“<sup>4</sup>

In den Jahren 2014/2015 und 2017 wurde ein Flächenmanagementplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet und laufend aktualisiert.

Im FNP dargestellte Flächen für die kein Bebauungsplan besteht

ORTSTEIL	WOHNBAUFLÄCHE	MISCHBAUFLÄCHE	GESAMT WOHNBAULAND
Lappersdorf / Kareth	13,2 ha	0,8 ha	13,6 ha
Hohensand / Oppersdorf	6,6 ha	-	6,6 ha
Einhausen	3,4 ha	-	3,4 ha
Hönighausen	0,3 ha	-	0,3 ha
Hainsacker / Harreshof	8,8 ha	-	8,8 ha
Lorenzen / Pielmühle	1,6 ha	0,7 ha	1,95 ha
GESAMT	35,9 ha	1,5 ha	36,65 ha

Die Mischbauflächen werden zu 50% angerechnet.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Insgesamt beträgt laut der Baulückenerhebung des Marktes Lappersdorf (Stand 03/2022) die Zahl der Baulücken 207.<sup>5</sup> Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Potential von 13,45 ha.

Eine Aktivierung der innerörtlichen Baulücken stellt sich jedoch als äußerst schwierig dar. Den bayerischen Kommunen fehlen hierzu die notwendigen Instrumente, um Eigentümer zur Abgabe ihrer Grundstücke zu bewegen. Mit einer Grundsteuer C – nach Vorbild des Bundesmodell – wäre es den Gemeinden möglich, höhere Hebesetze für baureife Grundstücke

<sup>4</sup> Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)

<sup>5</sup> Verwaltung Lappersdorf, 2022

festzulegen und damit gegen die Spekulation mit Bauland vorzugehen. Die bayerische Landesregierung hat sich allerdings gegen die Grundsteuer C entschieden und schränkt damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen stark ein.

Im Jahr 2017 wurde von der Bauverwaltung die Abgabebereitschaft abgefragt. Von den 74 Rückläufern, erklärten lediglich 3 Eigentümer ihre Veräußerungsbereitschaft. Somit stehen faktisch keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100 Prozent äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 10 Prozent ausgegangen. Somit ergibt sich ein Potential von 20 Baulücken, was einer Fläche von ca. 1,3 ha entspricht.

#### Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Im Zuge der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde von der Bauverwaltung eine Flächenmanagement-Datenbank angelegt. Dabei wurden leerstehende, un- und untergenutzte Gebäude im Marktgemeindegebiet ermittelt und kartiert. Die gemeindliche Aktivierungsstrategie sieht vor, die Eigentümer in einem regelmäßigen zeitlichen Turnus zu kontaktieren und die Bereitschaft zum Verkauf oder zur Nachnutzung abzufragen.

#### 5.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Regensburg ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Siedlungs- und Gewerbeflächen, nicht nur für die ortsansässige Bevölkerung. Für das im vergangenen Jahr entwickelte Wohnbaugelände „Lorenzen West III“ lagen dem Markt 200 Bewerbungen für die insgesamt 22 Bauparzellen vor. Von diesen 22 Parzellen standen dabei 9 zum Verkauf durch den Markt Lappersdorf.

#### 5.4 Zusammenfassung

Durch die direkte Nähe zum Wirtschaftszentrum Regensburg liegen dem Markt Lappersdorf Anfragen von Gewerbetreibenden nach Gewerbeflächen vor. Im Marktgemeindegebiet sind diese aktuell jedoch nicht verfügbar.

Durch die geringfügige Ausweisung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand von Hainsacker, im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kuffholz“ werden die dortigen Gewerbeflächen städtebaulich sinnvoll erweitert. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Der Markt Lappersdorf beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Gewerbeflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Im FNP sind die Flächen bereits als GE dargestellt, somit folgt der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot.

Die vorliegende Bauleitplanung mit ca. 0,7 ha entspricht einer bedarfsgerechten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässigen Gewerbetreibenden.

6. Umweltbericht

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung zu Bauleitplänen vom 20.07.2004 eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

6.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

6.1.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flurwege dienen der Naherholung sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 80 m Entfernung. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet „Am Kuffholz“ an die Fläche.

Verkehrslärm entsteht durch die östlich an das Plangebiet grenzende Kreisstraße R 15. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Regensburg aus dem Jahr 2010, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4804 DTV-Kfz, davon 178 DTV-SV (Schwerverkehr).

Westlich befindet sich die Sportanlage Hainsacker, wodurch mit Freizeitlärm zu rechnen ist.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kuffholz“ an. Östlich verläuft die Kreisstraße R15, dahinter erstreckt sich der Ortsteil Hainsacker. Südlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen grenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet von der Sportanlage Hainsacker.

Durch die Kreisstraße bestehen Barrieren insbesondere für wandernde Arten. Potentiell ist ein Vorkommen der Offenlandarten wie der Feldlerche nicht auszuschließen. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Siedlungsflächen, ist von

einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Angaben zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Amtlich kartierte Biotopflächen befinden sich außerhalb des Wirkbereichs des Plangebiets.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 6.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha. Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Ackerflächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung / kein Aufschluss des Bodens vorgenommen. Eine Baugrunduntersuchung wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich in der Untereinheit „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“. Gemäß Geologischer Karte (1:500.000) des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im nördlichen Bereich um die Geologische Einheit „Oberkreide“ aus „Ton- u. Sandstein, Eisen- erz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein“ und im südlichen Bereich um die geologische Einheit „Braunkohlentertiär i.w.S.“ aus „Ton, Schluff, Sand, Kies, z.T. mit Braunkohle-Einlagerungen“.



Abb.: Geologische Karte Bayern (Quelle: UmweltAtlas Geologie)



Gemäß UmweltAtlas Boden weist der Änderungsbereich folgende Bodentypen auf:

231a: vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-) Sandstein), selten mit flacher Deckschicht

Gemäß Bodenschätzung des Bayerischen Landesamt für Steuern handelt es sich innerhalb des Geltungsbereichs um stark lehmigen Sand der Zustandsstufe 4 mit geringer Ertragsfähigkeit und mit Ackerzahlen von 36 - 40. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine 10 – 30 cm mächtige Krume mit einem schwach rohen bzw. verdichteten rohen Untergrund, der eine geringe Durchwurzelung zulässt.<sup>6</sup>

Im momentanen Zustand wird der Änderungsbereich hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind im Änderungsbereich nicht anzutreffen. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass der Untergrund der Frankenalb aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

---

<sup>6</sup> Zustandsstufe 3 und 5, Erläuterung aus dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern 02/2009

#### 6.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine näheren Kenntnisse vor. Die Fläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Sallern, das sich über einen Großteil des Gemeindegebiets erstreckt. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone W III b.

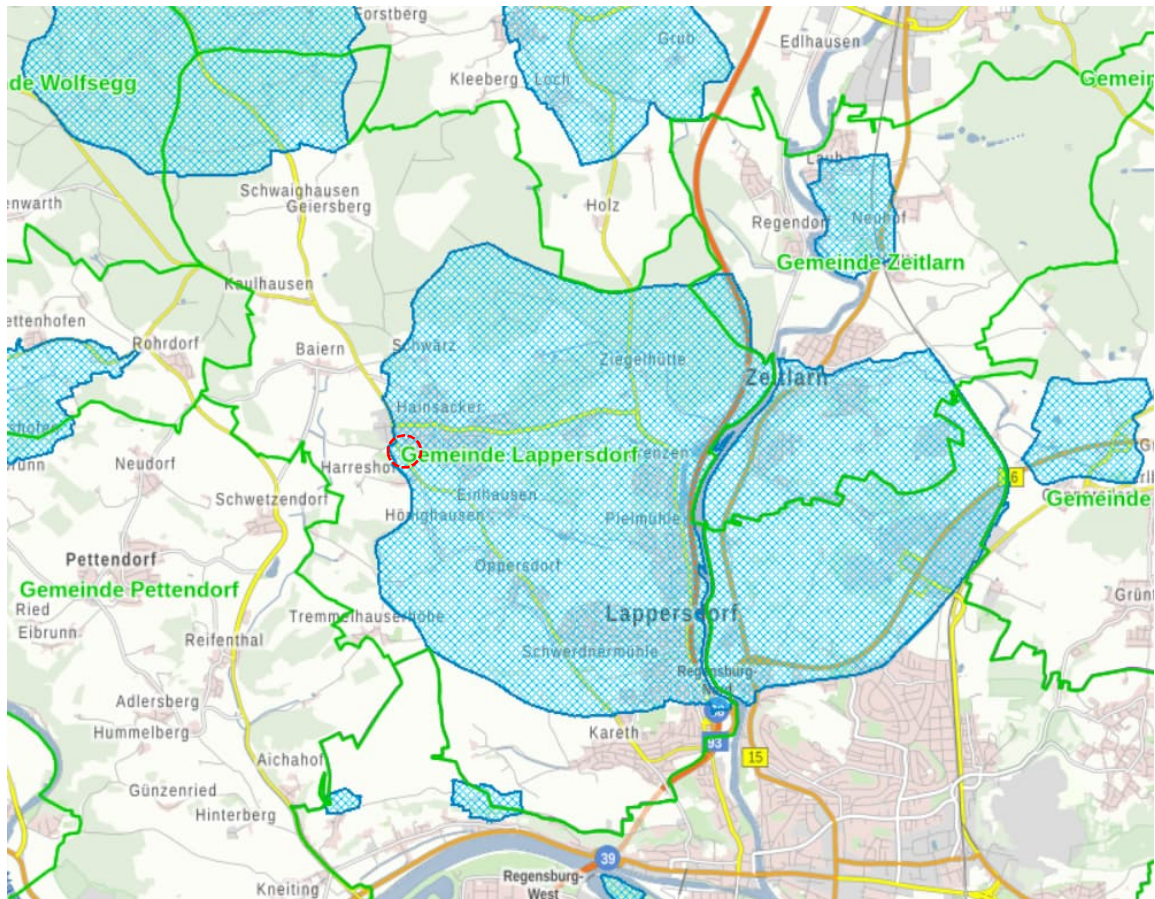


Abb.: Trinkwasserschutzgebiet mit Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayerAtlas Plus, Stand 2023)

„Das Wasserschutzgebiet besteht aus drei Schutzzonen, für die abgestufte Handlungsbeschränkungen und Verbote gelten. Bei allen Bauvorhaben ist zu beachten, dass grundsätzlich Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Sallern verboten sind. In der weiteren Schutzzone W III sind davon jedoch Bauwerksgründungen ohne Aufdeckung des Grundwassers ausgenommen.“<sup>7</sup>

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche.

<sup>7</sup> Stadt Regensburg, Umweltamt, Anforderungen und Information zum Bauen in der weiteren Schutzzone W III a und b im Wasserschutzgebiet Sallern

Bei der Fläche handelt es sich gemäß hydrogeologischer Karte des UmweltAtlas Geologie um einen Grundwasserleiter/Geringleiter mit mäßigen bis geringen Durchlässigkeiten aus Sand, Sand-, Ton- und Feinsandstein, teilweise kieselig.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: mittel

Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 6.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet ist dem Klimabereich der Donauregion zugeordnet, mit einer Jahresmitteltemperatur von 8,2° C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 776 mm. Große zusammenhängende Waldgebiete im Gemeindebereich sorgen für ausreichend Frischluftzufuhr und besitzen damit eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Die Fläche selbst besitzt lediglich eine geringe Funktion für die Kaltluftproduktion.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 6.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Naturräumlich ist das Lappersdorfer Gemeindegebiet der Mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die Bundesautobahn A93 durchquert das östliche Gemeindegebiet entlang des Regens von Norden nach Süden. Ein bewegtes Geländere relief mit großen zusammenhängenden Waldflächen im Norden, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und einem Siedlungsschwerpunkt entlang des Regens, bestimmen das Landschaftsbild um Lappersdorf.

Durch die bewegte Topographie und die angrenzenden Waldflächen in westlicher Richtung, besteht vom Plangebiet kaum eine Fernwirkung. Die Umgebung ist durch Wohn- und Gewerbebebauung, Verkehrsflächen, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt.



Abb.: Blick von Norden über die Planungsfläche in Richtung Süden (eigene Aufnahme 03/2023)



Abb.: Blick vom Südwesten des Plangebietes in Richtung Nordosten (eigene Aufnahme 03/2023)

Insgesamt wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des bestehenden Landschaftsbildes als gering eingestuft. Durch die bestehenden Verkehrs- und Siedlungsflächen, sowie die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 6.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich das Plangebiet außerhalb von Boden- und Baudenkmalern der Denkmalliste. Detaillierte Erläuterungen erfolgten bereits unter Kapitel 4.4.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung der Auswirkungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 6.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

#### 6.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### 6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### 6.5 Eingriffsregelung

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren.



#### 7. Zusammenfassung

Im Gemeindegebiet Lappersdorf ist am östlichen Ortsrand von Hainsacker die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vorgesehen. Zur Realisierung des Vorhabens sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Planungsgebiet in Hainsacker umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

#### Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). *Beiträge zur Statistik - A182B2 202151 - Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039*. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Steuern . (2019). *Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung*.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (Dezember 2021). *Umweltatlas*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2020). *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*.

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. (kein Datum). *Zahl der Privathaushalte\* und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland (1991-2035)*. Abgerufen am 25. 11 2021 von <https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10321574>

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft. (2020). *Landatlas - Siedlungsdichte*. Von <https://www.landatlas.de/laendlich/sdichte.html> abgerufen

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (Juli 2021). *BayernAtlas Plus*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlassklassik> abgerufen

Regionaler Planungsverband Regensburg. (August 2020). *Regionalplanung*. Von [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html) abgerufen

Verwaltung Lappersdorf. (2022). *Baulückenerhebung*.