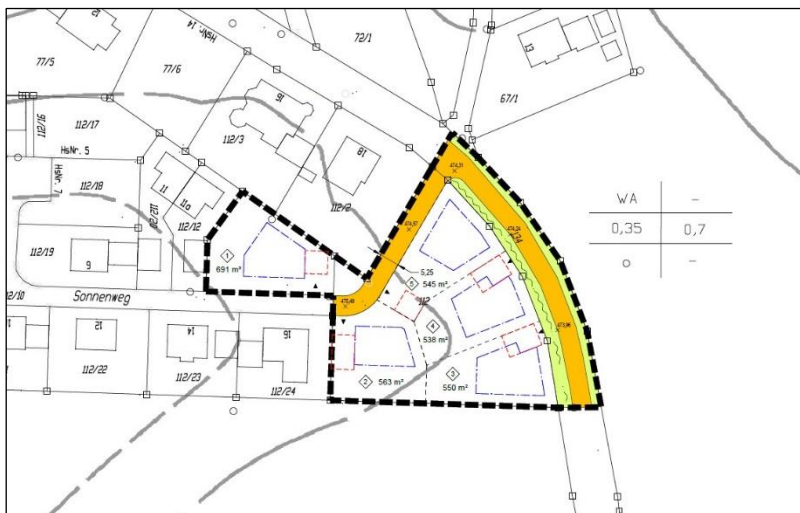




Bebauungs- und Grünordnungsplan „Brunn Süd 2. Erweiterung“ Verfahren nach § 13b BauGB


Begründung

Entwurf, 26.09.2019



PrNr. 506252

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	3
1.3	Bestandteile der Planung	4
2	Planungskonzeption	4
2.1	Planungsziele und Bedarf	4
2.2	Geplante Nutzung	6
2.3	Schutzgebiete / geschützte Objekte	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Immissionen	7
2.7	Altlasten	7
2.8	Grünordnung	7
3	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	7
4	Flächenbilanz	8

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Brunn beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Brunn ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Plangebiet wird im Bereich der künftigen Parzelle 1 ein Teil des Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Änderung und Erweiterung Brunn-Süd“ (hier: Parzelle 4) überplant; die dort dargestellte Fläche wird derzeit als provisorischer Wendehammer genutzt und war bereits im Falle einer Weiterführung der Erschließungsstraße für eine spätere Bebauung vorgesehen. Die Darstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Brunn Süd 2. Erweiterung“ ersetzt in diesem Bereich die Darstellung des älteren Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Änderung und Erweiterung Brunn-Süd“.

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.

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.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im südlichen Teil von Brunn und umfasst die Flächen der Flurnummern 112, 112/10 (Teilfläche), 134 (Teilfläche) alle Gemarkung Brunn und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben von

- dem bestehenden Dorfgebiet entlang der Eglseer Straße im Norden,
- der Eglseer Straße und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und
- dem Wohngebiet „Brunn Süd“ 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.

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 zählt zu den Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung² landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Brunn wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2016³: 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 Bevölkerungszahl⁴.

Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Personen⁵ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 600 m² pro Wohneinheit⁶

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

² Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Brunn bis 2028, hrsg. im April 2016

³ Statistik kommunal 2017, Bay. Landesamt für Statistik

⁴ 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

⁵ Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Brunn

⁶ Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Brunn

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 WE¹ x 600 m² = 10 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche² (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
∑ 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.

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

¹ Angenommene Belegungsdichte pro Wohneinheit in den nächsten Jahren auf Grundlage des allgemeinen Trends der Entwicklung der Belegungsdichte im Landkreis Regensburg

² Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

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 Hauptsiedlungsort Brunn.

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 zahlreichen Interessenten. Für das geplante Baugebiet „Brunn Süd 2. Erweiterung“ liegen der Verwaltung bereits nach einer ersten Behandlung im Gemeinderat zahlreiche Nachfragen nach Baugrundstücken vor.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 5 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten

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 wird über die Erschließungsstraßen „Sonnenweg“ und „Eglseer Straße“ erschlossen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird über durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Telekommunikation

Die Erschließung des Planungsbereiches ist durch Erweiterung bestehender Netze möglich.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet entwässert.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke und Straßen wird im Trennsystem entwässert und über einen neuen Niederschlagswasserkanal in der Eglseer Straße vorübergehend zum Mischwasserkanal abgeleitet. Die Gemeinde Brunn plant zurzeit, das bestehende Mischsystem von Niederschlags- und Fremdwasser zu entlasten, die wasserrechtliche Genehmigung für die Misch- und Niederschlagswassereinleitungen liegt vor. Hierzu ist die Errichtung eines Niederschlagswasserkanals in der Ried- und Eglseer Straße geplant. Die Reinigung und Vergleichmäßigung erfolgt in der früheren Teichkläranlage.

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Privatgrundstücken in Rückhaltezysternen (mit mind. 6 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben.

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

2.6 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten können.

2.7 Altlasten

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.

2.8 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild. Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen und dem ländlichen Raum entsprechenden Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen entlang von Straßen und Wegen die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) und buntlaubigen Gehölze ausgeschlossen. Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

3 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:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.

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)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	3.959
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	2.887
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen und Wege)	1.072