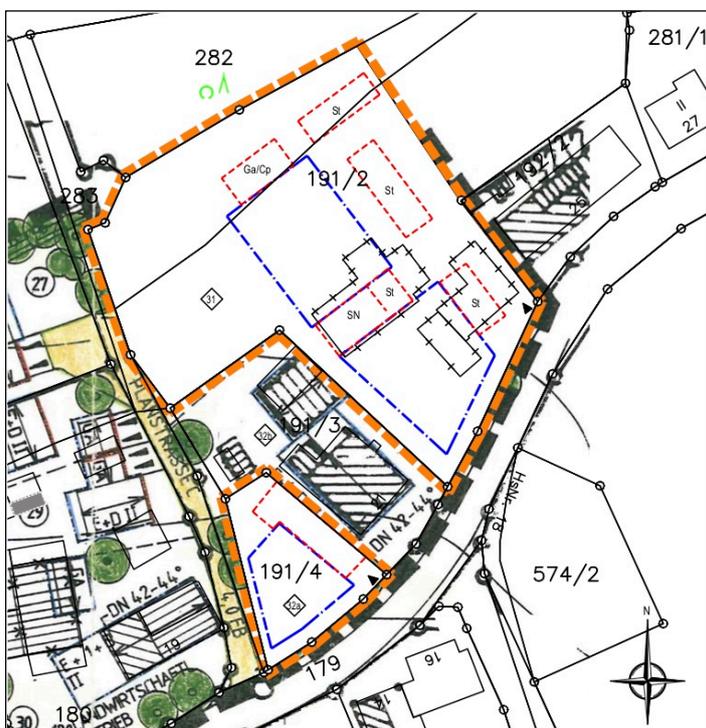




Bebauungsplan „Falkensteiner Straße“ 1. Änderung

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Entwurf, 28.05.2019



Projekt-Nr.: 600002

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3 Bauweise	3
10 Gestaltung der baulichen Anlagen	3
14 Maßnahmen zum Artenschutz	3
BEGRÜNDUNG	4
1 Anlass	4
2 Planungskonzeption und Bedarf	4
2.2 Geplante Nutzung	6
2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte	6
2.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Falkensteiner Straße“ werden die Planzeichnung, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Regelquerschnitte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Falkensteiner Straße“ in der Fassung vom 21.03.1994 durch die Planzeichnung, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 1. Änderung geändert bzw. ergänzt.

Für den von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Bereich haben die Zeichenerklärungen, die planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Regelquerschnitte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Falkensteiner Straße“ in der Fassung vom 21.03.1994 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

3 Bauweise

3.1 Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Es sind nur Einzelhäuser (Parz. 1, 4, 7-11, 14-17, 20, 22-30, **32a, 32b**) und Doppelhäuser (Parz. 2, 3, 5, 6, 12, 13-18, 19) **sowie nur Mehrfamilienhäuser auf Parzelle 31** zulässig.

10 Gestaltung der baulichen Anlagen

10.2 Die Form und Größe der Dachaufbauten ist in den Regelbeispielen festgesetzt.

Schleppgaupen können ausnahmsweise über Einzelnachweis in den Bauzeichnungen genehmigt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

An den Dächern der Mehrfamilienhäuser auf Parzelle 31 sind Balkonaustrittsgauppen zulässig.

14 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- **Vor Beginn der Rodung ist der Gehölzbestand hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.**
- **Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.**
- **Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.**

Die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Falkensteiner Straße“ in der Fassung vom 21.03.1994.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Der Markt Donaustauf beabsichtigt den gültigen Bebauungsplan „Falkensteiner Straße“ im nordöstlichen Teil zu ändern, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren geändert (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten. Diese in § 13a BauGB genannte Voraussetzung ist 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.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummern 191/2 (Teilfläche) und 191/4 alle Gemarkung Sulzbach a.d.Donau.

2 Planungskonzeption und Bedarf

Der Markt Donaustauf gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 hinsichtlich der Raumstruktur zum Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg und ist im Regionalplan raumordnerisch als Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg dargestellt.

Zwischen dem Oberzentrum Regensburg und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg (u.a. der Gemeinde Donaustauf) ist vor allem in den Bereichen Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz eine intensiviertere interkommunale Zusammenarbeit anzustreben¹.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), All Ziele und Grundsätze, Raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume, Mai 2011

Der Markt Donaustauf beabsichtigt den gültigen Bebauungsplan „Falkensteiner Straße“ im nordöstlichen Teil zu ändern, um eine zusätzliche Bauparzelle zu schaffen sowie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung¹ landesweit Bevölkerungsvorausrechnungen erstellt worden. Für den Markt Donaustauf wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2016²: 4.111 Personen

Jahr 2026 (Prognose): 4.430 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 10 Jahren von ca. 320 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 32 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 einer Belegungsdichte von 2,3 Personen⁴ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 500 m² pro Wohneinheit⁵ ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 10 Jahren:

Zuwachs von 320 Einwohnern / 2,3 Personen pro WE x 500 m² = ca. 7 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 320 Einwohnern / 2,1 Personen pro WE⁶ x 500 m² = 7,6 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche⁷ (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 10 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,1 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 171 Wohneinheiten (4.111 Einwohner/2,1 Personen pro WE - 4.111 Einwohner/2,3 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 8,6 ha (171 WE x 500 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 11 ha.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Donaustauf bis 2028, hrsg. im April 2016

² Statistik kommunal, Markt Donaustauf, Bevölkerungsstand 31.12.2016

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

⁴ Annahme; konkrete Angaben zur Belegungsdichte liegen nicht vor

⁵ Annahme auf Grundlage der jüngsten Bebauungspläne

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

⁷ Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	10
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	11
Σ in ha	21

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2026 rund 21 ha.

Baulandreserven im gültigen Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Donaustauf sind insbesondere im Ortsteil Sulzbach in der Ortsmitte südlich und nördlich der Falkensteiner Straße teilweise großflächige Baulandreserven dargestellt. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, werden landwirtschaftlich genutzt und sind zurzeit nicht verfügbar.

Baulücken

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Egelseestraße-West I“ (Stand Dezember 2013) wurden die Baulücken innerhalb gültiger Bebauungspläne und innerhalb bebauter Ortsteile ermittelt. Die ermittelten 97 freien Parzellen befanden sich alle in Privatbesitz. Im Zuge des Verfahrens wurden alle Grundstückseigentümer von der Marktverwaltung Donaustauf hinsichtlich der Abgabebereitschaft angeschrieben. Das Ergebnis dieser Befragung ergab, dass lediglich 4 Parzellen für eine Veräußerung zur Verfügung stehen.

Nachfrage

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Falkensteiner Straße“ reagiert der Markt Donaustauf auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland bzw. nach Wohnungen und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Marktgebiet. Obwohl keine Bauparzellen beworben werden, liegen der Verwaltung für das östlich angrenzende Baugebiet (in der Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Sulzbach-Ost“) zurzeit bereits 40 Anfragen ortsansässiger Bürger nach Bauplätzen vor.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 1 Einzelhaus (Parzelle 191/4);
- 2 Einzelhäuser als Mehrfamilienhaus (Parzelle 191/2).

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Im nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich heckenartige Gehölzstrukturen.

2.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die beiden Grundstücke sind über die Falkensteiner Straße erschlossen.

Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser wird über die Erweiterung der örtlichen Netze sichergestellt.

Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in die Mischwasserkanalisation, die zur Kläranlage Regensburg führt. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend

den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich heckenartige Gehölzstrukturen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl.

Ziff. 14) der textlichen Festsetzungen:

- Vor Beginn der Rodung ist der Gehölzbestand hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.
- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.