

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum einfachen Bebauungsplan (§30 Abs. 3 BauGB)

„Hochgrain“ – 1. Änderung in Lappersdorf

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 15.11.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Hochgrain“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) beschlossen. Das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplanes ist ausreichend, da sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wohngebäuden bebaut sind. Auf die Mindestfestsetzung „Art der baulichen Nutzung“ wird verzichtet. Durch die vorhandene Bebauung ergibt sich diese. Der Gebietscharakter entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes. (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB: Formale Voraussetzungen

Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Geltungsbereich ist durch die bestehende Bebauung eingeschlossen. Der Geltungsbereich selbst ist bereits komplett bebaut. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13b Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m ² :	Der Geltungsbereich umfasst eine Baulandfläche von insgesamt ca. 51.892 m ² , die GRZ ist mit 0,35 festgesetzt. Die Nettobaulandfläche liegt bei ca. 18.162 m ² . Die mögliche maximale Grundfläche liegt deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m ² . → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Der Geltungsbereich ist komplett bebaut. → Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13b BauGB	Planung
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).	Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt. Durch die bestehende Bebauung werden keine der genannten Schutzgüter beeinträchtigt. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Durch die bereits bestehende Bebauung ergeben sich hier keine neuen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der	Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder

Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
---	--

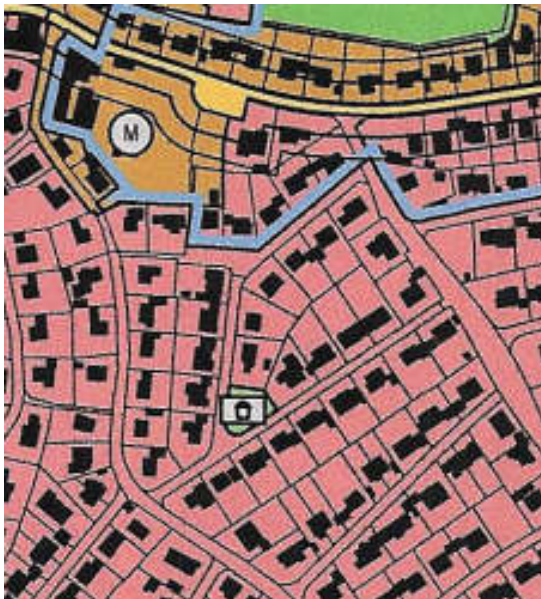
Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Reihe als Mischgebiet dargestellt.



2. Lage und Bestandssituation

Der ca. 6,12 ha große Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hochgrain“ – 1. Änderung umfasst die Grundstücks Fl.-Nr.:

67/7, 67/6, 67/5, 67/4, 67, 70/10, 193/2, 201, 201/7, 193/2, 201, 201/7, 192, 192/1, 92/2, 3/4, 3/5, 3/6, 3/8, 3/9, 3/10, 193/3, 193/4, 193/5, 193/6, 193/9, 193/8, 192/4, 192/5, 192/6, 192/7, 192/8, 192/9, 192/26, 192/10, 92/11, 192/12, 192/13, 192/14, 192/15, 192/16, 192/17, 192/18, 92/19, 192/20, 192/21, 192/22, 192/23, 192/24, 192/25, 194/6, 194/5, 194/4, 196/2, TF 3/7, 123, 123/65, 123/66, 191, 193, 200, 200/2

der Gemarkung Hainsacker. Das Plangebiet ist umgeben von einem bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch eine bestehende Grünfläche eingegrenzt.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung eingegrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung eingegrenzt.
- Im Osten wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung eingegrenzt.

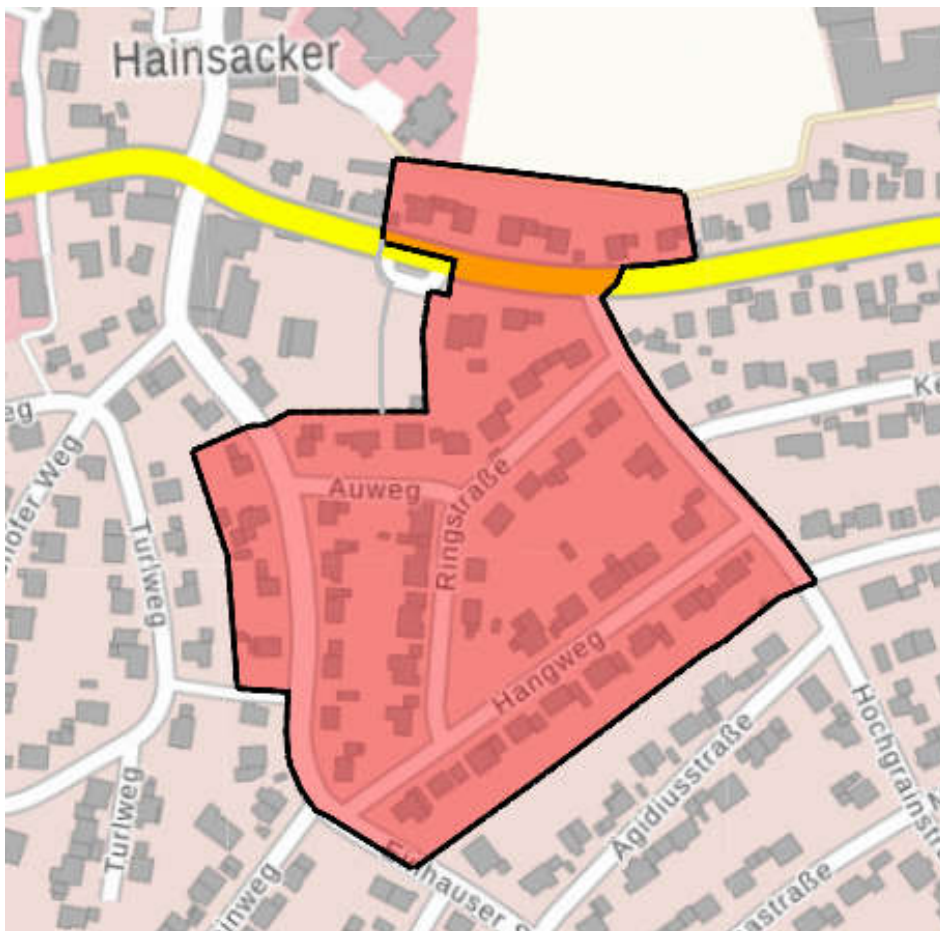


Abbildung 1: Topographische Karte, Bayernatlas - unmaßstäblich

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der aus dem Jahre 1963 stammende Bebauungsplan ist durch die aktuellen Ziele der Landesplanung an die Wohnbebauung überholt.

Um eine weitere, aber gesteuerte Verdichtung der zum Teil großzügig vorhandenen Grundstücke zu erreichen, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 vollumfänglich zu ändern.

Aufgrund der vorhandenen Struktur sollen, in Form eines einfachen Bebauungsplanes, die Festsetzungen neu getroffen werden.

Das Quartier besitzt Grundstückszuschnitte und Größen, die entweder einen rückwärtigen gleichgroßen Anbau oder auch eine rückwärtige Bebauung mit Grundstücksteilung möglich machen. Das Maß der baulichen Nutzung kann aufgrund der Grundstücksgößen auf GRZ 0,35 festgesetzt werden.

Die Dachformen sind frei wählbar. Die Geschossigkeit wird mit max. zwei Vollgeschossen (E+D oder E+ I) bzw. drei Vollgeschossen (E+I+D) festgesetzt um sich in den vorhandenen Bestand einfügen zu können.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Wohneinheiten auf max. fünf Wohneinheiten je Flurstück zugelassen. Die Versiegelung soll im Blick behalten werden, so werden fünf Wohneinheiten als maximal verträglich angesehen.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Mit der geplanten Bauleitplanung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G).
- 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).
- Eine Zersiedlung 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).

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich:	6,12 ha
Nettobaulandfläche:	5,11 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Markt Lappersdorf ist die Fläche des Plangebietes bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in §17 BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

5.3 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die Nachverdichtung unter dem Maß einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Lappersdorf – Ortsteil Hainsacker voranzutreiben.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des gesamten Plangebiets wird über die bereits bestehenden Straßen „Hochgrainstraße“, „Hangweg“, „Ringstraße“, „Auweg“, „Einhauser Straße“ und „Lorenzer Straße“ gewährleistet.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Bestand sichergestellt. Aufgrund der Wasserschutzzone III A2 sowie III B ist die Versickerung gemäß Punkt 3.7 des Wasserschutzgebietsverordnung „Sallern“ der Stadt Regensburg vom 22.01.1996, zuletzt geändert am 10.12.2003, verboten

5.6 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

„Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-

Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Bebauungsplan „Hochgrain“ – 1. Änderung gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei den Wohnhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus bzw. Haushälfte für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

Auf das Konzept nachhaltiges Bauen in Lappersdorf wird hingewiesen.

Der Markt Lappersdorf ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können.

5.7 Begründung zu Festsetzungen für Luftwärmepumpe

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in den letzten Jahren vermehrt Luft-Wärmepumpen eingesetzt, die erfahrungsgemäß bei kleinen Baugrundstücken mit geringen Nachbarabständen, bei Verwendung von lauten Außengeräten und bei ungünstiger Auswahl der Aufstellorte auf den Baugrundstücken zu Lärmkonflikten führen können. Luft-Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen in Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. In den vergangenen Jahren gab es im Landkreis mehrere berechtigte Beschwerden, bei denen zum Schutz der Nachbarschaft Umplanungen bei geplanten Luft-Wärmepumpen und nachträgliche Schallschutzmaßnahmen bei ausgeführten Anlagen gefordert werden mussten. Das Landesamt für Umwelt hat sich mit der Problematik befasst und eine Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ mit hilfreichen Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen herausgegeben. Darin wird vorgeschlagen, auf der Grundlage dieser Informationsbroschüre eine Festsetzung zum Schallschutz bei Luft-Wärmepumpen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die verbindliche Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels für Luft-Wärmepumpen wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen. Da die Lärmbelastung der Nachbarschaft nicht nur von der Lautstärke (Schalleistungspegel) des verwendeten Gerätes, sondern auch vom Abstand zu benachbarten Wohnräumen abhängt, sollte zusätzlich ein Mindestabstand zu den Fenstern von benachbarten Wohnräumen bzw. – bei noch unbebauten Grundstücken – zu den Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden. Für den festgesetzten

Schalleistungspegel von 50 dB(A) ergibt sich aus der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt ein Mindestabstand von 7 m

6 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 05.06.2023

Ingenieurbüro Preihsl und Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
D-93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Der Marktgemeinderat Lappersdorf hat am die vorstehende Begründung vom 05.06.2023 zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Lappersdorf, den

Markt Lappersdorf

Christian Hauner
1. Bürgermeister