

MARKT REGENSTAUF

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Landkreis: Regensburg

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG

„1. Änderung des Bebauungsplanes -
Änderung des Bebauungsplanes
Für das Gebiet südlich von Regenstauf
und des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III -
SO Lebensmitteleinzelhandel“

BEGRÜNDUNG

im Bereich der Flurnummern 704 (Teilfläche), 704/3 und 704/5
Gemarkung Regenstauf



Verfahrensträger:

Markt Regenstauf

Bahnhofstr. 15

93128 Regenstauf

Tel.: (09402) 509-0

Fax: (09402) 509-50

mail: markt@regenstauf.de

Planung:

Zissler Architektur GmbH

Ebenpaint 9

93170 Bernhardswald

Tel: 09407/90700

Fax: 09407/3529

Mail: info@zissler-architektur.com

Regenstauf, den 17.03.2026

Inhalt

1. Begründung zur Aufstellung Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“	3
1.1. Aufstellungsbeschluss	3
1.2. Grundzüge der Planung	3
1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	6
1.4. Räumlicher Geltungsbereich und Größe	7
1.5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
1.6. Städtebauliche Entwicklung – Ziele der Raumordnung - Flächennutzungsplan/Bebauungsplan	9
1.7. Ausgangssituation	26
1.8. Ver- und Entsorgung	27
1.9. Immissionsschutz	30
1.10. Topographie	32
1.12. Arten- und Biotopausstattung	32
1.12. Grünordnungskonzept	32
1.13. Brandschutz	32
1.14. Denkmalschutz	33
1.15. Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	33

1. Begründung zur Aufstellung Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom hat der Markt Regenstauf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ auf Basis des Vorentwurfs vom beschlossen.

1.2. Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, die Verkaufsfläche des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes zu vergrößern. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes findet durch eine Verbreiterung entlang der westlichen Gebäudekante statt.

Diese Erweiterung reduziert die Zahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze auf 81 Stellplätze. Die Bestandsparkplätze am Gebäude werden entfernt. Zusätzlich werden die Querparker-Doppelreihen gekürzt bzw. verringert um weiterhin eine ausreichend breite Umfahrung für die PKW zu gewährleisten. Mit Hilfe der Garagen- und Stellplatzverordnung (Anlage) wurden die notwendigen Stellplätze errechnet und die Zulässigkeit der Reduktion des Stellplatzangebots geprüft. Grundsätzlich wurde bei den Festsetzungen die Bestandssituation aufgenommen. Anpassungen ergeben sich durch die Erweiterungsplanung.

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe bedingt sich aus der gesteigerten Verkaufsraumfläche im Zuge der Erweiterungsplanung.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen inkl. Regelschnitte

Für die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl wurden die Grundflächen des Bestands und der Erweiterung ermittelt. Daraus ergeben sich Werte $< 0,30$ für die Geschossflächenzahl und $< 0,30$ für die Grundflächenzahl. Um einen kleinen Spielraum zu haben wurde der Wert $0,30$ für beide gewählt. Werden diese Werte mit den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO abgeglichen, liegen die Festsetzungen im Rahmen bzw. deutlich niedriger. Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „1.Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ soll bis auf die geplante Erweiterung keine weitere Möglichkeit der Erweiterung geschaffen werden, weswegen diese Festsetzungen sich eng an der Planung orientieren.

Zuzüglich kommen die Festsetzung auf die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss und der sich relativ an den bestehenden und geplanten Baukörper orientierende Baugrenze. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gibt die Planung wieder.

Die Festsetzung der zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EGFFOK) mit 348,67 m ü. NN orientiert sich am Bestand. Die Erweiterung soll an diese angepasst werden.

Für die Festsetzung der Wandhöhen wurden unter anderem die Regelschnitte auf die geplanten Erweiterungsmaßnahmen angefertigt.

Mit der eng gehaltenen Festsetzung der Dachneigungen $7 - 11^\circ$ bei Pultdächern und $1 - 3^\circ$ bei Flachdächern wird trotzdem ein gewisser Spielraum bei der Ausgestaltung der Erweiterungsgebäude gelassen, weswegen nicht alle Höchstwerte dargestellt werden können. Die Regelschnitte entsprechen dabei der anvisierten Ausgestaltung der Gebäude.

1.2.3 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der beiden bestehenden Ein- und Ausfahrten im Planteil des Bebauungsplans stellt keine Änderung zur Bestandssituation dar.

1.2.4 Grünflächen

Siehe dazu Ausführungen des Grünordnungskonzeptes in dieser Begründung.

1.2.5 Sonstige Planzeichen inkl. Nebenanlagen

Die Stellplatzeinteilung für den Geltungsbereich wird durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und entsprechenden Kürzel festgesetzt. Dies wird auch für die Bereiche der Fahrradstellplätze, Einkaufswagenbox, Vordachfläche, Rigolen und Lagerort für Abfälle vorgenommen. Somit sind keine flächenmäßigen Festsetzungen notwendig. Ausnahme davon sind die Fahrradstellplätze, da hier ein Schlüssel gewählt wurde (100 m² Verkaufsfläche ein Fahrradstellplatz mit einer Mindestgröße von 1,25 m²), um bei der Auslegung mit den Fachstellen einen angemessenen Bedarf darstellen zu können. Auch die Bemessung der Rigolen ist davon ausgenommen, da diese durch die IFB Eigenschenk GmbH exakt errechnet wurden, um die Niederschlagsentwässerung des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

Elektromobilität

Für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Standortes wird die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge planungsrechtlich ermöglicht. In der ersten Ausbaustufe sind 3 Ladestationen für insgesamt 6 elektrifizierte Stellplätze vorgesehen. Die Ladestationen (Charge-V Compact 80 mit 80 kW Ladeleistung) werden voraussichtlich als Mittellinsellösung zwischen Stellplätzen errichtet. Der erforderliche Messwandlerschrank wird im Bereich der Stellplatzflächen angeordnet. Der konkrete Standort wurde in Abstimmung mit dem Betreiber Charge Construct ermittelt und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten sowie die Netzanschlussmöglichkeiten. Eine Erweiterung der Ladeinfrastruktur in weiteren Ausbaustufen bleibt möglich und wird durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen planungsrechtlich abgesichert.

1.2.6 Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächen wird keine Abweichung von der geltenden Norm festgesetzt.

1.2.7 Auffüllung / Abgrabungen inkl. Geländeschnitte

Die Geländeschnitte zeigen die geringfügigen Anpassungen der Freiflächen für die Erweiterungsplanung auf. Aufbauend hierzu werden Auffüllungen und Abgrabungen von maximal 75 cm zugelassen (ausgehend vom natürlichen Gelände), soweit diese für die Bebaubarkeit der Grundstücke oder zur Geländeanpassung erforderlich sind.

1.2.8 Immissionsschutz

Es wird auf das schalltechnische Gutachten Nr. 3220341 mit Datum vom 04.07.2022 der IFB Eigenschenk GmbH verwiesen.

1.2.9 Entwässerung

Es wird auf den umwelttechnischen Bericht Nr. 3221303 vom 30.06.2023 und den geotechnischen Bericht Nr. 3221293 vom 29.11.2022 der IFB Eigenschenk GmbH verwiesen.

1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche des Geltungsbereichs von ca. 7.500 m² insgesamt weit weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter durch die geplante Erweiterung besteht. Nach §13a Abs. 1 Satz 1 sind zu den 20.000 m² auch Bebauungsplanflächen mitzurechnen, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Es ist naheliegend, dass hinsichtlich sachlichen und räumlichen Zusammenhangs der zu ändernde Bebauungsplan

hierbei zu betrachten ist. Der zeitliche Zusammenhang ergibt sich nicht, da keine weiteren Änderungen derzeit geplant sind. Der zu ändernde derzeit rechtswirksame Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III“ hat eine Geltungsbereichsfläche von ca. 90.000 m², was die vorgegebene Fläche überschreitet. Da hier jedoch Unterteilungen in Parzellen und deren Einteilungen mit unterschiedlichen Festsetzungen vorgenommen wurden, ist für diese Betrachtung nur der westliche Teilbereich (Abgrenzung Pfälzer Straße) heranzuziehen. Dieser Teilbereich weist eine Fläche von 15.000 m² auf und liegt dabei im Rahmen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Beteiligung an der Planung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dafür wurde eine formlose Anfrage mit dem Vorentwurf vom 17.12.2021 vor Verfahrensbeginn beim Landratsamt eingereicht.

Nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig zum Auslegungsverfahren an der Planung beteiligt.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Regensburger Straße / Staatsstraße St2397 angebunden. Die unmittelbare Erschließung wird sich im Vergleich zum Bestand durch die Erweiterungsplanung nicht verändern.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Flurnummern 704 (Teilfläche), 704/3 und 704/5 in der Gemarkung Regenstauf festgelegt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 7.332,66 m².

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes basiert auf den Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III in Regenstauf“ vom 11.03.1997. Dieser behält bis auf die Flächen, die durch den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden, seine Gültigkeit.

Durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ wird eine Sondergebietsfläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 7.332,66 m² festgelegt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Strukturen werden größtenteils erhalten. Änderungen hinsichtlich der Stellplatzsituation und geringfügig auch Grünflächenanpassungen werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ aufgenommen.

1.5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Regenstauf beabsichtigt die Änderung der Nutzung der Fläche des als Industriegebiet ausgewiesenen Bereiches an der Regensburger Straße zu einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Eine Vergrößerung ist notwendig, um den bestehenden Verbrauchermarkt durch die Erweiterung der Verkaufsflächen langfristig zu sichern.

Wobei es sich hier nicht um eine Mehrung der Sortimente handelt. Es soll durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen ein zeitgemäßes Einkaufen ermöglicht werden.

Zudem ist vorgesehen die Leergutrücknahme sowie den Backvorbereitungsraum der Norma zeitgemäß nahe dem Eingang anzufügen. Dies erhöht die Hygienestandards deutlich, da zum einen das Leergut vor dem eigentlichen Einkauf entsorgt wird, zum anderen die Backvorbereitung und der Transport der schockgefrosteten Ware unmittelbar im Bereich der Backautomaten stattfinden kann.

Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Regenstauf-Süd, Teil III“ von 1984 als Teil des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes wurde als Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes die planmäßige Fortsetzung der Entwicklung der Marktgemeinde Regenstauf damals als Unterzentrum und als nördlicher Mittelpunkt des Landkreises Regensburg genannt.

Aufgeführt wurde auch, dass sich die Gebietsausweisung in Einklang mit der Landesplanung und Raumordnung befindet und der Stärkung des zentralen Ortes Regenstauf dient. Diese Zielsetzungen haben auch heute noch für das nun als Mittelzentrum ausgewiesene Regenstauf Gültigkeit. Der Stadt-Umland-Bereich Regensburg zählt zu den Wachstumsgebieten in Deutschland. Für diese Entwicklung ist die Bereitstellung von Infrastruktur erforderlich, die für die Bevölkerung eine entsprechende Versorgung gewährleisten können.

1.6. Städtebauliche Entwicklung – Ziele der Raumordnung – Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Im Kapitel 1.6. Städtebauliche Entwicklung – Ziele der Raumordnung – Flächennutzungsplan/Bebauungsplan werden nachfolgend zuerst die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes Regensburg exzerpiert und mit der vorliegenden Standortentscheidung des Bebauungsplanes abgeglichen (*kursiv*).

Anschließend werden Aussagen zur Bevölkerungszahl- und -entwicklung und zur Verkehrssituation am Standort getroffen.

Der Markt Regenstauf hat darüber hinaus das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Markt Regenstauf“ vom 09.04.2013 (ISEK) anfertigen

lassen. Dieses wird im Kapitel 1.6. auch nochmal exzerpiert und bewertet hinsichtlich der vorliegenden Standortentscheidung des Bebauungsplanes. Außerdem werden der bestehende Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan betrachtet und Flächen des Marktes Regenstauf bilanziert.

1.6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Regenstauf der Region 11 (Region Regensburg) zugehörig und wird dort als Mittelzentrum des ländlichen Raumes nördlich des Verdichtungsraumes um die Stadt Regensburg an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

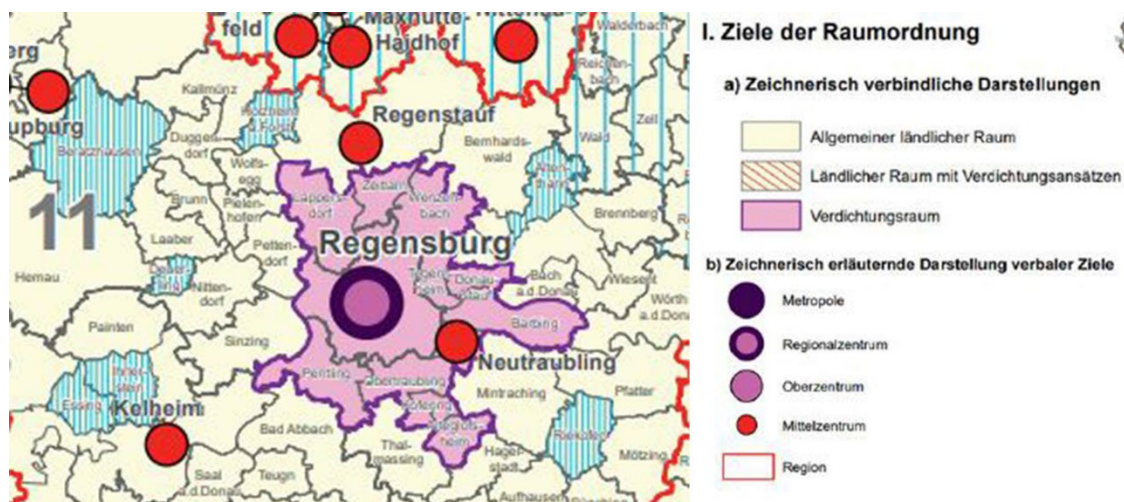


Abbildung 1: Karten- und Legendausschnitt: LEP Bayern Anhang 2 (Strukturkarte)
(unmaßstäblich; Stand: 14.05.2020)

Das Mittelzentrum (Markt Regenstauf) gilt nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 1 als Zentraler Ort und ist somit berechtigt Einzelhandelsgroßprojekte, wie im vorliegenden Fall mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche inkl. Metzgerei und Bäckerei auszuweisen.

Die Anbindung des Mittelzentrums Regenstauf an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die Bundesautobahn A93 Regensburg – Weiden i.d.OPf. und über die Staatsstraße St 2397 (ehemals Bundesstraße B15) Regensburg – Schwandorf. Die Entfernung zur Stadt Regensburg beträgt ca. 15 km.

Gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungs-

programms (LEP) ist zu berücksichtigen, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. 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 den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Lebensmittelmarkt am bewährten Standort gesichert. Dies trägt dazu bei, dass die Daseinsvorsorge vor Ort bewahrt und gestärkt wird.

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch:

- Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante

Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen:

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt

werden. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Auf Wunsch des Lebensmittelmarktes ist eine Erweiterung notwendig, um

durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen ein zeitgemäßes Einkaufen zu ermöglichen.

Zudem ist vorgesehen die Leergutrücknahme sowie den Backvorbereitungsraum der Norma zeitgemäß nahe dem Eingang anzufügen. Dies erhöht die Hygienestandards deutlich, da zum einen das Leergut vor dem eigentlichen Einkauf entsorgt wird, zum anderen die Backvorbereitung und der Transport der schockgefrosteten Ware unmittelbar im Bereich der Backautomaten stattfinden kann.

Die Änderung des Bebauungsplans nimmt diese als positiv zu erachtenden Bestrebungen am bereits bebauten Standort vor. Hierfür muss keine „neue“ Fläche in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden. D.h. Neubau einer Verkehrsfläche und zugehörige Stellplätze entfällt. Darüber hinaus wird wertvolle Bausubstanz erhalten, was den ökologischen Aspekten zu Gute kommt. Das durch die Änderung des Bebauungsplanes zugelassene Vorhaben wird im Großen und Ganzen hinsichtlich ökologischer Belange als positiv erachtet. Die geringfügigen Veränderungen durch Entfernung von Grünflächen und Bepflanzungen und Wiederherstellung vor Ort ist dabei vernachlässigbar.

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten:

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Hier kann wieder darauf verwiesen werden, dass durch die Erweiterung die Daseinsvorsorge in Form des bewährten Lebensmittelmarktes am Standort gestärkt und gesichert wird. Außerdem wird durch niedrigere Regalhöhen und breiteren Gängen in Folge der Erweiterung die Attraktivität in Form von Schaffung von Barrierefreiheit und damit den Herausforderungen insbesondere des demographischen Wandels entsprochen werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Der Bebauungsplan hat das primäre Ziel die Standortvoraussetzungen vor Ort für den bestehenden Lebensmittelmarkt zu verbessern.

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Markt Regenstauf hat für diesen Grundsatz ein integriertes städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses wird in der Begründung zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im Kapitel 1.6.5 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Regenstauf gesondert behandelt.

Es soll darüber hinaus gemäß Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen:

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt

werden.

Der Punkt Entwässerung wird in der vorliegenden Begründung unter Punkt 1.8.3 Niederschlagswasserentsorgung auch noch näher ausgeführt. Das auf den Dach- sowie Verkehrs- und Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird künftig über zwei separate Versickerungsanlagen (Rigolen) vor Ort versickert, anstatt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet zu werden. Damit wird die öffentliche Kanalisation im Vergleich zur bisherigen Situation deutlich entlastet. Die Versickerungsanlage für Verkehrsflächen ist darüber hinaus an eine Vorreinigung angeschlossen, was den Schutz des Grundwassers zusätzlich sicherstellt. Insgesamt leistet das Vorhaben damit einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der lokalen Entwässerungssituation und zur Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels.

1.6.2 Regionalplan Regenstein

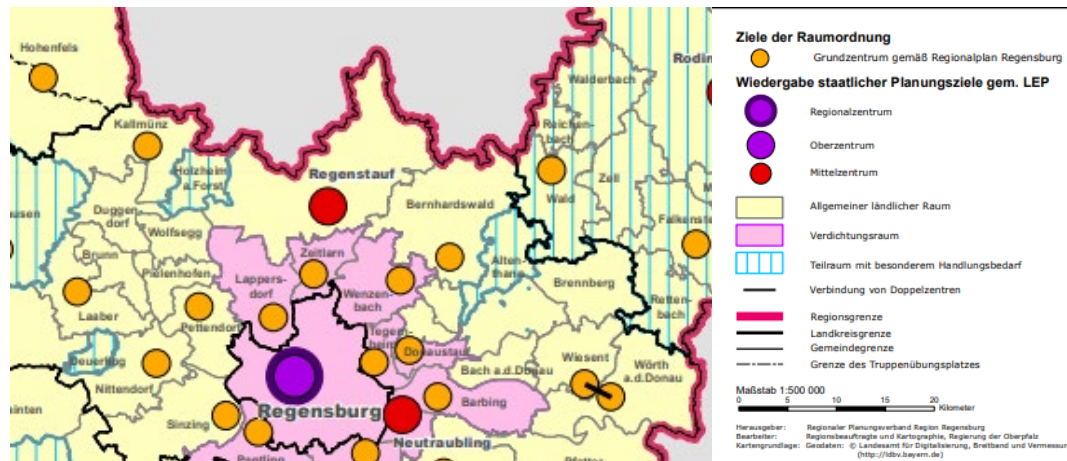


Abbildung 2: Karten- und Legendausschnitt: Regionalplan Region Regenstein (11) Zielkarte 1 (Strukturkarte) (unmaßstäblich; Stand: 15.03.2019)

Entsprechend des Regionalplans der Region Regenstein soll die Region Regenstein in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Bei der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume sollen das reiche kulturelle Erbe, die Unverwechselbarkeit und Eigenart der Landschaft und Siedlungen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima sowie der darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht. Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden.

Konflikte zwischen ökologischen Belangen und Raumnutzungsansprüchen werden durch die Erweiterung am bestehenden Objekt umgangen. Der Eingriff in die Schutzgüter wird somit gering bis nicht vorhanden gehalten.

Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Dabei soll der Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Erhaltung und Gestaltung von Frei- und Erholungsflächen insbesondere in den verdichteten Bereichen der Region sowie zur Bewältigung von Auswirkungen des Klimawandels ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In allen Teilräumen sollen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe angestrebt werden.

Dadurch, dass sich der Standort für den Lebensmittelmarkt bewährt hat, wird dieser durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gestärkt und entspricht somit diesem Ziel/Grundsatz des Regionalplanes Regensburg.

Es ist von besonderer Bedeutung,

- einen stabilen Naturhaushalt, insbesondere eine biologisch vielfältige Landschaft, eine hohe natürliche Fruchtbarkeit des Bodens, reine Luft und sauberes Wasser in allen Teilräumen der Region zu erhalten und nötigenfalls, vor allem im Bereich größerer Siedlungen, wiederherzustellen,
- auf die Widerstandsfähigkeit der Teilräume gegenüber Wirkungen des Klimawandels zu achten sowie der Eignung von Wäldern und Mooren als natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase Rechnung zu tragen,
- die Erhaltung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt anzustreben.

Wie bereits in der Bewertung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern herausgearbeitet wurde, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die Entwässerungssituation vor Ort verbessert und insgesamt die öffentliche Kanalisation entlastet, was hinsichtlich der Herausforderungen des Klimawandels als positiv zu erachten ist.

Außerdem wird das Vorhaben am bereits bebauten Standort vorgenommen. Hierfür muss keine „neue“ Fläche in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden. D.h. Neubau einer Verkehrsfläche und zugehörige Stellplätze entfällt.

Darüber hinaus wird wertvolle Bausubstanz erhalten, was den ökologischen Aspekten zu Gute kommt. Das durch die Änderung des Bebauungsplanes zugelassene Vorhaben wird im Großen und Ganzen hinsichtlich ökologischer Belange als positiv erachtet. Die geringfügigen Veränderungen durch Entfernung von Grünflächen und Bepflanzungen und Wiederherstellung vor Ort ist dabei vernachlässigbar.

1.6.3 Bevölkerung

Die amtliche Einwohnerzahl für den Markt Regenstauf nach „Statistik kommunal 2025 – Markt Regenstauf 09 375 190“ (Redaktionsschluss November 2025), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, beträgt 16.318.

Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Januar 2023, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Regensburg im Zeitraum 2021 bis 2041 zwischen 2,5 % bis unter 7,5 % zunehmend sein wird. Es ist also für das Mittelzentrum Regenstauf ein Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Aus beiden Berichten geht hervor, dass das Durchschnittsalter im Zuge des Demographischen Wandels ansteigt.

1.6.4 Verkehr

Es bestehen bereits zwei Zufahrten für den Geltungsbereich über die Pfälzer Straße im Osten und die Hauptzufahrt über die Regensburger Straße (St 2397) im Westen. An der Erschließung werden keine Änderungen vorgenommen.

Es wird ein geringfügiger Anstieg des Verkehrs hinsichtlich Kundenverkehrs erwartet. Dieser Anstieg ist jedoch hinsichtlich der Auslastung der Hauptverkehrsstraße (St 2397) vernachlässigbar.

1.6.5 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Regenstauf

Der Markt Regenstauf hat, um eine positive städtebauliche Entwicklung anzustreben, ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Regenstauf“ aufgestellt. Die absolute Anzahl an Ladengeschäften in Regenstauf wird hier in der Gesamtbetrachtung als weitgehend angemessen bezeichnet.

Der Durchschnitt der Verkaufsflächengröße liegt unter den Referenzwerten der meisten Vergleichskommunen; kleinflächige Einzelhandelsbetriebe dominieren trotz einer Reihe von Großflächen den Besitz. Der Verkaufsflächenanteil der Ortsmitte ist – auch aufgrund der dort teils sehr kleinteiligen Verkaufsflächengrößen – eher gering. Um im Standortwettbewerb nicht zu verlieren, sollte dieses Verhältnis nicht weiter verschärft werden. Zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung wurde das Büro „Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH“ als Ersteller des ISEK um eine Stellungnahme gebeten (nachfolgend Auszüge aus der Stellungnahme in kursiv). Diese Stellungnahme ist als Anhang den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Das im ISEK des Marktes Regenstauf enthaltene „Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept“ grenzt u.a. den „zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte“ ab. Dieser Bereich wird als besonders schutzwürdiges und stärkungsbedürftiges Hauptzentrum des Marktes Regenstauf ausgewiesen. Der Einzelhandelsbestand und die Versorgungsfunktion des „zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte“ werden zudem durch zwei „Nebenzentren“ (Straßäcker und ehem. Max Center, jetzt Regental-Center) ergänzt, die die Ortsmitte in ihrer Versorgungsaufgabe komplettieren und in erheblichem Maße zur überörtlichen Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandort Regenstauf beitragen.

Der Standort des zu betrachtenden Norma-Marktes liegt außerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte“ sowie auch außerhalb der beiden „Nebenzentren“; er ist konzeptionell der sogenannten „Randzone des Einzelhandels“ zuzuordnen.

Gemäß den Zielen und Aussagen des zum ISEK gehörenden „Einzelhandels- und Ortsmittenkonzeptes“ ist zwar die (Neu-)Ansiedlung von Betrieben mit ortsmittenrelevanten Sortimenten in der „Randzone des Einzelhandels“ prinzipiell auszuschließen, bestehende Betriebe mit nahversorgungs-/ortsmittenrelevanten Sortimenten genießen hingegen Bestandsschutz. Der Markt besteht bereits seit vielen Jahren am Standort Regensburger Straße 47 und ist mit seinem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als Betrieb mit nahversorgungs-/ortsmittenrelevanten Sortiment einzustufen.

Hierzu kann, um auf sich verändernde Markt-/Wettbewerbsbedingungen angemessen reagieren zu können, auch eine standortgerechte Modernisierung mit Erweiterung des vorliegenden Anbieters in seinem Sortimentsbereich als angemessen eingestuft werden. Voraussetzung dafür ist, dass daraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ziele des Einzelhandels-/Zentrenkonzeptes Regenstauf resultieren.

Hier wird zum Schluss gekommen, dass gemäß den Zielen des ISEK Regenstauf, dargestellt im „Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept“ ist für den langjährig bestehenden Norma-Markt eine Erweiterung/Modernisierung zielkonform. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen wird ebenfalls festgestellt. *Das Vorhaben ist in Folge der erkennbaren Ausrichtung auf den Standorterhalt, sowie auch plausibel nicht zu erwartender städtebaulich relevanter Beeinträchtigungen, weder des „zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte“ noch der „Nebenzentren“, auch als verträglich in Bezug auf die im ISEK Regenstauf angestrebten Ziele der Zentren- und Versorgungssicherung zu bewerten. Dies gilt umso mehr, als sich die Nahversorgungsbedeutung des Norma-Marktes durch die Innenentwicklungsmaßnahme an der Schillerstraße, ca. 350 Meter vom bestehenden Norma-Markt entfernt und damit in guter fußläufiger Erreichbarkeit, mit der dortigen Wohnentwicklung sogar maßgeblich erhöhen wird.*

Dem zu erweiternden Norma Lebensmittelmarkt wird durch seine Lage eine eingeschränkte Anbindung an größere Wohngebiete attestiert. Der Markt ist zwar wichtig für die lokale sowie teils auch für die überörtliche Versorgung, aufgrund dieses fehlenden bzw. deutlich eingeschränkten Wohngebietsanschlusses kommt ihm aber derzeit aus städtebaulicher Sicht noch keine nennenswerte Nahversorgungsfunktion zu. Er ist überwiegend autokundenorientiert. Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte haben an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Durch die ebenfalls im Planungsstadium

befindliche Innenentwicklungsmaßnahme an der Schillerstraße „Bebauungsplan Regenstauf-West“ würde sich der Wohnanteil in fußläufiger Entfernung des Standorts erhöhen, der bisher noch nicht sehr ausgeprägt ist. Wenn die fußläufige Anbindung an das bestehende Wohngebiet und das neu geplante Wohngebiet optimiert wird, kann der Standort als noch „städtebaulich integriert“ betrachtet werden. Die sich stark entwickelnde E-Mobilität bei Fahrrädern in Verbindung mit immer mehr Lastenfahrrädern verbessert die Situation zu den Wohngebieten. Zudem befindet sich in der Nähe ein Fortbildungszentrum mit vielen Wohnunterkünften für Schüler und Teilnehmer des Fortbildungszentrums. Darüber hinaus befinden sich im nördlich und nordöstlich gelegenen Bereich Eckert/Reissberg aktuell Planungen für ein größeres Wohngebiet. Mit der Realisierung dieses Wohngebietes würde sich der Anteil an Wohnbevölkerung in fußläufiger bzw. fahrradläufiger Erreichbarkeit des Norma-Marktes weiter erhöhen. Dies würde die Nahversorgungsfunktion des Standortes zusätzlich stärken und seinen Charakter als städtebaulich integrierten Standort weiter festigen. Die vorliegende Erweiterung und Modernisierung des Norma-Marktes ist daher auch im Hinblick auf diese künftige Wohnentwicklung als vorausschauende und sinnvolle Maßnahme zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung zu bewerten.

1.6.6 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan und im beigelegten Landschaftsplan vom 01.12.1982 ist das Plangebiet als GE-Gebiet ausgewiesen. Diese wurden 1997 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III in ein Industriegebiet (GI) umgeschrieben.

Die Änderungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan werden ebenso im Berichtigungsverfahren nach § 13a BauGB fortgeführt. Hier ist der Bereich Norma Lebensmittelmarkt als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe umzuschreiben, um die Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen. Diese Berichtigungen liegen als Anhänge zum Bebauungsplan bei.

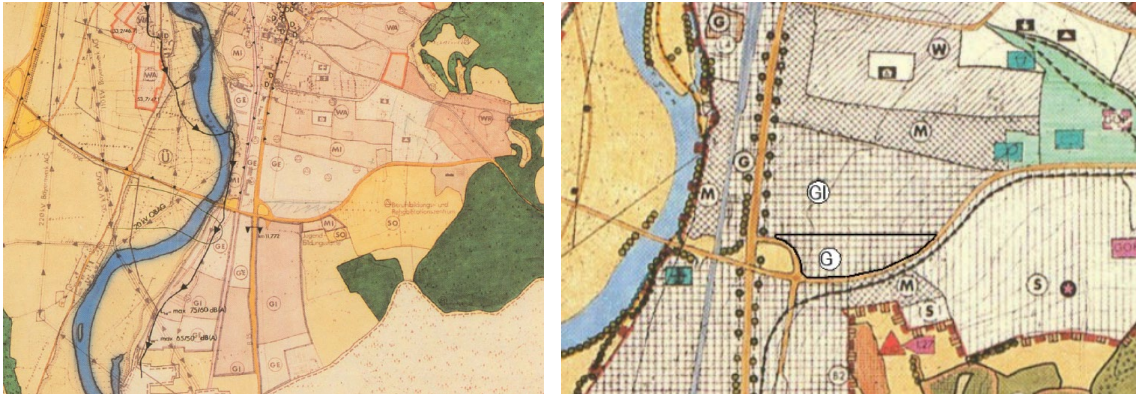


Abbildung 3: Flächennutzungsplanausschnitt vom 01.12.1982 (links) / Landschaftsplanausschnitt vom 01.12.1982 mit der Umschreibung Industriegebiet bzw. Teilbereich Verbleib als Gewerbegebiet (rechts) (unmaßstäblich)

Der Berichtigungsbereich umfasst Teilflächen des seit dem Jahr 1998 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd, Teil III“.

Die Parzellen Nr. 16 und Nr. 17 wurden durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb zusammenhängend bebaut.

1.6.7 Bestehender Bebauungsplan



Abbildung 4: Bauzeichnungsplanabschnitt „Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd, Teil III“ (unmaßstäblich)

Die von der vorliegenden Planung nicht berührten Bereiche des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben bestehen. Außerdem ist vorgesehen, dass die Festsetzungen, Hinweise, Regelschnitte, etc., welche in der vorliegenden Planung nicht explizit genannt werden, für den Änderungsbereich weiterhin gelten.

1.6.8 Flächenbedarfe und -potenziale

Der Marktgemeindebereich Regenstauf fasst ungefähr 103,76 km² (10.376 ha).

Diese gliedern sich wie folgt:

1. Der Marktgemeindebereich fast derzeit ca. 1.191 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche (ca. 11,5 % am Marktgemeindebereich). Hiervon fallen...
 - a. ca. 705 ha Siedlungsfläche (ca. 6,8 % der Marktgemeindefläche),
 - i. ...darunter ca. 328 ha Wohnbaufläche (3,2 % der Marktgemeindefläche) und
 - ii. ...ca. 113 ha Industrie- und Gewerbefläche (ca. 1,1 % der Marktgemeindefläche),
 - b. ...sowie ca. 490 ha Verkehrsflächen an (ca. 4,7 % der Marktgemeindefläche).

2. Flächen für die Vegetation liegen 8.982 ha (ca. 86,8 % der Marktgemeindefläche) vor. Darunter fallen...
 - a. ...ca. 3.969 ha für die Landwirtschaft
 - b. ...und ca. 4.781 ha Waldflächen

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Marktes Regenstauf und dabei auch im Süden der Siedlungsfläche des Marktes an der Grenze zum Gemeindebereich Zeitlarn.

Die Gemeinde Regenstauf grenzt an 8 weitere Gemeindebereiche. Nach „Statistik kommunal 2025“ ist der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen an der gesamten Marktgemeindefläche in Regenstauf im Vergleich in der oberen Hälfte anzusiedeln, wenn man den Anteil an der Gemeindefläche betrachtet. In absoluten Zahlen ist dies auch der Fall mit 120 ha. Lediglich die Stadt Maxhütte-Haidhof mit 134 ha (3,9 % Anteil) weist einen höheren Wert auf. Diese liegt auch als einziger Standort über den Mittelwerten für Deutschland (2,8 %) und Bayern (2,0 %). Die Werte für Deutschland und Bayern wurden nach Werten des Statistischen Bundesamts ermittelt.

Platz	Name	Industrie- und Gewerbefläche	Anteil
1.	Stadt Maxhütte-Haidhof	134 ha	3,9 %
	Deutschland	1.003.616 ha	2,8 %
	Bayern	150.987 ha	2,1 %
2.	Markt Regenstauf	120 ha	1,2 %
3.	Stadt Nittenau	94 ha	1,0 %
4.	Gemeinde Wenzenbach	29 ha	1,0 %
5.	Markt Lappersdorf	32 ha	0,9 %
6.	Gemeinde Bernhardwald	33 ha	0,5 %
7.	Gemeinde Holzheim am Forst	8 ha	0,5 %
8.	Gemeinde Wolfsegg	5 ha	0,3 %

Quelle: Bodenfläche: Deutschland, Stichtag, Nutzungsarten (tatsächliche Nutzung) und Bodenfläche: Bundesländer, Stichtag, Nutzungsarten (tatsächliche Nutzung), bereitgestellt vom Statistischen Bundesamt sowie Statistik kommunal 2025, bereitgestellt vom Bayerischen Landesamt für Statistik, der Einzelgemeinden.

Anzumerken ist, dass durch die Änderung zu einer Sondergebietsfläche kein Anstieg der Industrie- und Gewerbeflächen im Markt Regenstauf zu verzeichnen sein wird. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Nutzung von einer Industriegebietsfläche in eine Sondergebietsfläche geändert.

Eine Über- bzw. Unterentwicklung an Industrie- und Gewerbeflächen ist mit Blick auf die Nachbargemeinden nicht zu erkennen.

Im Vergleich zu den Anteilen deutschland- (2,8 %) und bayernweit (2,0%) ist der Markt Regenstauf sogar unterdurchschnittlich (1,1 %).

1.6.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ entspricht den Zielen der Raumordnung. Das heißt Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplanes Regensburg werden nicht negativ beeinflusst bzw. eingehalten und befolgt.

Darüber hinaus können nachteilige Auswirkungen ökologischer Belange minimiert bzw. durch die Baumaßnahme am Bestand sogar umgangen werden.

Auch können raumbedeutsame Bedenken ausgeräumt werden.

1.7. Ausgangssituation

Die zu beplanenden Flächen des angestrebten Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich im südlichen Bereich des Hauptortes Regenstauf, ca. 1 km vom Marktkern mit seinen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Rathaus, Post, Banken und Einkaufsmöglichkeiten, entfernt und wird im Süden von der Werner-von-Siemens-Straße, die zwischen Geltungsbereich und Auffahrtsrampe zur Kreisstraße R 21 liegt, im Westen von der Regensburger Straße bzw. Staatsstraße St2397, im Norden von gewerblicher Bebauung (Nordost) und landwirtschaftlicher Fläche (Nordwest) und im Osten von der Pfälzer Straße begrenzt.

Der bestehende Lebensmittelmarkt bedarf einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen. Der Standort hat sich bewährt, so dass vorgesehen ist, die Veränderung vor Ort vorzunehmen.

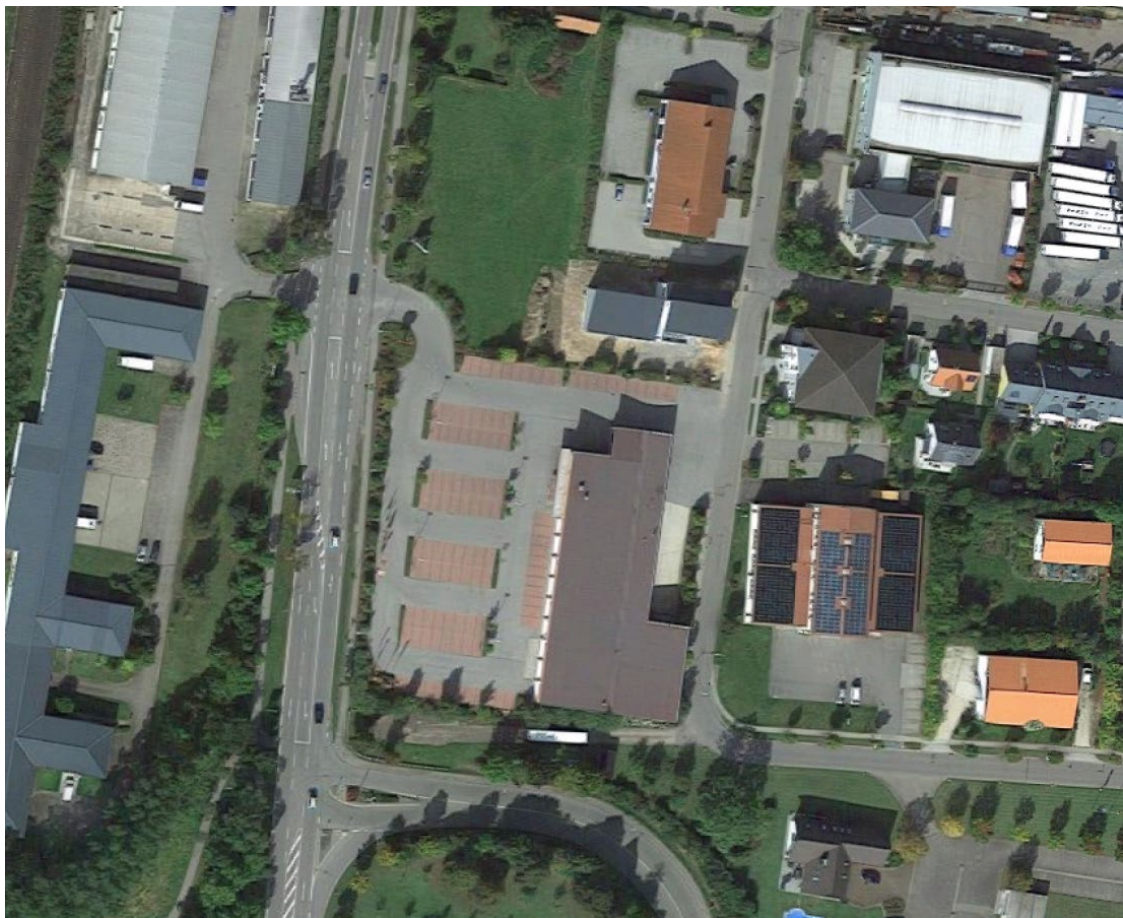


Abbildung 5: Luftbild des zu erweiternden Bereichs Norma Lebensmittelmarkt und dessen nähere Umgebung (unmaßstäblich)

1.8. **Ver- und Entsorgung**

1.8.1 Technische Infrastruktur

Bei der Ver- und Entsorgung gelten die Bedingungen des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Die Erschließung der Wasserversorgung erfolgt weiterhin über den Bestand. Es besteht die Möglichkeit, Trink-, Brauch- und Löschwasser aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz zu entnehmen.

1.8.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) wird über das vorhandene Versorgungsnetz des Marktes Regenstauf sichergestellt.

1.8.3 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung in Verbindung mit Niederschlagswasser erfolgt über das örtliche Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Regental. Ein Anschluss an die Kläranlage Regensburg ist somit gewährleistet.

Durch die Erweiterung des Gebäudes wird der Bestandsschutz gemäß Angabe des Abwasserzweckverbandes aufgehoben. Derzeit erfolgt die Niederschlagsentwässerung über eine Einleitung in den örtlichen Mischwasserkanal. Da dieser bereits eine sehr hohe Auslastung aufweist, ist eine ungedrosselte Einleitung nicht weiter zulässig. Es wurde daher durch die IFB Eigenschenk GmbH geprüft, ob eine örtliche Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers möglich ist.

Zur Ermittlung von Durchlässigkeitsbeiwerten (k_f -Werte) wurden zwei Sickerversuche in Baggerschürfen durch die IFB Eigenschenk GmbH durchgeführt. Bis zur Endteufe wurde in den Schürfen kein Grundwasser angetroffen.

Die in den beiden Schürfen ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen im durchlässigen Bereich. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen dabei bei $1,3 \times 10^{-5}$ (Schurf 1) und $6,6 \times 10^{-6}$ (Schurf 2), sodass von einer ausreichenden

Reinigungswirkung des Bodens auf das Sickerwasser auszugehen ist. Um anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone zu verhindern, sind lange Entleerungszeiten von Versickerungsanlagen zu vermeiden. Diese Anforderungen sind nach Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH ebenfalls erfüllt.

Dachflächen (Bestand und Erweiterung) sowie Verkehrsflächen inkl. Parkplatzflächen

Die Versickerung des auf den zu entwässernden Flächen anfallenden Niederschlags soll über zwei Rigolen erfolgen. Aufgrund unterschiedlicher qualitativer Flächenbelastungen der Verkehrsflächen (Rigole 2) im Gegensatz zu den Bestands- und Erweiterungsdachflächen (Rigole 1) werden zwei separate Rigolen errichtet. Für die Ermittlung der erforderlichen Anlagengröße wurde ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu Grunde gelegt.

Laderampe

Für die Entwässerung der Laderampenzufahrt ist eine Versickerung über eine Entwässerungsrinne mit Filterfunktion vorgesehen. Nach der Passage des Filters in der Rinne wird das vorgereinigte Wasser über ein vertikales Rohr in den sickerfähigen Untergrund geleitet.

1.8.4 Schmutzwasserentsorgung

Der für die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers im Geltungsbereich erforderliche Mischwasserkanal ist bereits vorhanden und in Betrieb. Eine relevante Mehrbelastung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Die bauliche Erweiterung erfolgt nahezu ausschließlich auf den westlich gelegenen, bereits versiegelten Verkehrsflächen und ist mit keiner Nutzungserweiterung verbunden. Der durch die Erweiterung zusätzlich entstehende Schmutzwasseranfall beschränkt sich auf wenige Sanitäreinrichtungen im Bereich des neu hinzukommenden Backvorbereitungsraumes – konkret auf ca. zwei Waschbecken sowie einen Bodenabfluss. Diese geringfügigen Ergänzungen stellen keine wesentliche

Mehrbelastung des bestehenden Mischwasserkanals dar und sind durch die vorhandene Infrastruktur ohne weiteres aufzunehmen.

1.8.5 Stromversorgung

Die Grundversorgung im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) mit elektrischer Energie wird über das vorhandene Versorgungsnetz durch die Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

1.8.6 Elektromobilität / Ladeinfrastruktur

Für die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wurde durch Charge Construct ein Verortungsvorschlag erarbeitet. Vorgesehen sind in der ersten Ausbaustufe 3 Ladestationen (Typ: Charge-V Compact 80) mit einer Ladeleistung von je 80 kW für insgesamt 6 elektrifizierte Stellplätze. Die Ladestationen werden als Mittelinsellösung im Bereich der Stellplatzflächen angeordnet. Erforderlich ist zudem ein Messwandlerschrank, der im Bereich der Stellplätze platziert wird.

1.8.7 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

1.8.8 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung findet über den zuständigen Landkreis Regensburg statt. Die wiederverwertbaren Materialien können bzw. sollen über den in der Werner-von-Siemens-Straße befindlichen Wertstoffhof des Marktes Regenstauf einer Wiederverwertung zugeführt werden.

1.8.9 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist durch die REWAG gewährleistet.

1.9. Immissionsschutz

Im Rahmen der „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ durch den Markt Regenstauf wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten Nr. 3220341 mit Datum vom 04.07.2022 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Schallimmissionen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Betrieb nach der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden, durchgeführt. Das Vorhaben erstreckt sich über die Parzellen Nr. 16 und 17 des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III“, welche durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb bereits zusammenhängend bebaut wurden. Die dafür derzeit rechtsverbindlichen, immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Als Beurteilungsgrundlage wurden demnach sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch die Emissionskontingente des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. die sich daraus ergebenden Immissionsrichtwerteanteile herangezogen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Prognoserechnung zeigen, dass die Anforderungen der TA Lärm durch die geplante Erweiterung des bestehenden Discountmarktes mit Bäckerei und Metzgerei an der Regensburger Straße in Regenstauf tags und nachts an allen Immissionspunkten IP 1 bis IP 10 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden können. Somit werden auch die reduzierten Immissionsrichtwerteanteile der TA Lärm in Bezug auf eine gewerbliche Vorbelastung an allen Punkten eingehalten.

Die Anforderungen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung des Bebauungsplanes Für das Gebiet südlich von Regenstauf und des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Regenstauf-Süd Teil III – SO Lebensmitteleinzelhandel“ bzw. die aus den angegebenen Emissionskontingenten resultierenden Immissionsrichtwertanteile können im Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) ebenso an allen Immissionspunkten unterschritten werden. Lediglich im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) sind Überschreitungen der Immissionsrichtwertanteile an den Immissionspunkten 1 bis 3 im östlich gelegenen Industriegebiet bzw. südöstlich gelegenen Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Maßgeblich für die Überschreitungen ist die Nachtanlieferung des Discounters, welche einmal wöchentlich (meist samstags) gegen 23:00 Uhr zu erwarten ist.

Die Immissionspunkte IP 1 und IP 2 wurden innerhalb der benachbarten Industrieflächen im Bereich möglicher Büronutzungen festgelegt. Der Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist an diesen Punkten aus gutachterlicher Sicht daher eher von untergeordneter Relevanz. Außerdem ist anzumerken, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein Industriegebiet an diesen Punkten um knapp 20 dB(A) unterschritten wird und damit auch die Relevanzgrenze gemäß DIN 45691 eingehalten ist. Das gegenständliche Vorhaben leistet demnach keinen schalltechnisch relevanten Immissionsbeitrag.

Der Immissionspunkt IP 3 befindet sich innerhalb der benachbarten Gewerbefläche im Bereich einer Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnhaus). Hier wurde im Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertanteils um 0,5 dB prognostiziert. Aus gutachterlicher Sicht liegt diese Abweichung innerhalb des Toleranzbereichs der Prognoseunsicherheit. Zudem ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die gewerbliche Gesamtbelastung dennoch nicht zu erwarten, da bei Annahme bereits ausgeschöpfter Richtwerte für ein Gewerbegebiet (50 dB(A)) durch die Vorbelastung, das gegenständliche Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag (36,8 dB(A)) mehr leistet und den Beurteilungspegel nicht merklich erhöht.

Die Unterschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm und des Bebauungsplanes an den oben genannten Immissionspunkten ist daher aus gutachterlicher Sicht zur Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung als ausreichend zu bewerten, zumal im Vergleich zur Bestandssituation durch das Vorhaben keine Steigerung der Geräuschemission im Nachtzeitraum vorhanden ist.

Auch das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm kann an allen Immissionsorten eingehalten werden.

1.10. Topographie

Das Plangebiet liegt circa bei einer Höhe von 346,30 NN – 348,50 NN. Es bestehen keine signifikanten Geländeneigungen. Der gesamte Geltungsbereich ist von der Topographie der bestehenden Bebauung geprägt.

1.12. Arten- und Biotopausstattung

Im Plangebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.

1.12. Grünordnungskonzept

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird von der Parkplatzfläche eine Teilfläche benötigt. Durch die vorgesehene Bebauung werden Grünflächen (Abschluss Parkflächen) entfernt und an anderer Stelle wieder neu errichtet. Dies gilt auch für zu entfernende Bepflanzungen. Diese werden in den neu zu errichtenden Grünflächen nachgepflanzt.

1.13. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher gewährleistet. Für die geplanten Erweiterungen ist im Zuge der Eingabeplanung ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

1.14. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.
Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

1.15. Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Anforderungen für einen Umweltbericht sowie naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht gegeben, da keine neuen Flächen durch die Erweiterung zusätzlich versiegelt werden und der Geltungsbereich dem des bestehenden Bebauungsplanes entspricht.