

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der steinernen Bank“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung (Teil D)



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Pentling, den

.....
Stempel/Unterschrift

Vorhabenträger:



Bayern Wohnen Hausbau GmbH Tel: 08061-93 98 78 -0
Bavariaflimplatz 7 Fax: 08061-93 98 78 -9
82031 Grünwald www.bayern-wohnen.de

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den

.....
Stempel/Unterschrift

Fassung vom 06.10.2017

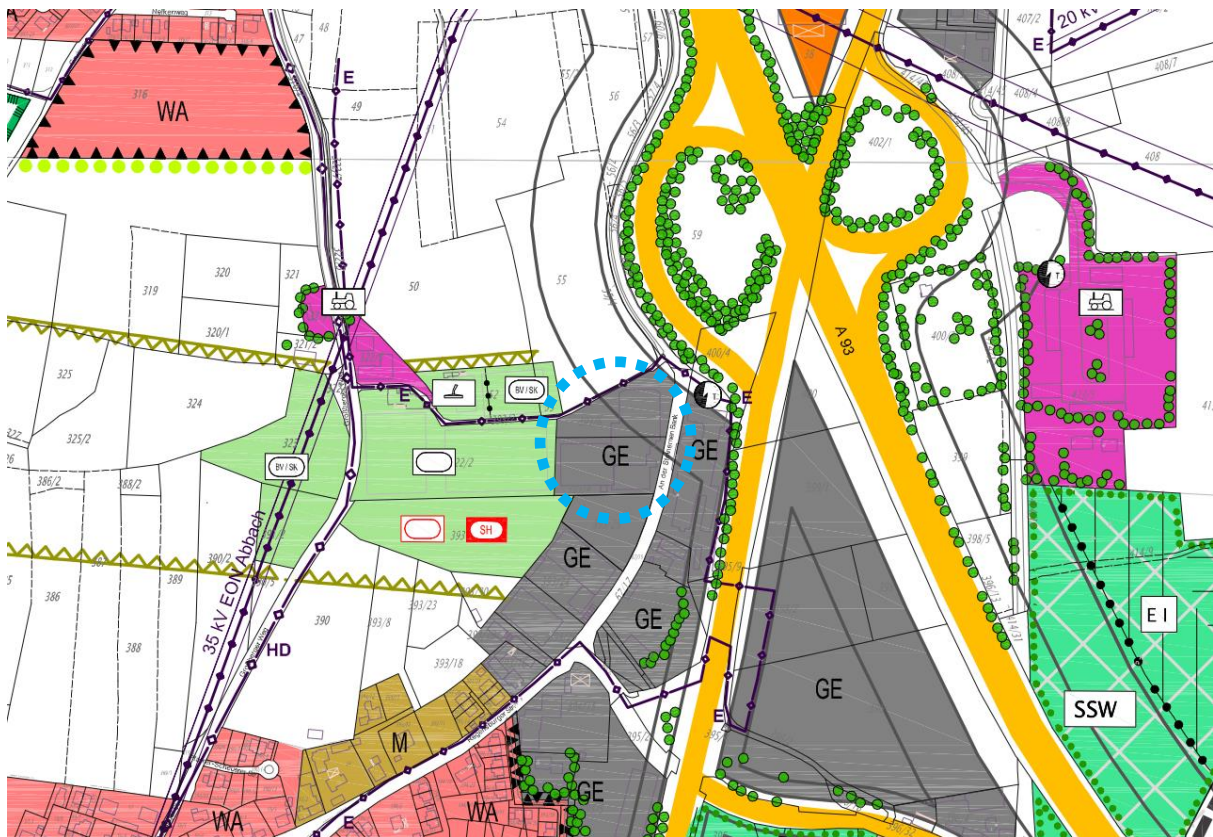
Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	3
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets, derzeitige Nutzung	3
1.2	Planungsrecht, Verfahrenswahl.....	4
1.3	Landes- und Regionalplanung.....	5
	1.3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
	1.3.2 Regionalplan.....	6
1.4	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	7
	1.4.1 Bedarfsbegründung	8
	1.4.2 Vorrang der Innenentwicklung, Alternativen.....	9
1.5	Konzeption und bauliche Gestaltung	10
	1.5.1 Nutzungsart, Vorhaben.....	10
	1.5.2 Ortsbildgestaltung, Bauweise	11
	1.5.3 Abstandsflächen.....	12
	1.5.4 Maß der baulichen Nutzung:.....	13
1.6	Erschließung	13
1.7	Immissionsschutz	14
	1.7.1 Schutz vor Verkehrslärm.....	14
	1.7.2 Schutz vor Gewerbelärm	15
	1.7.3 Schutz vor Sportanlagenlärm.....	15
1.8	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	16
1.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	16
2.	GRÜNORDNUNG.....	17
2.1	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
2.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	17

1.2 Planungsrecht, Verfahrenswahl

Für die Planungsfläche besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Gemeinde lag ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, im Planungsbereich An der steinernen Bank zumindest im nördlichen Teil der Gemengelage eine städtebaulich geordnete Neuorientierung Richtung Wohnnutzung zu erreichen, um die städtebaulich und ortsgestalterischen ungünstige Situation und die Zwischennutzung zu bereinigen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pentling ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.



Auszug wirksamer FNP Gemeinde Pentling mit Darstellung des Geltungsbereiches (blau) (Quelle: Gemeinde Pentling)

Der Bebauungsplan dient den Zielen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt angewendet:

Es gelten die Vorschriften der §§ 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung ist der Anlage des Bebauungsplanes enthalten.

1.3.2 Regionalplan

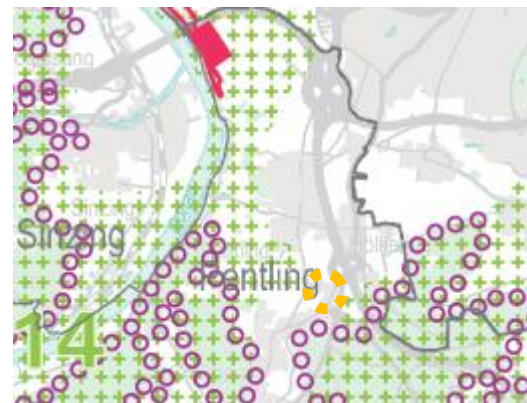
Die Gemeinde Pentling liegt laut Regionalplan der Region Regensburg als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg. Damit übernimmt die Gemeinde zentralörtliche Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Laut Ziel A III 1.3.1 des Regionalplans sollen die Siedlungsschwerpunkte in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Planungsfläche liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Daneben soll hier die Anlage von Trenngrün bandartige Siedlungsstrukturen gliedern, Freiräume erhalten und ein Zusammenwachsen des Hauptortes Pentling mit dem Ortsteil Großberg vermeiden.

Daneben liegt der Geltungsbereich zwischen den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 14 „Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg“ und 18 „Waldgebiete des Unterbayerischen Hügellandes südlich von Regensburg“.

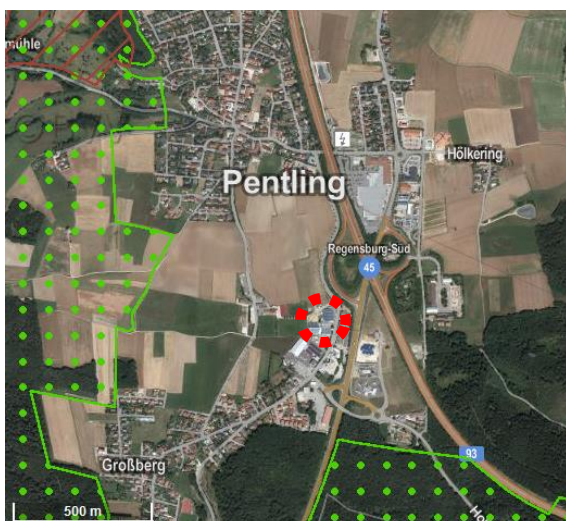


Regionalplan Region Regensburg, Karte Siedlung und Versorgung
- jeweils mit Lage der Planungsfläche (orange)



Regionalplan Region Regensburg, Karte Landschaft und Erholung

Weitere Vorbehalts- oder Vorranggebiete auf Ebene der Regional- und Landesplanung sind nicht betroffen. Ebenso sind keine europarechtlich geschützten FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturparks, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. In ca. 440 m südlicher Richtung liegt ein Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-00558.01). In etwa 1,1 km nordwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Trockenhänge bei Regensburg“ (6938-301.04).



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot) im Kontext von Landschaftsschutzgebieten (grün) und FFH-Gebieten (braun) (Quelle: BayernAtlasPlus)

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Besonders am Hauptort Pentling und im direkten Umfeld besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Gemeinde bemüht sich einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Entsprechend den baugesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Um die allgemeinen Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener, bebauter Bereiche geeignet.

Im Bereich der Straße „An der Steinernen Bank“ haben sich zwischen Pentling und Großberg in letzter Zeit innerörtliche Neuentwicklungen weg von einer gewerblichen Nutzung hin zur Wohnnutzung ergeben. Gegenüber dem ehemaligen Hotel, das nunmehr als Studentenwohnheim mit Apartments genutzt wird, ergibt sich durch den Antrag auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung die städtebauliche Möglichkeit, eine bestehende, zwischengenutzte Gewerbehalle ebenfalls in Richtung Wohnnutzung umzustrukturieren.

Die für ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Mit dem Ziel einer Innenentwicklung sind insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile möglich. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und des Umbaus vorhanden Ortsteile haben die Bedeutung der Bauleitplanung für die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung hervor. Hierbei ist auch auf die Aufgaben der Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen, somit auch das in die Abwägung einzustellende Gewicht der vorhandenen Verhältnisse hinzuweisen.¹

Durch die unmittelbare Benachbarung gewerblicher Nutzungen mit dem zulässigerweise genutzten Studentenwohnheim sind städtebauliche Veränderungen mit entsprechend Konfliktpotenzial entstanden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, zumindest am nördlichen Rand des im Flächennutzungsplan bisher als Gewerbegebiet dargestellten Quartiers die erkennbaren Umnutzungstendenzen Richtung Wohnnutzung städtebaulich zu ordnen und gegenüber den weiter bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbebetrieben eine bauleitplanerische Konfliktbewältigung so weit wie möglich herbeizuführen.

Die hohe Wohnbaulandnachfrage veranlasst die Gemeinde Pentling, die derzeit sekundär nachgenutzte, ehemalige Tennishalle in Richtung Geschosswohnungsbau nachzuverdichten und im Sinne einer „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ (§ 13a Abs. 1 BauGB) umzunutzen und an die heutigen Nutzungsanforderungen anzupassen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha, nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt die festzusetzende Grundfläche somit unter dem Grenzwert der 20.000 m².

Bei den Festsetzungen war bezüglich des bestehenden Parkhauses ein spezifischer, selbst definierter Nutzungszweck notwendig, da das Parkhaus mit seiner Nutzungs- und Standortzugehörigkeit zum Studentenwohnheim in keine Gebietskategorie nach BauGB und BauNVO passt. Aufgrund der Selbständigkeit dieser Festsetzung entfällt die Überlagerung und Zugehörigkeit zu anderen selbständigen Festsetzungen wie den Baugebieten nach §§ 2-11 BauNVO oder Verkehrsflächen.

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar BauGB § 13a Rn. 26 ff

Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist, die geschlossene Bauweise, die bestehende Nutzung (Parkhaus, zugehörig zum Studentenwohnheim) sowie einen ausreichenden Lärmschutz für die geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern.

Gemäß dem Planungsgrundsatz der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und dem Grundsatz der Konfliktbewältigung sind aufgrund bestehender Immissionen aus den angrenzenden Gewerbebetrieben, Sportanlagen und Verkehrsanlagen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Nach den Vorgesprächen mit dem Immissionsschutz am Landratsamt Regensburg war erkennbar, dass ausreichend gesicherte Schallschutzmaßnahmen nur für eine konkrete Vorhabenplanung auf Ebene des Bebauungsplanes möglich sind.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergab sich aus dem Vorliegen eines konkreten Vorhabens. Zudem ermöglichte es der Vorhabenplan und insbesondere der erforderliche Durchführungsvertrag, die in der Konfliktvermeidung erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz auf geeigneter Grundlage abschließend zu regeln. Um die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele für das Planungsgebiet gesichert in überschaubarem Zeitraum zu erreichen, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die zeitliche Bindung im Durchführungsvertrag das geeignete Instrument.

Die Gemeinde Pentling hat deshalb beschlossen, aufgrund des konkret vorliegenden Vorhabens eine vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist somit gesichert.

1.4.1 Bedarfsbegründung

Dem wirksamen wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2010 lag eine Bedarfsermittlung mit den statistischen Daten zum Stand 2006 zu Grunde. Aufgrund der damaligen Prognosewerte wurde ein jährlicher Bevölkerungszuwachs von 0,7 bis 1 Prozent pro Jahr zu Grunde gelegt. Für die Überprüfung, ob die damaligen Annahmen noch zeitgerecht sind, liegen aktuelle Bevölkerungsvorausberechnungen für das Gemeindegebiet durch das bayerische Statistische Landesamt (Demographie-Spiegel Bayern bis 2034) vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Realisierungshorizont von 5-7 Jahren angesetzt.

Der Demographie-Spiegel Pentling prognostiziert folgende Einwohnerzahlen für den Planungshorizont:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 916	959	3 770	1 187
2015	6 000	1 000	3 800	1 200
2016	6 100	1 000	3 900	1 200
2017	6 200	1 000	3 900	1 300
2018	6 200	1 000	4 000	1 300
2019	6 300	1 000	4 000	1 300
2020	6 400	1 000	4 000	1 300
2021	6 400	1 100	4 000	1 400
2022	6 500	1 100	4 000	1 400
2023	6 500	1 100	4 000	1 400
2024	6 600	1 100	4 000	1 500

Quelle: bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2034, Gemeinde Pentling

Die Bedarfsbegründung zum wirksamen Flächennutzungsplan ging von folgender Einwohnerzahl aus:

Durchschnittliche Zunahme von 0,7 – 1%/Jahr ergibt i.M. 0,85 % /Jahr.

Ab dem Datenstand 2006 (5.816 EW) ergibt sich daraus:

Jahr	Einwohnerprognose FNP	Einwohnerprognose Landesamt aktuell	Differenz
2022	6.382	6.500	+ 118
2024	6.478	6.600	+ 122

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich somit nach der Bedarfsprognose des Flächennutzungsplanes ein Fehlbedarf für ca. 120 Einwohner, dem Ansatz des Flächennutzungsplans entsprechend bei 35 Einwohner pro Hektar ein Fehlbedarf von ca. 3,4 ha Wohnbauflächen.

Die im Flächennutzungsplan bei der Bedarfsprognose angenommenen Belegungsdichten erscheinen unter Vergleich der Belegungsdichten in der Metropolregion München (Wohnungsbauatlas für München und die Region, 2016, durchschnittliche Belegungsdichte am Stadtrand bei 2,2 Personen pro Wohneinheit) noch zeitgemäß.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotentiale unter dem allgemeinen Ziel des Flächensparens bedingen verdichtete Bauweisen mit Geschoss Wohnungsbau auch in den Stadtrandgemeinden. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel. Für die Bedarfsanalyse ist somit die durchschnittliche Wohnbaudichte von Geschosswohnungsbauten mit moderaten Gebäudehöhen und Geschossezahlen anzusetzen. In der Literatur werden 100 bis 150 Einwohner/ha Bruttobauland angegeben.

Für den ermittelten Fehlbedarf bestünde somit zusätzlich ca. 1 ha Wohnbauflächenbedarf für Geschosswohnungsbau.

Mit einer Größe von ca. 0,8 ha entspricht der vorliegende Bebauungsplan in etwa dem aktualisierten Bedarf.

1.4.2 Vorrang der Innenentwicklung, Alternativen

Am Hauptort Pentling wäre nur der Innenbereich zwischen Hauptstraße, Godimstraße und Brunnenweg städtebaulich zu Innenentwicklung geeignet.

Dieser Bereich ist jedoch im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt und kommt aufgrund fehlender Abgabebereitschaft als Alternative für die Innenentwicklung derzeit nicht infrage.

Im Planungsgebiet des Bebauungsplanes bestanden Alternativen hinsichtlich der Anordnung der Baukörper.

Aufgrund der schwierigen lärmtechnischen Situation ist grundsätzlich nur eine Blockrandbebauung mit Ausbildung eines lärmgeschützten Innenhofes sinnvoll.

Die maximalen Gebäudehöhen liegen aufgrund der erforderlichen, baulichen Lärmschutzeinrichtungen bei maximal 3-4 Geschossen. Andere Planungsalternativen wurden insbesondere aufgrund der ungünstigen Bewertung von Seiten des Immissionsschutzes am Landratsamt Regensburg nicht weiter verfolgt.

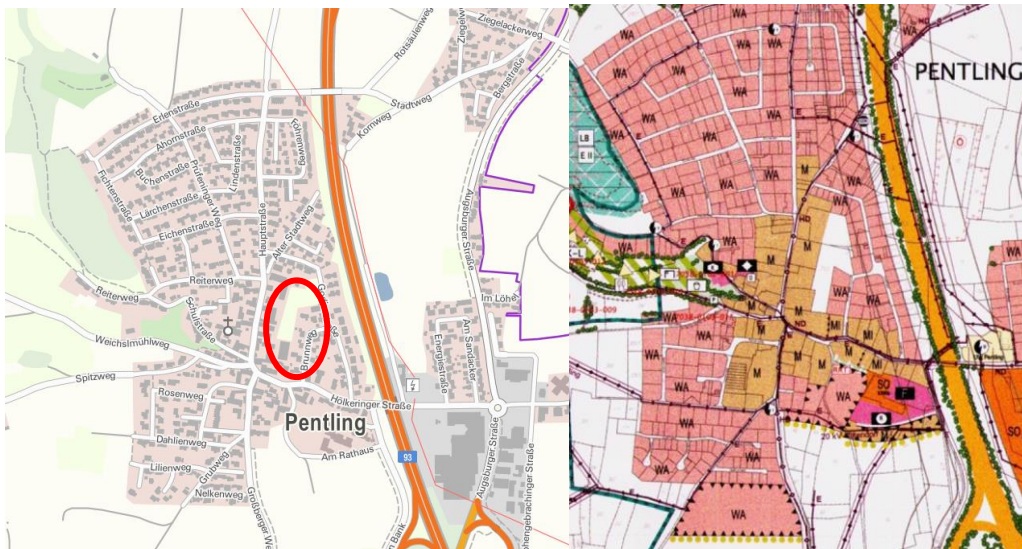


Abb: Alternative Innenentwicklung, Standortalternative ohne Entwicklungsmöglichkeit

1.5 Konzeption und bauliche Gestaltung

1.5.1 Nutzungsart, Vorhaben

Das konkrete Vorhaben dient dem bestehenden Bedarf an Wohnraum auch für Geschosswohnungen, kleinere Wohnungen und Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen sowie seniorengerechte Wohnungen und eine gewerbliche Nutzung im geringen Umfang. Die Umnutzungsfläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Lediglich die Fläche des bestehenden Parkhauses ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit diesem Eigentümer besteht jedoch Übereinstimmung mit dem vorliegenden Vorhaben und dem darin enthaltenen Grenzanbau.

Das Vorhaben umfasst gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine hofbildende Bebauung mit 6 Gebäudeeinheiten, Innenhof und Tiefgaragen inklusive der notwendigen Erschließung.

An der westlichen Grenze bildet eine geschlossene Carportanlage mit Lärmschutz- und Ballprallwand die notwendige räumliche und schalltechnische Trennung zum bestehenden Sportplatz.

Zu den Außenrändern wird die notwendige, gestalterische Gliederung durch Zwischenbauten und leichte Gebäudeversätze sowie durch eine ansprechend gestaltete, aus Lärmschutzgründen notwendige Holz/Glasfassade mit z. T. dahinterliegenden Laubengängen/Glasloggien und einer Höhengliederung erreicht. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude und die daraus resultierende Geschossanzahl orientiert sich am Bestand des östlich angrenzenden Studentenwohnheims.

Zur räumlichen und funktionalen Trennung konfliktträchtige Nutzungen ist zum südlich des Planungsgebiets bestehenden Gewerbebetriebs eine geschlossene Schallschutzwand unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände und einer zusätzlichen Sichtschutzwand an der Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner werden weitgehend in Tiefgaragen vorgesehen, lediglich die Besucherstellplätze sind entlang der Erschließungsstraße am Nordrand des Planungsgebiets zur besseren Orientierung und Erreichbarkeit angeordnet. Der Erschließungstich endet in einer von Versorgungsfahrzeugen befahrbaren Wende vor den Sportplätzen.

Mit diesem Konzept kann ein beruhigter und verkehrsfreier Wohnhof mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die vorgesehene Grundrissgestaltung der Wohnungen ermöglicht für alle Wohnungen die Orientierung zum Innenhof (durchgesteckte Wohnungen bzw. zum Innenhof hin orientierte Wohnungen mit Laubengangerschließung).

Mit dieser Grundrissgestaltung kann eine ausreichend hohe Wohnqualität trotz schwieriger schalltechnischer Ausgangsbedingungen (unterschiedliche Lärmeinwirkung von 3-4 Seiten) erzielt werden.

Eine differenzierte Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung war erforderlich, um zum einen die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets aus städtebaulichen Gründen zu erreichen, zum anderen jedoch um durch den Ausschluss nicht passender Nutzungen das Ziel des Vorhabenplanes zu erreichen und eine städtebaulich angemessene Flexibilität in der dauerhaften Nutzung des Vorhabens zu ermöglichen. Insbesondere soll dadurch die Möglichkeit seniorengerechter Wohnungen mit ergänzendem Zusatzangebot gefördert werden. Das Vorhaben weist entsprechend dem Vorhaben -und Erschließungsplan dennoch die erforderliche Konkretheit auf.

Es ist vorgesehen, im Durchführungsvertrag einen Anteil von gut 800 m² sozial gefördertem Wohnungsbau festzulegen.

1.5.2 Ortsbildgestaltung, Bauweise

Zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung ist im Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze eine Gliederung der Stellplätze durch Bäume vorgesehen. Darüber hinaus soll die Grünfläche bei der bestehenden Kapelle durch die Festsetzung im Bebauungsplan langfristig als erhaltenswerter, städtebaulicher Bestandteil des Plangebiets gesichert werden. Als rückwärtiger Rahmen der Grünfläche und der Kapelle soll eine gestalterische ansprechende Wohngebäudefassade diese besondere städtebauliche Situation zwischen freier Landschaft und den gewerblichen Teilen des Quartiers verbessern. Aus diesem Grund ist hier eine Abstandsflächenunterschreitung durch die Festsetzung einer Baulinie Bestandteil des Vorhabenplans.

Im Südwesten besteht bereits ein Parkhaus, welches in die geschlossene Bauweise integriert ist und weiterhin als solches betrieben werden soll, da es dem Stellplatznachweis des westlich benachbarten Studentenwohnheims dient. Die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage oder eines gewerblich betriebenen Parkhauses innerhalb eines Sondergebiets scheidet somit aus. Die Festsetzung einer Baulinie an der Grenze war erforderlich, um bei Wegfall des Parkhauses von Seiten des Vorhaben- und Erschließungsplanes die ersatzweise Möglichkeit eine geschlossene Schallschutzwand aufrecht zu erhalten. Die Festsetzung erfolgt als Fläche mit besonderem Nutzungszweck, da sich Standort und Nutzung des privaten Parkhauses in der städtebaulichen Situation als langfristig erforderlich herausstellen. Zum einen dient das Parkhaus einem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden privaten Nutzungszweck, zum anderen stellt das Parkhaus als Grenzbebauung eine besondere städtebauliche Situation dar, die auch für den Schallschutz des Vorhabens erforderlich ist und von der Gemeinde in der vorliegenden Form dauerhaft ermöglicht werden soll.

Im Innenbereich der Blockrandbebauung entsteht ein Innenhof, der dem Aufenthalt der Bewohner dient und in dem ein Spielplatz und ein Pavillon als gemeinschaftlicher Treffpunkt vorgesehen ist. Zum Innenhof orientiert, weist jedes Wohngebäude Terrassen im Erdgeschoss auf. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch diese Terrassen erfolgt differenziert und mit Tiefenbeschränkung, um das städtebauliche Konzept der Gebäudestruktur umzusetzen und den Charakter des Innenhofes zu sichern.

Großzügigere Baugrenzen für die Terrassenbereiche widersprüchen dem Ziel, das konkreten Vorhaben des Vorhabenplanes auch im Bebauungsplan abzubilden. Im Vorhabenplan sind die Grundbaukörper der geplanten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet festgelegt. Die festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan ermöglichen jedoch eine flexible und differenziert abgestufte Gestaltung der Fassaden mit vorspringenden Bauteilen wie Aufzugsanlagen und Balkonen.

1.5.3 Abstandsflächen

Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist Bestandteil des Vorhabenplans. Für den Bereich zwischen der privaten Grünfläche mit Kapelle und der vorgesehenen Wohnbebauung wurde die besondere städtebauliche Situation bereits erläutert.

Die Ziele der Abstandsflächen, ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie störungsfreies Wohnen zu erreichen, greifen für die festgesetzte Grünfläche nicht. Lediglich das Ziel zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes ist für den Bereich zwischen dem Wohngebäude und der Kapelle von Bedeutung. Durch den Abstand von knapp 10 m kann dieser Aspekt im Vorhabenplan ausreichend berücksichtigt werden.

Zwischen dem festgesetzten, privaten Parkhaus und der Flurnummer 393/25, das als Gewerbegebiet eingestuft wird, können ausreichend Abstandsflächen eingehalten werden, da der Bereich des Flurstücks 393/36 für bauliche Anlagen nicht vorgesehen ist.

Der Vorhabenplan sieht eine Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze zum Sportplatz auf Flur Nummer 322/2 vor. In diesem Bereich sieht der Vorhabenplan eine bauliche Kombination der erforderlichen Schallschutzwand mit Carports und weiteren Nebenanlagen vor. Das Gelände des Sportplatzes ist im Eigentum der Gemeinde. Die Belange der Gemeinde sind durch den Durchführungsvertrag und den Grundsatzbeschluss zum Vorhaben -und Erschließungsplan ausreichend berücksichtigt. Auf Seiten des Sportplatzes sind keine Gebäude vorgesehen, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein störungsfreies Wohnen erfordern. Der erforderliche Brandschutz kann beidseits durch die angrenzenden Freiflächen sichergestellt werden.

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen wurde im allgemeinen Wohngebiet nach § 9 Abs. 2a BauGB von der bayer. Bauordnung abweichend auf 0,5 H festgesetzt, sofern nicht durch die Festsetzung der Bauweise oder die Baulinien konkretere Festsetzungen in Teilbereichen des Bebauungsplans erfolgen.

Die abweichenden Regelungen sind städtebaulich erforderlich, da dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein mit der Gemeinde abgestimmtes, konkretes städtebauliches Konzept zu Grunde liegt.

Die landesrechtlichen Ziele der Gefahrenabwehr im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände können durch die gewählte Tiefe von 0,5 H sowie das dem Vorhabenplan zu Grunde liegende Brandschutzkonzept eingehalten werden. Durch die gewählte Tiefe können auch der soziale Wohnfrieden ausreichend berücksichtigt und eine ausreichende Belichtung Besonnung sichergestellt werden. Für eine ausreichende Belichtung der Südfassade des Hauses F waren entsprechende Festsetzungen für die Anforderungen der Lärmschutzwand zwischen der bestehenden Parkgarage und dem Haus A erforderlich. Darüber hinaus ist eine ausreichende Belüftung und Besonnung von der Westfassade am Haus F im Rahmen der konkreten Grundrissgestaltung möglich. Die geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen im westlichen Teil der Südfassade Haus E ist abstandsflächenrechtlich unproblematisch, da bei der Grundrissgestaltung des Hauses die ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz von der Westseite aus sichergestellt werden können.

1.5.4 Maß der baulichen Nutzung:

Durch den Vorhabenplan ergibt sich eine rechnerische Grundflächenzahl von 0,4 durch die Hauptanlagen.

Mit einer vollen Anrechnung der Stellplätze und Zufahrten (ohne Anrechnung der Tiefgarage, die mit einer ausreichend belebten Bodenschicht überdeckt werden muss) ergibt sich eine rechnerische Gesamtgrundflächenzahl von 0,7. Diese Überschreitung der Obergrenze um 0,1 (nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) für ein allg. Wohngebiet ist angemessen, da die Überschreitung nur durch Nebenanlagen (Zufahrten und Stellplätze) erfolgt, für die eine wasser- und gasdurchlässige Oberfläche festgesetzt ist (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Bei einer rechnerischen Berücksichtigung der wasserdurchlässigen Oberflächen der Nebenanlagen mit 50 % der Gesamtfläche läge die gesamte Grundflächenzahl bei 0,6. Somit wären auch die Voraussetzungen des § 19 Abs. 4 Satz 4 Ziff. 1. erfüllt.

Weitere Grundflächen sind durch die Bindungswirkung der baulichen Anlagen im Vorhabenplan sowie der (begrenzenden) Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen im Bebauungsplan nicht zulässig. Zu Festsetzung Ziff. 1.3.2 war deshalb keine weitere Festsetzung eines höchstzulässigen Summenmaßes erforderlich.

Selbst bei Anrechnung der Tiefgaragenflächen mit Überdeckungsregelung nach Ziff. 1.3.2 läge rechnerisch die maximale Grundflächenzahl unter 0,8.

Gegenüber den derzeitigen Bestand der baulichen Anlagen ergibt sich in der Bilanz eine Verringerung der bestehenden Versiegelung um ca. 1.000 m² (bisherige Überbauung und Versiegelung ca. 7.560 m², zukünftig ca. 6.550 m²).

Das Maß der baulichen Nutzung für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus entspricht die zulässige Grundfläche dem Bestand.

1.6 Erschließung

Für die Erschließung können Teile der bestehenden Erschließungsanlagen genutzt werden. Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag ab, in dem auch die Erschließung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Erschließungsstraße „An der steinernen Bank“ sowie den Richtung Sportplatz verlaufenden, öffentlichen Straßenstich aus. Diese Stichstraße wird entsprechend dem Vorhaben ausgebaut und endet mit einer für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen geeigneten Wende. Die erforderlichen Stellplätze können in Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen werden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle „An der steinernen Bank“ möglich. In diesem Bereich ist für das Vorhaben auch eine zentrale Post- und Paketbox vorgesehen. Die Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist durch die ausreichend dimensionierte Wende der Stichstraße gesichert. Erschlossen sind die Gebäude über private Zuwege und Zugänge von den Tiefgaragen aus. Der Brandschutz ist von den bestehenden, ausreichend breiten Straßen aus gewährleistet. Für die Gebäudeseiten, die dem geschlossenen Innenhof zugewandt sind, sind Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge durch die Schallschutzwände in Form von Schiebetoren vorgesehen. Für den erforderlichen Brandschutzkonzept ist eine Erhöhung der Löschwassermenge erforderlich. Dies wird durch eine zusätzliche, unterirdische Löschwasserzisterne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichergestellt.

Für die Entwässerung könnte grundsätzlich auf das bestehende Entwässerungssystem aufgebaut werden. Da das bestehende Mischwassersystem in der Straße an der steinernen Bank nicht

ausreichend Kapazitäten aufweist, erfolgte im Rahmen der Erschließungsplanung die Neudimensionierung eines Trennsystems. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden über neue, herzustellende Kanäle vom Vorhaben über das westlich angrenzende Sportplatzgelände auf öffentlichen Flächen abgeleitet. Für das Niederschlagswasser sind ausreichende Drosselanlagen innerhalb des Vorhabens im Erschließungsplan beinhaltet. Die Herstellung des gesamten neuen Entwässerungssystems wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die Erschließung mit Strom, Telekommunikationsanlagen, Wasser und Gas ist über die bestehenden Leitungen und Anschlüsse aus möglich und im Durchführungsvertrag geregelt.

1.7 Immissionsschutz

Bereits im Vorfeld der Planungen fanden Abstimmungsgespräche mit der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Regensburg statt. Die Planung wurde entsprechend geändert und optimiert. Der Vorhabenträger hat hierzu einen fachlich geeigneten schalltechnischen Gutachter eingeschaltet. Eine immissionstechnische Untersuchung zur Planfassung des Büros PMI liegt in der Anlage der Begründung bei. Ziel dieser Untersuchung ist es zum einen, die auf das Baugebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm zu erfassen und die Auswirkungen im Hinblick auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen. Des Weiteren rückt die Bebauung insbesondere im Süden an bestehendes Gewerbe sowie im Westen an eine Sportanlage heran, wodurch Lärmimmissionen der entsprechenden Anlagen, die sich im Umfeld des Planungsgebiets befinden, auf dieses einwirken. Daher ist speziell das Heranrücken der Wohnbebauung an diese bestehenden Nutzungen aus immissionstechnischer Sicht zu untersuchen. Hierfür werden in der Untersuchung die entsprechenden Beurteilungspegel, die durch die bestehenden Anlagen an der geplanten Bebauung hervorgerufen werden, ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV verglichen und beurteilt.

Anhand der Untersuchungsergebnisse werden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

Mit Umsetzung der schalltechnischen Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen (Ausschluss von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, Lärmschutzwände) in Verbindung mit der Ausführung einer Laubengang-Erschließung an der Ostfassade des Gebäudes E gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan verbleiben keine Bereiche, in denen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

1.7.1 Schutz vor Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe der stark befahrenen Verkehrswege A93 und B16 treten insbesondere an den in nördlicher und östlicher Richtung orientierten Fassaden der Gebäude hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass ein Schallschutzkonzept für das Planungsgebiet entwickelt wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände/-wälle, Kombinationen Wand/Wall) kommen zum Schutz der Gebäude aufgrund der großen erforderlichen Höhen bei verhältnismäßigem Aufwand nicht in Betracht. Das Abrücken der Gebäude stellt ebenfalls keine wirksame Maßnahme dar.

Im vorliegenden Fall wird der erforderliche Schallschutz somit durch Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt.

Die gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel (65 dB(A) tags/60 dB(A) nachts) werden - mit Ausnahme der Ostfassade des Gebäudes D - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Laubengangerschließung des Gebäudes E an keiner Stelle im Planungsgebiet überschritten.

Aus immissionstechnischer Sicht ist es daher zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich, die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade des Gebäudes D auszuschließen. Des Weiteren wird aus Gründen der Lärmvorsorge wegen der erhöhten Außenlärmpegel an den Nord- und Nordwestfassaden der Gebäude C und D die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern per Festsetzung ausgeschlossen.

Der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) kann in den Bereichen des Planungsgebiets mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch passive Maßnahmen, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind dabei in Bereichen mit Überschreitung eines nächtlichen Beurteilungspegels von 45 dB(A) erforderlich.

Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Balkone, Dachterrassen o.ä.) sowie sonstige schutzbedürftige Freibereiche können in Bereichen realisiert werden, in denen ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante der zu schützenden Fläche) nicht überschritten wird.

Der Ausschluss von Außenwohnbereichen muss daher im Wesentlichen nur an den lärmexponierten Nordwest-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude C, D und E erfolgen.

1.7.2 Schutz vor Gewerbelärm

Relevante Anlagenlärm-Immissionen gehen in erster Linie von den im Süden angrenzenden, gewerblich genutzten Flächen aus. Bei den rechnerischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Emissionen der vorhandenen Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete an allen Fassaden der geplanten Gebäuden mit Ausnahme der Südfassade des Gebäudes A eingehalten werden.

Voraussetzung hierfür ist die Realisierung der 3-geschossigen Lärmschutzwand als Verlängerung der Südfassade des Gebäudes A, die zwischen Gebäude A und dem bestehenden Parkhaus (mit ersatzweise festgesetzter Lärmschutzwand) angeordnet werden muss.

Die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen ist an der Südfassade des Gebäudes A aus Gründen des Schutzes vor Gewerbelärm auszuschließen.

1.7.3 Schutz vor Sportanlagenlärm

Aus westlicher Richtung wirken Immissionen der bestehenden Fußballplätze sowie der Stocksützenanlage und der eventuellen zukünftigen Tennisplätze auf die geplante Bebauung ein. Aus immissionstechnischer Sicht sind vor allem die Geräusche der Fußballplätze maßgeblich, während die Immissionen durch die Nutzung der Stocksützenanlage und der Tennisplätze zu keinem immissionstechnischen Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung führen.

Die Betrachtung des Sportanlagenlärms hat ergeben, dass der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeit an der Westfassade der geplanten Gebäude A und B nicht eingehalten wird.

Für den Beurteilungszeitraum Tag innerhalb der nachmittäglichen und abendlichen Ruhezeiten wird der zulässige, erhöhte Immissionsrichtwert von 55 dB an der Westfassade der Gebäude A und B nicht eingehalten.

An der Westfassade der Gebäude A und B ist daher die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster nicht zulässig. Sofern eine Belüftung über die lärmabgewandte Seite nicht möglich ist, kann auch mit einer mechanischen Belüftung der Räume reagiert werden. Alternativ ist auch die Ausführung von abschirmenden Balkonverglasungen möglich, wenn durch diese erreicht wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in 0,5 m Entfernung vor dem lüftungstechnisch notwendigen Fenster die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

1.8 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist derzeit weitgehend bebaut und versiegelt. Die Übersichtsbegehungen ergaben keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen. Gesonderte Erhebungen durch einen Biologen sind nicht veranlasst.

1.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Auf das Schutzgut **Mensch** wirken Immissionen aus allen vier Himmelsrichtungen ein. Von Norden her wirken Immissionen der Landwirtschaft, im Westen Immissionen der Sportanlagen, im Süden Gewerbelärm und im Osten Immissionen der Bundesstraße 16 sowie der Autobahn 93. Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts für Verkehrslärm sowie Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen können die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entsprechend weitgehend berücksichtigt und hergestellt werden. Gemäß dem Grundsatz der Konfliktbewältigung werden auch Festsetzungen zum Bestand, zur Erhaltung und zur baulichen Entwicklung des bereits bestehenden und weiter betriebenen Parkhaus im Süden des Geltungsbereiches getroffen. Die bestehenden Fußwegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten.

Wesentlich Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** sind nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der Versiegelung und die zukünftig zu erwartenden Grünflächen ergeben sich geringfügige Verbesserungen für die Belange von Tieren und Pflanzen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden den Planungsbereich in das städtebauliche Umfeld weiterhin ausreichend ein.

Auf das Schutzgut **Klima** sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da auf der Planungsfläche bauliche Anlagen bereits vorhanden sind. Es ist dagegen von einer Verbesserung auszugehen, da die Größe der bislang großen (und reflektierenden) Dachflächen der Gewerbehallen und der versiegelten Flächen mit der vorliegenden Planung abnehmen werden. Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder deren Zufuhr kann ausgeschlossen werden, da bauliche Anlagen bereits Bestand haben.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird sich von ca. 0,8 (im gewerblichen Bestand: Gebäude und private Verkehrsfläche) verringern. Damit entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den **Boden** und den Wasserhaushalt. Es ist vielmehr von einer Verbesserung der Boden- und Versickerungsfunktion durch Entsiegelung auszugehen, da die überbauten Flächen um ca. 1.000 m² verringert werden. Nicht unbeachtet bleiben darf die unterirdische Versiegelung durch die festgesetzte Tiefgarage. Durch die getroffenen Festsetzungen (u.a. mind. Höhe der Substratüberdeckung) sind negative Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Sonstige **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind ebenfalls nicht betroffen. Nördlich des Vorhabens befindet sich eine Kapelle, die jedoch nicht als Denkmal eingestuft ist. Rund 145 m Richtung Süden liegt das Baudenkmal „Heinrichkreuz“ (D-3-75-180-6), das als Wegkreuz an der Ecke An der steinernen Bank - Hohengebrachinger Straße steht. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.

Das grundsätzliche planerische Ziel, Eingriffe weitgehend zu vermeiden, kann durch die in der Bilanz entstehende Entsiegelungen im Umfang von ca. 1.000 m² erreicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen können darüber hinaus nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich keine zusätzliche Eingriffsintensität.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Anteil an nicht überbauten Freiflächen ergibt sich aus dem Vorhabenplan.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, ein Mindestmaß an Bäumen sicherzustellen. Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes sichern die festgesetzten Straßenbäumen die Gliederung der Stellplätze sowie eine Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgten Regelungen zur wasserdurchlässig befestigten Wegen im Freibereich.