

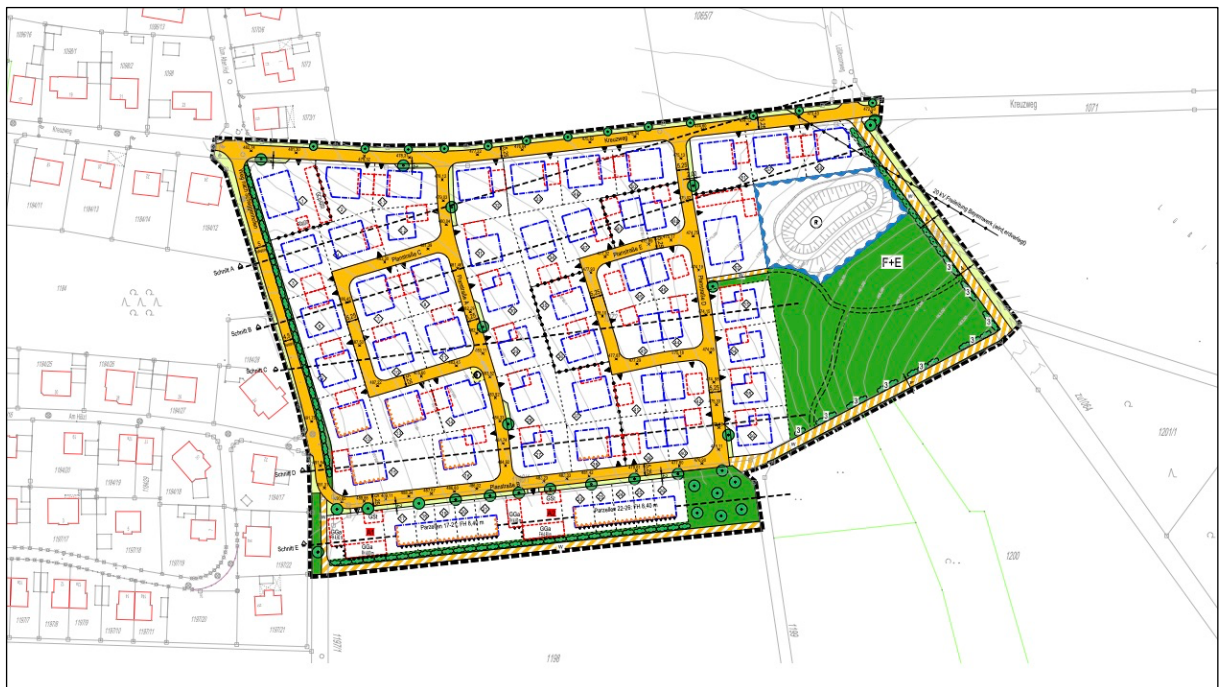


Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frauenberg Südost“

Verfahren nach § 13b BauGB


Begründung

27.08.2020 mit redaktionellen Anpassungen vom 10.12.2020 und 13.01.2021



PrNr. 506247

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I Begründung	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	4
1.3 Bestandteile der Planung	4
2 Planungskonzeption	4
2.1 Planungsziele und Bedarf	4
2.2 Geplante Nutzung	7
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.3 Bauweise	7
2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.2.5 Stellplätze	7
2.2.6 Höhenlage	7
2.2.7 Gebäudegestaltung	8
2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	8
2.4 Erschließung	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Immissionen	9
2.7 Altlasten / Erdaushub	10
2.8 Grünordnung	10
3 Natur- und Umweltschutz	11
3.1 Bewertung der Umweltbelange	11
3.2 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	12
4 Flächenbilanz	13
II Anhang	14
Ermittlung der zulässigen Grundfläche	14

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Brunn beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Frauenberg ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan im westlichen Teil entlang der Erschließungsstraße „Zum Alten Hof“ als allgemeines Wohngebiet und östlich davon als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 10.000 m² nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt rund 9.999 m² (siehe Nachweis im Anhang).

Der vorliegende Bebauungsplan schließt im Westen an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramms an. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt die Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Zum Alten Hof“ an. Die Gemeinde beabsichtigt die restliche noch freie Fläche nördlich des Geltungsbereichs zwischen den Erschließungsstraßen „Weizengrund“, „Lüßlbrunnweg“ und „Kreuzweg“ bei entsprechender Flächenverfügbarkeit weiter zu erschließen, sodass der Anschluss des Baugebiets an im Zusammenhang gebaute Ortsteile gegeben ist. Das Grundstück am Lüßlbrunnweg (FINr. 1065/7, Gmkg. Brunn) unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunn bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Für diese Fläche findet zurzeit die Eigentumsübergabe statt; die Gemeinde beabsichtigt in der ersten Jahreshälfte 2021 das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss zu starten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen. In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 5 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 1071 (Teilfläche), 1072, 1197/1, 1198 (Teilfläche), 1198/1 alle Gemarkung Brunn und liegt im südwestlichen Teil von Frauenberg an einem Osthang.

Das Plangebiet ist umgeben von

- der Erschließungsstraße „Kreuzweg“ im Norden,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden,
- der Erschließungsstraße „Zum Alten Hof“ mit anschließendem Wohngebiet im Westen.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Frauenberg-Südost“ vom 30.01.2020, EBB Ingenieurgesellschaft mbH;
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Frauenberg Südost“ vom 03.04.2020, EBB Ingenieurgesellschaft mbH;
- Vermessungslageplan 09.2019, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Planungsziele

Die Gemeinde Brunn gehört regionalplanerisch zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Regensburg und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Nürnberg-Regensburg¹. Der Hauptort Brunn sowie die Ortsteile Frauenberg und Eglsee gehören zu den Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet.

Maßgeblich sind insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1.2 „Demographischer Wandel“ und 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP):

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

¹ Zweite Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Regensburg vom 26. Januar 2011, Karte 1 Raumstruktur

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist [...],

Der vorliegende Bebauungsplan wird im westlichen Teil entlang der Erschließungsstraße „Weg nach Schaggenhofen“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt; der übrige Teil ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt die restliche noch freie Fläche nördlich des Geltungsbereichs zwischen den Erschließungsstraßen „Weizengrund“, „Lüßlbrunnweg“ und „Kreuzweg“ bei entsprechender Flächenverfügbarkeit weiter zu erschließen sowie im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans als Flächenausgleich Teilflächen der Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung¹ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Brunn wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2016²: 1.404 Personen

Jahr 2026 (Prognose): 1.690 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von rund 300 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 30 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Großraum Regensburg. Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl³.

Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Personen⁴ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 600 m² pro Wohneinheit⁵ ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 300 Einwohnern / 2 Personen pro WE x 600 m² = ca. 9 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche:

Zuwachs von 300 Einwohnern / 1,8 Personen pro WE⁶ x 600 m² = 10 ha.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Brunn bis 2028, hrsg. im April 2016

² Statistik kommunal 2017, Bay. Landesamt für Statistik

³ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Brunn bis 2028, hrsg. im April 2016, Graphik zur Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

⁴ Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Brunn

⁵ Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Brunn

⁶ Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche¹ (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 12,5 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 1,8 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 78 Wohneinheiten (1.404 Einwohner/1,8 Personen pro WE – 1.404 Einwohner/2 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von rund 5 ha (78 WE x 600 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 6 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	12,5
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	6
Σ in ha	18,5

Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunn sind insbesondere im Hauptort Brunn großflächige Baulandreserven dargestellt. Die Baulandreserven befinden sich überwiegend am westlichen Ortsrand und sind durch die Schallemissionen der Autobahn beeinträchtigt. Die Gemeinde Brunn beabsichtigt, im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung die Planungsflächen P1 (Teilfläche), P2, P10 (östliche Teilfläche) sowie P16 zurückzunehmen. Dies entspricht einer Rücknahme von Bauflächen von rund 3 ha. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Rücknahme von Bauflächen erfolgt im Rahmen künftiger Änderungsverfahren.

Baulücken

Bereits 2014 hat sich die Gemeinde Brunn dem Projekt „Leerstandsmanagement“ des Landratsamts Regensburg angeschlossen. In der Folge wurden alle Baulücken, Leerstände sowie drohende Leerstände ermittelt.

Nach einer schriftlichen Kontaktaufnahme mit den Eigentümern konnten von den ursprünglich festgestellten 63 Baulücken inzwischen 17 Grundstücke bebaut werden, so dass zurzeit noch 44 Bauplätze unbebaut sind. Bei 2 Bauplätzen ist die Gemeinde aufgrund einer bestehenden Bauverpflichtung in Verhandlung. Die verbleibenden 42 Bauplätze sollen nach schriftlicher Mitteilung der Eigentümer an die nächste Generation innerhalb der Familie zur Bebauung übertragen werden. Eine Veräußerung wird von den Eigentümern aufgrund der schlechten Verfügbarkeit von Baugrund abgelehnt.

Bei den festgestellten Lehrständen verhält es sich ähnlich; lediglich zwei Eigentümer sind inzwischen bereit, in Verkaufsverhandlungen einzutreten.

Die verfügbaren Baulücken und Leerstände reichen jedoch bei weitem nicht aus, den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen zu decken.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Brunn auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und Wohnungen und sichert damit ein entsprechendes Angebot im

¹ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Hauptsiedlungsort Frauenberg.

Die Gemeinde Brunn ist, wie alle benachbarten Gemeinden, einer sehr hohen Nachfrage nach sofort bebaubaren Grundstücken ausgesetzt. Täglich informieren sich Bauwillige in der Verwaltung nach Baugrundstücken. Ein sehr hoher Anteil der Interessenten wohnt bereits jetzt in der Gemeinde bzw. im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft oder in den direkt benachbarten Gemeinden. In der Bauabteilung der Verwaltungsgemeinschaft Laaber besteht eine Warteliste mit ca. 250 Interessenten. Für das geplante Baugebiet „Frauenberg Südost“ liegen der Verwaltung bereits nach einer ersten Behandlung im Gemeinderat zahlreiche Nachfragen nach Baugrundstücken vor.

2.2 Geplante Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bestehend aus den Teilgebieten WA1 bis WA18 ausgewiesen. In Verbindung mit dem Verfahren nach § 13b BauGB werden Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 37 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten;
- 10 Doppelhaushälften mit jeweils 1 Wohneinheit;
- 10 Reihenhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit;
- 2 Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) mit jeweils max. 6 Wohneinheiten.

2.2.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.

Bei Grenzgaragen/-carports kann die nach Art 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m bis max. 4,00 m überschritten werden, falls dies aufgrund der topografischen Gegebenheiten erforderlich ist.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen / Carports festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

2.2.5 Stellplätze

Die Stellplätze sind in Form von Garagen, Carports oder als Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück bzw. im Bereich der Reihenhäuser und des Mehrfamilienhauses als Gemeinschaftsanlagen bereitzustellen.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf.

2.2.6 Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich an einem Osthang. Zur landschaftlichen Einbindung müssen sich Gebäude einschließlich der Garagen hinsichtlich der Höhenlage an der natürlichen Geländeoberfläche orientieren. Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Gebäude und der Garagen darf max.

0,10 m über dem an Mitte der bergseitigen Außenwand anstehenden natürlichen Geländeniveau liegen. Als Bezugspunkt gilt jeweils das höchste an der Mitte der Außenwand anstehende Geländeniveau. Zur Sicherstellung der Entwässerung (relativ hoch liegende Rückstauenebene des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals) darf auf den Parzellen 28-31 und 52-56 die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m unter dem höchsten an der Parzelle anstehenden Straßenniveau liegen. Die Garagen der Parzellen 28-31 und 53-56 dürfen dem Niveau der dazugehörigen Wohngebäude angepasst werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeniveau zulässig. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 0,20 m über dem fertiggestellten Gelände liegen.

2.2.7 Gebäudegestaltung

Aus gestalterischen Gründen sind im gesamten Baugebiet an Außenfassaden grelle Farben und Satellitenanlagen unzulässig. Durch die gestalterischen Vorgaben sollen möglichst schlichte, unauffällige Baukörper entstehen.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Objekten. Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraßen „Kreuzweg“ und „Zum Alten Hof“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt ausgehend vom Kreuzweg über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen, die im südlichen Teil des Planungsgebiets mit der im Westen verlaufenden Erschließungsstraße „Zum Alten Hof“ verbunden sind. Der innere Teil des Plangebiets wird durch ringförmige Stichstraßen erschlossen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung¹ wurde festgestellt, dass in keiner der prognostizierten Zufahrtsstraßen zum Baugebiet die Leistungsfähigkeitsgrenzen nach RAS 06 von maximal 150 KFZ/h von Wohnwegen erreicht werden, so dass alle Straßen grundsätzlich ausreichend leistungsfähig sind. Allerdings ist die Erschließungsstraße „Am Hölzl“ für den Begegnungsfall Pkw/Pkw nur bedingt und für den Begegnungsfall Lkw/Pkw nicht geeignet. Der „Weg nach Schaggenhofen“ hat für die verkehrliche Nutzung nicht die ausreichende Breite.

In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich folgende Planungsempfehlungen:

- Die Erschließungsstraße „Am Hölzl“ ist für den Durchgangsverkehr bzw. zumindest für den Schwerverkehr zu sperren.
- Der „Weg nach Schaggenhofen“ ist in einer Länge von 20 m auf eine Straßenbreite von mindestens 5 m zu verbreitern. Diese Aufweitung kann auch in geschotterter Bauweise ausgeführt werden.
- Für die Bauabwicklung sollte durch entsprechende Beschilderung sichergestellt werden, dass der Schwerverkehr über die Erschließungsstraße „Zum Alten Hof“ erfolgt.

¹ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Frauenberg Südost“ vom 03.04.2020, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Im Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikation

Die Erschließung des Planungsbereiches ist durch Erweiterung bestehender Netze möglich.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Laaber zugeführt.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird auf jeder Parzelle eine Rückhaltezisterne mit gedrosselem Ablauf zum Niederschlagswasserkanal mit folgenden Vorgaben errichtet:

Parzellen 2-51, 53-58:	Rückhaltezisterne mit mind. 3,5 m ³ Retentionsraum Drosselabfluss max. 0,2 l/s
Parzellen 1, 52:	Rückhaltezisterne mit mind. 10 m ³ Retentionsraum Drosselabfluss max. 0,7 l/s

Zur Sicherstellung der Entwässerung (relativ hoch liegende Rückstauenebene des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals) kann die Installation einer Hebeanlage erforderlich werden.

Der Überlauf der Rückhaltezisternen erfolgt in den Niederschlagswasserkanal der Erschließungsstraßen, der in das Rückhaltebecken im östlichen Teil des Plangebiets entwässert. Der Überlauf des Rückhaltebeckens entwässert über einen Graben am Kreuzweg in Richtung der Teichkläranlage südöstlich von Frauenberg.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet.

2.6 Immissionen

Im Rahmen einer auf das Bauvorhaben bezogenen schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Lärmemissionen der Autobahn A3 insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau um bis zu 6,9 dB (A) nachts überschritten werden¹. Bei den Immissionsorten der Parzellen 17 - 26 werden zudem die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Frauenberg-Südost“ vom 30.01.2020, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sieht vor, bei Überschreitungen der Orientierungswerte zusätzlich mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen. Diese Untersuchungen hinsichtlich eines aktiven Lärmschutzes haben ergeben, dass erst durch eine 6,50 m hohe Lärmschutzeinrichtung die Einhaltung der Grenzwerte der 16 BImSchV erreicht werden können; für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 wäre eine 9,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht sind Lärmschutzeinrichtungen in dieser Höhe unverhältnismäßig und würden hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aus diesem Grund wird bei der vorliegenden Planung der Lärmschutz durch einen architektonischen Schallschutz, der durch die Reihenhausbebauung auf den Parzellen 17 - 26 und durch die dazugehörigen Gemeinschaftsgaragen mit festgesetzten Mindestfirsthöhen ermöglicht wird, sowie durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erreicht (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 7).

Zusätzliche Lärmschutzwände zwischen den Reihenhäusern und den dazugehörigen Gemeinschaftsgaragen haben sich als ineffektiv erwiesen und bieten für die dahinter liegenden Gebäude der Parzellen 12 - 13 und 15 - 16 und 38 keine relevante Abschirmwirkung.

2.7 Altlasten / Erdaushub

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Die Gemeinde beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Markt Laaber die zügige Umsetzung des Lückenschlusses „Lärmschutz an der A3 – Frauenberg/Schaggenhofen“. Hier kann ggf. der anfallende Erdaushub mit verwendet werden.

2.8 Grünordnung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, besitzt bis wenige Gehölzstrukturen in den Randbereichen (Heckenstrukturen am Lüßlbrunnweg, Einzelbäume am südwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets) keine wertvollen Biotopstrukturen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind als Bestand im Bebauungsplan dargestellt und bleiben erhalten.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen, die Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild sowie die Schaffung naturnah gestalteter Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus einheimischen Sträuchern entlang der Südseite des Plangebiets;
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken in Erdbauweise;
- Festsetzung der Pflanzung von 1 einheimischen Laubbaum je angefangene 300 m² Freifläche;
- Anlage einer Streuobstwiese am südöstlichen Rand des Plangebiets;
- Anlage einer parkartigen öffentlichen Grünfläche im östlichen Teil des Plangebiets.

Neben der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes stehen als weitere Spiel- und Freizeitflächen in der Umgebung die Kinderspielplätze am Marienplatz, der Bolzplatz am Hochweg sowie ein geplanter Beachvolleyballplatz zur Verfügung.

3 Natur- und Umweltschutz

3.1 Bewertung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im Folgenden die Umweltbelange anhand der Schutzgüter überschlägig geprüft:

Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, besitzt bis wenige Gehölze in den Randbereichen keine wertvollen Biotopstrukturen und weist insgesamt eine geringe Biodiversität auf. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind als Bestand im Bebauungsplan dargestellt und bleiben erhalten.	keine Durch die geplanten Gehölzpflanzungen sowie die naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche sowie die Privatgärten entstehen neue Lebensräume, die eine Verbesserung der biologischen Vielfalt im Plangebiet ermöglichen.
Fläche	Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Teil von Frauenberg an einem Osthang und schließt im Westen an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramms an. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt die Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Zum Alten Hof“ an. Die Gemeinde beabsichtigt die restliche noch freie Fläche nördlich des Geltungsbereichs zwischen den Erschließungsstraßen „Weizengrund“, „Lüßlbrunnweg“ und „Kreuzweg“ bei entsprechender Flächenverfügbarkeit weiter zu erschließen. Als Ausgleich für die Überplanung der im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellten Flächen, beabsichtigt die Gemeinde Teilflächen der vorhandenen Baulandreserven zurückzunehmen.	gering Aufgrund der beabsichtigten Rücknahme von Baulandreserven werden im Vergleich zum gültigen Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die geplante Rücknahme der Baulandreserven soll im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.
Boden	Nach der geologischen Karte ist der Untergrund im Untersuchungsgebiet durch Riffdolomit und Verwitterungsdecksichten des Malm geprägt. Es haben sich überwiegend schwer durchlässige Tonböden mit unterschiedlich hohen Kies-, Sand-, Schluff- und Steinanteil entwickelt, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet werden größtenteils durch ein Wohngebiet überplant. Der Versiegelungsgrad ist relativ gering; die Grundflächenzahl beträgt im Bereich der Privatgrundstücke durchschnittlich 0,36.	mittel Die bisher landwirtschaftlich genutzten Böden werden durch ein Wohngebiet mit relativ geringem Versiegelungsgrad überplant. Natürliche Bodenfunktion bleiben im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Privatgärten erhalten.

Wasser	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Aufgrund der Lage im Malm ist von keinem einheitlichen Grundwasserstand, jedoch von unterschiedlich stark laufenden Schicht- und Kluft-/ Karstwasserhorizonten sowie ggf. mit Quellen zu rechnen. Aufgrund der schwer durchlässigen Böden ist im Untersuchungsgebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.	keine Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrads und der geplanten Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Erdbecken, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten.
Klima/Luft-hygiene	Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung. Das lokale Klima und die Lufthygiene werden zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.	keine Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan landwirtschaftlich intensiven Nutzung nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung des Klimas und der Lufthygiene im Plangebiet führen. Die geplanten Gehölzpflanzungen mindern die kleinklimatischen Auswirkungen der Flächenversiegelung.
Landschaft	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung maßgeblich verändert. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds werden durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen vermindert.	gering Das geplante Baugebiet wird durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der beabsichtigten Rücknahme von Baulandreserven sind im Vergleich zum gültigen Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.
Mensch	Das Plangebiet ist insbesondere im Süden von Lärmemissionen der Autobahn A3 beeinträchtigt. Für die Naherholung ist das Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ohne besondere Bedeutung.	keine Der erforderliche Lärmschutz wird durch einen architektonischen Schallschutz, der durch die Reihenhausbauung auf den Parzellen 17 - 26 und durch die dazugehörigen Gemeinschaftsgaragen ermöglicht wird, sowie durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erreicht.
Kultur- und Sachgüter	Das Schutzgut ist nicht betroffen.	keine

Die beschriebenen Beeinträchtigungen berücksichtigen auch mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen. Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche entstehen in Zusammenhang mit der geplanten Pflanzung von heckenartigen Gehölzstrukturen, den extensiv genutzten Wiesen und dem naturnah gestalteten Rückhaltebecken neue Biotopstrukturen, die im Vergleich zu den bestehenden Nutzungsstrukturen insgesamt zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet führen werden.

3.2 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund der praktizierten landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vor Baubeginn muss durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass sich keine Bodenbrüter/Feldbrüter auf der Fläche befinden;
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen;
- zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbots-
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
(Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	50.590
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	29.374
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen und Wege)	12.046
Öffentliche Grünfläche einschließlich Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers	9.170

II Anhang

Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Parzelle	Fläche [m ²]	Art	GRZ	Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO
1	919		0,4	368
2	543		0,3	163
3	592		0,3	178
4	525		0,3	158
5.1	494		0,3	148
5.2	495		0,3	149
6	505		0,3	152
7	536		0,3	161
8	537		0,3	161
9	506		0,3	152
10	537		0,3	161
11	537		0,3	161
12	566		0,3	170
13	620		0,3	186
14	573		0,3	172
15	984		0,3	295
16	674		0,3	202
A1	472	Gga/GSt	0,4	189
17	277		0,4	111
18	178		0,4	71
19	179		0,4	72
20	179		0,4	72
21	279		0,4	112
A2	482	Gga/GSt	0,4	193
22	283		0,4	113
23	182		0,4	73
24	183		0,4	73
25	183		0,4	73
26	286		0,4	114
27	563		0,3	169
28	625		0,3	188
29	556		0,3	167
30	610		0,3	183
31	585		0,3	176
32	612		0,3	184
33	586		0,3	176
34	630		0,3	189
35	479		0,35	168
36	493		0,35	173
37	591		0,3	177
38	504		0,3	151
39	416		0,35	146
40	441		0,35	154
41	422		0,35	148
42	421		0,35	147
43	460		0,35	161
44	416		0,35	146
45	451		0,35	158
46	447		0,35	156
47	536		0,3	161
48.1	355		0,35	124
48.2	377		0,35	132
49	546		0,3	164
50	538		0,3	161
51	623		0,3	187
52	1.022		0,4	409
53	503		0,3	151
54	503		0,3	151
55	520		0,3	156
56	509		0,3	153
57	562		0,3	169
58	558		0,3	167
	30766			9.999