

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 11.02.2020

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
des Marktes Regenstauf

„Grasiger Weg V“

Inhalt

BEGRÜNDUNG	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	5
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	5
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	5
3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen	6
3.5 Verkehrstechnische Erschließung	6
3.6 Ver- und Entsorgung.....	6
3.7 Untergrund.....	7
3.8 Brandschutz	7
3.9 Schallschutz	7
3.10 Begründung zur Grünordnungsplanung.....	8
3.11 Ausgleichsflächen.....	10
3.12 Belange des Umweltschutzes	11
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes....	11

1. Lage und Bestandssituation

Das 44.953 m² große Plangebiet am nördlichen Randbereich des Ortes Regenstauf in Anschluss an das bestehende Baugebiet „Grasiger Weg III“ wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden leicht an.

Die Höhendifferenz beträgt im Neubaugebiet „Grasiger Weg V“, mit ca. 348,50 m ü.NN im Norden und ca. 343,50 m ü.NN im Süden, ca. 5,00 m.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich soll das Baugebiet „Grasiger Weg“ erweitert werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland im Markt Regenstauf ist groß.

Der Wohnbaulandbedarf für den Markt Regenstauf wurde nachgewiesen und ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Alternative Planungsmöglichkeiten stehen im Markt Regenstauf momentan nicht zur Verfügung. Durch den Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ist der gewählte Standort sinnvoll.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Regenstauf ist Mittelzentrum an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg. Der Markt erfüllt Mittelpunktsfunktion, Naherholungsfunktion und Funktionen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft.

Nach regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen 3.1.2 ist „anzustreben, Gemeinden in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Regensburg wie folgt zu entwickeln und zu ordnen:

- Eine Stärkung der Eigenständigkeit gegenüber der Kernstadt durch den Ausbau der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen in den zentralen Orten ist anzustreben, in den Nahbereichen Laaber (nördlicher Teil), Mintraching und Regenstauf (westlicher Teil) vor allem auch durch den Ausbau der gewerblichen Wirtschaft.“ [...]

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (01.09.2013, geändert am 01.03.2018) ist der Markt Regenstauf als zentraler Ort, mit Stufe Mittelzentrum eingestuft.

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2018): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitige Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Durch das Baugebiet wird des Weiteren der Grundsatz 3.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern - Vermeidung von Zersiedelung - und das sich daraus ergebende Ziel – neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen – eingehalten. Das Baugebiet knüpft unmittelbar an eine bestehende Siedlungsfläche an.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die landesplanerischen Ziele zur Siedlungsentwicklung können beachtet werden.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	4,5753 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,8180 ha
Anzahl der Bauparzellen:	66
Netto – Baulandfläche:	3,4609 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Im Baugebiet sollen Flächen für Bauwillige geschaffen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

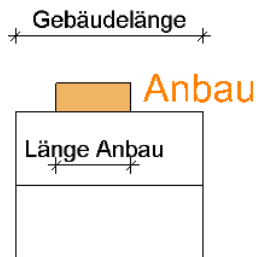
Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Anbauten dürfen in einer max. Länge von 40% der Gesamtlänge einer Gebäudeseite errichtet werden. Die Festsetzung soll näher erläutert werden. An der Außenwand eines Gebäudes darf der Anbau 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.



$$\text{Länge Anbau} = 0,4 \times \text{Gebäudelänge}$$

3.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll künftig über die Telemannstraße erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels Ring- und Stichstraßen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die E-ON, durch den Abwasserzweckverband und den Markt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrundstücke wird in einen Regenwasserkanal mit anschließendem Sickerbecken eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der privaten Bauparzellen kann aufgrund eines nicht vorhandenen sickerfähigen Bodens im Baugebiet nicht versickert werden. Jeder Bauherr verpflichtet sich geeignete Maßnahmen durch Retentionsanlagen zur Minderung des Abflusses von dem Niederschlagswasser vorzusehen.

Das Sickerbecken wird auf der Flurnummer 777/20 angeordnet. Der Boden auf dieser Fläche ist versickerungsfähig.

3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden durch das Baugrund – Institut Winkelvoß GmbH durchgeführt.

Im Großteil des Baugebietes herrschen für eine Versickerung ungünstige Verhältnisse. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird nicht empfohlen. Wasser wurde im Zuge der Baugrunderkundungen in unterschiedlichen Tiefen erbohrt (unausgepegelt zwischen -1,80 m und -4,80 m). Mit Grund- bzw. Schichtenwasser ist demzufolge zu rechnen.

3.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Marktes Regenstauf.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.9 Schallschutz

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM vom 15.12.2017 wird hingewiesen.

3.10 Begründung zur Grünordnungsplanung

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- BNatSchG § 11: Grünordnungspläne stellen konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Gemeindegebiets dar.
- BayNatSchG Art. 4 Abs. 2-3: Grünordnungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen ist der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen, der von einzelnen Parkbuchten unterbrochen wird. Hier werden zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraums straßenbegleitend Bäume 1. oder 2. Ordnung in den Grüninseln festgesetzt. Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 2 x 5 m aufweisen. Daher wurden die Parkplätze in den Grünstreifen nicht symmetrisch angeordnet.

Bäume innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke sind gem. RAST 06 zulässig.

Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich fußweg- und grabenbegleitend an der östlichen Ecke des Geltungsbereichs. Für eine Pflanzung von wegbegleitenden Bäumen ist nicht ausreichend Platz.

c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine festgesetzte Anzahl Bäume 2. oder 3. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen sind. Die Ermittlung der Baumanzahl richtet sich nach folgender Berechnung: ca. ein Baum je 300 m² angefangene Grundstücksfläche

In Anlehnung an diese Berechnung kommt es zur Festsetzung:

- bei Grundstücken bis zu einer Grundstücksfläche von 600 m²: 1 Baum
- bei Grundstücken größer 600 m² bis 1.000 m²: 2 Bäume

Von diesen Bäumen wäre es wünschenswert, wenn mindestens ein Baum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte gepflanzt werden würde, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Die Festsetzung der 1-reihigen Hecken auf den privaten Flächen an der westlichen und nördlichen Grenze ist erforderlich, um die Mindesteingrünung des Wohngebiets entlang der Außengrenzen sicherzustellen und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Für die festgesetzten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet. Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

d) Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen nur so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

e) Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

f) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

3.11 Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Grasiger Weg V“ insgesamt 15.734 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind.

Alle Ausgleichsflächen werden vollständig außerhalb des Geltungsbereichs durch den Ausgleichsplan „Grasiger Weg V – Ausgleich extern“ dargestellt.

Die genaue Beschreibung der Ausgleichsflächen mit den vorgesehenen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Marktes Regenstauf, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen vom Markt an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

3.12 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Marktes Regenstauf.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 10.07.2018

Fassung vom 11.02.2020

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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

.....
Der Marktgemeinderat hat am 11.02.2020 die obige Begründung vom 10.07.2018 in der Fassung vom 11.02.2020 zum Bebauungsplan „Grasiger Weg V“ vom 10.07.2018 in der Fassung vom 11.02.2020 beschlossen.

Regenstauf,

MARKT REGENSTAUF

Siegfried Böhringer

1. Bürgermeister