

**Bebauungsplan
mit
integriertem Grünordnungsplan**

**“Breitwiesen III“
im Verfahren
nach § 13 b BauGB**

**Flur-Nummern: 36/13 (TF), 42/6 (TF), 43/4 (TF), 43/6, 44/4, 44/6
Gemarkung Pentling**



**Gemeinde Pentling
Landkreis Regensburg
Begründung mit Anlagen**

Inhaltsverzeichnis

TEIL D: BEGRÜNDUNG	4
1. Planungsanlass	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Lage ,Gemeindegebiet und Eigentumsanteile.....	6
2.1.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff	6
2.1.2 Eigentumsanteile	7
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	7
2.2.1 Nutzungen.....	7
2.2.2 Verkehrliche Erschließung	8
2.2.3 Orts- und Landschaftsbild, vorhandene Baustrukturen	8
2.2.4 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion	9
2.2.5 Erholung.....	10
2.2.6 Weitere Vorbelastungen	10
2.2.7 Sozialstruktur	10
2.3 Darlegung des aktuellen örtlichen Bedarfs.....	12
2.4 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren	13
2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan	13
2.4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	18
2.4.3 Informelle Planungen	19
2.4.4 Sonstige Beschlüsse.....	19
2.5 Rechtliche Ausgangslage	20
2.5.1 Vorhandenes Baurecht	20
2.5.2 Zurückstellungen, Veränderungssperren.....	20
2.5.3 Naturschutz.....	20
2.5.4 Wasserschutz.....	20
2.5.5 Immissionsschutz.....	21
2.5.6 Denkmalschutz	22
2.5.7 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren.....	22
2.5.8 Satzungen und Verordnungen	22
2.5.9 Baubeschränkungen	23
2.5.10 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	23
3. Planungsziele	23
3.1 Nutzung und baulicher Bestand	23
3.2 Erschließung.....	23
3.3 Orts- und Landschaftsbild.....	24
3.4 Erholung	24
3.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion	24
3.6 Infrastruktur.....	25
3.7 Wirtschaft.....	25
3.8 Sozialstruktur	25
4. Planungskonzept	26
4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption	26
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	30
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	31
4.4 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung	31
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen	32
4.6 Immissionsschutz	32
4.6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen.....	32
4.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	32
4.7 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften	33
4.8 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung.....	36
4.8.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden.....	36

4.8.2	Verringerung der Flächenversiegelung.....	36
4.8.3	öffentlichen Grünflächen	36
4.8.4	Nicht überbaubare Flächen.....	36
4.8.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	37
4.8.6	Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen	37
4.9	Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur	37
4.10	Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)	38
5.	Wesentliche Auswirkungen	38
5.1	Städtebau	38
5.2	Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen.....	38
5.3	Grünordnung.....	39
5.4	Versorgung	39
5.5	Wirtschaftliche Entwicklung	39
5.6	Sozialstruktur	39
5.7	Privateigentum.....	40
6.	Maßnahmen	40
6.1	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	40
6.2	Sozialplan	40
6.3	Bodenordnung (Umlegung)	40
6.4	Grunderwerb.....	40
6.5	Dienstbarkeitsbestellungen	40
6.6	Altlastensanierung	40
6.7	Kosten.....	40
6.8	Flächenbilanz.....	41

TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN

Anlagenverzeichnis:

- ANLAGE 1 Schalltechnische Untersuchung**
- ANLAGE 2 Planungskonzept des Bauträgers**
- ANLAGE 3 Literatur- und Quellenverzeichnis**

TEIL D: BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Grundsätzliches Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten werden. Über dies soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13b Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m².
- Das Baugebiet dient der Wohnnutzung.
- Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vor dem 31.12.2019 gefasst.

Darüber hinaus sind ebenfalls die Voraussetzungen des § 13 a zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO der in einem engen schlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne beträgt weniger als 20.000 m²

Auch wenn im vorliegenden Fall nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, soll für die Aufstellung dennoch das sog. Regelverfahren mit den Beteiligungsschritten nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB Verwendung finden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung findet daher keine Anwendung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, den Angaben, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassende Erklärung abgesehen.

1. Planungsanlass

Gemäß Teilraumgutachten „Stadt und Umland Regensburg, Endbericht im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie“ ist auch künftig im Untersuchungsraum mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Gemäß den Angaben aus „Statistik kommunal 2017 für die Gemeinde Pentling, erfuhr die Gemeinde seit der Flächennutzungsplanänderung 2010 eine jährliche Bevölkerungszunahme von 1,2 %, gemäß „Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Gemeinde Pentling bis 2034“ wird ein weiterer Anstieg um durchschnittlich jährlich 0,8 % prognostiziert. Diese Entwicklung liegt deutlich über den Werten des Freistaates Bayern (0,25 %) sowie des Landkreises Regensburg (über 0,38 %) der als „stark zunehmend“ hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eingestuft wird. Dabei lag bis 2010 die Geburtenrate stets unter der Sterberate, was inzwischen relativ ausgeglichen ist. Die Zuwanderungen lagen weiter meist über den Abwanderungen. In den Statistiken noch nicht erfasst sind die aktuellen Tendenzen des Generationenwechsels indem viele, seit längerem von ein oder zwei älteren Personen bewohnte Häuser nun von Familien mit Kindern bewohnt werden.

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es, Wirtschafts- und Wohnstrukturen unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und unter Beachtung einer ausgewogenen Verteilung nachhaltig weiter zu entwickeln. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung soll möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung einhergehen.

Das Vorgehen entspricht demnach u.a. dem Grundsatz des aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern, wonach eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen ist.

Die Gemeinde Pentling stellte bislang ein Spektrum an Wohnstrukturen das überwiegend von Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Aktuell wird durch Umsetzung des Bebauungsplanes Breitwiesen II auch der Geschosswohnungsbau mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude gestärkt. Geförderter Wohnungsbau ist bislang jedoch nicht vorhanden. Daher hat sich die Gemeinde Pentling dazu entschlossen auch für diese Wohnstrukturen Raum zu schaffen.

Unter dem Titel „Soziales Wohnen in Pentling, Am Rathaus“ wurden durch die Verwaltung drei Planungsbüros angefragt, für eine ausgewählte Fläche süd-westlich des Rathauses, eine Planungsidee für geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Letztendlich wurden dem Gemeinderat in der Sitzung vom 12.05.2016 zwei Planungskonzepte vorgestellt, wovon eines letztendlich ausgewählt wurde.

Aufgrund der vorgelegten Planung mit formulierten Zielvorstellungen des Antragstellers, der optimalen Lage zur Nahversorgung, der Nahverkehrsanbindungen, der Lage zum Gebäudekomplex mit Seniorenheim und Rathaus sowie der bis zu viergeschossigen Bebauung im Umfeld und der konformen Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan besteht nach Prüfung Planungserfordernis am Standort, zumal viele anderen Ortsteile sowie andere Bereiche des Ortsteils Pentling, aufgrund der eher kleinkörnigen Strukturen weniger für eine verdichtete Bebauung geeignet sind.

In der Gemeinderatssitzung am 22.02.2017 wurde aus genannten Gründen der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und die Gemeindeverwaltung beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann vorzubereiten und durchzuführen.

Da das Vorhaben des ausgewählten Bauträgers jedoch Ende 2017 nicht mehr weiter verfolgt wurde, konnten sich Anfang 2018 erneut Bauträger um das Grundstück bewerben und Ihre Planungsabsichten im Gemeinderat vorstellen.

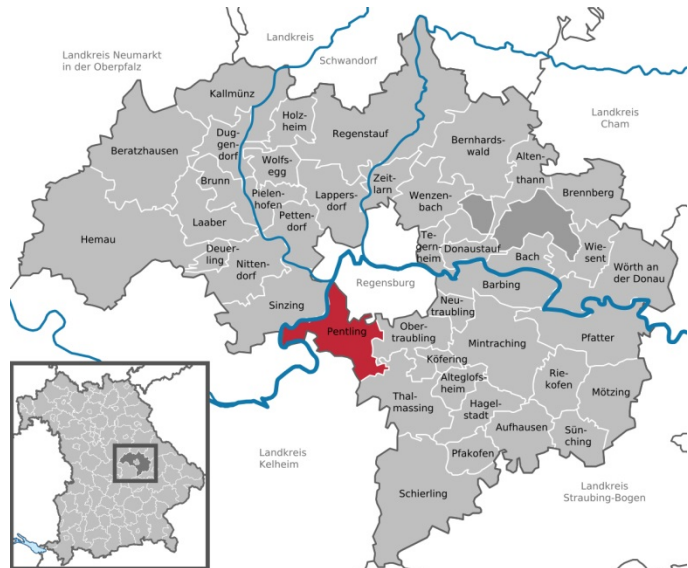
Der Gemeinderat entschied sich erneut für einen Entwurf, auf dessen Grundlage der Vor-entwurf zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt wurde.

2. Ausgangssituation

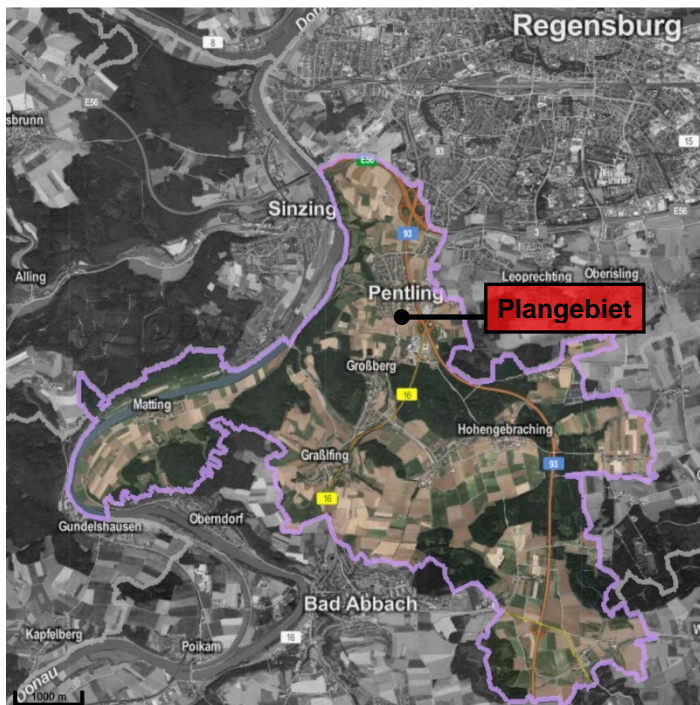
2.1 Lage ,Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Der Landkreis Regensburg liegt zentralöstlich innerhalb des Freistaats Bayern. Die Gemeinde Pentling liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Regensburg und grenzt nördlich unmittelbar an das Oberzentrum Regensburg. Östlich bzw. südöstlich befinden sich die Gemeinden Obertraubling und Thalmassing. Der Süden der Gemeinde schließt an das Gebiet des Marktes Bad Abbach (Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern) an. Westlich bzw. nordwestlich, getrennt durch die Donau, grenzt Pentling an die Gemeinde Sinzing.

Quelle: Wikipedia; *File: Municipalities in Bavaria.svg by TUBS, Bavaria_AM.svg by TUBS, *Urheber: Hagar66 based on work of TUBS (GNU-Lizenz)



2.1.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

Der Ortsteil Pentling als Hauptort der Gemeinde stellt den am nördlichsten gelegenen im Gemeindegebiet dar und ist damit der Grenze zum Stadtgebiet Regensburg am nächsten.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Hauptortes unmittelbar an den bebauten Bereichen des Ortsrandes südlich der Straße „Am Rathaus“ sowie östlich der Straße „Großberger Weg“.

An die landwirtschaftliche Flächen des Planbereichs grenzen im Süden und Osten weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Im Norden und Nordwesten grenzen Verkehrsflächen bzw. bebaute priv. Grundstücke an.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt ca. **3.379 m²** und umfasst die Flurstücke Nummer 43/6, 44/4, 44/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nummer 36/13, 42/6, 43/4 der Gemarkung Pentling.

2.1.2 Eigentumsanteile

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Gemeinde.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen somit einer gemeindlichen Entwicklung durch Bauleitplanung zur Verfügung.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

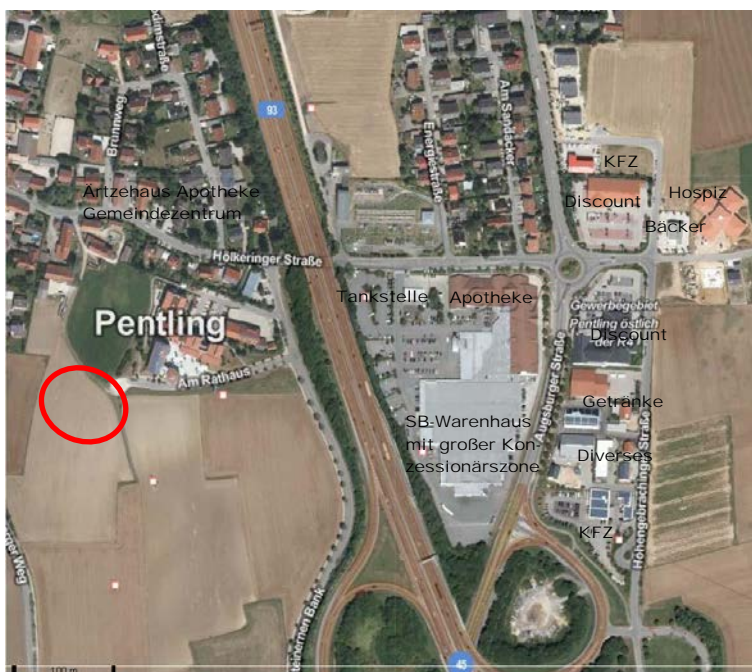
2.2.1 Nutzungen

Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs unterlagen bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung für den Ackerbau. Seit der Baumaßnahme zur Verlängerung der Erschließungsstraße „Am Rathaus“ in Richtung Westen bis zum „Großberger Weg“ liegt die Fläche brach. Baulichen Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht vorhanden.



An den Geltungsbereich angrenzende sowie im Nahbereich liegende Nutzungen



Im Süden Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen an. Im Norden, befinden sich die Bauflächen des Bebauungsplangebietes „Breitwiesen II“.

Im Nord-Osten befindet sich der Gebäudekomplex des Seniorenheims mit Kinderkrippe, das Rathaus sowie das Feuerwehrgebäude.

Im Ortskern von Pentling befinden sich mehrere landwirtschaftliche Anwesen mit Nebengebäuden. Sie unterliegen einer unterschiedlichen zweckbestimmten

Nutzungsintensität. Der überwiegende Teil befindet sich im sog. Teilerwerb. Die wohnbaulichen Strukturen bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern, welche punktuell durch Mehrfamilienhäuser durchsetzt werden. Lediglich direkt nördlich liegt ein Komplex aus mehreren Mehrfamilienhäusern. In etwa 200 m nördlicher Entfernung liegt das Ärztehaus Pentling mit Apotheke sowie das Gemeindezentrum.

In ca. 200 m östlicher Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 93 (von Hof in die Hollerfeld) von Nord nach Süd. Die Anschlussstelle Pentling (Nr. 45) befindet sich in etwa 500 m süd-östlicher Entfernung. Ferner bestehen mehrere groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs, sowie Gewerbebetriebe östlich des Damms der BAB A 93. Auch befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kinderkrippe und Kindergarten im Nahumfeld.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgte 2017. Hierbei wurde die Straße „Am Rathaus“ bis hin zum westlich gelegenen „Großberger Weg“ verlängert.

Fußläufig ist das Gebiet über oben genannte Erschließungsstraße sowie einen Fußweg aus Richtung Norden erreichbar.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich ca. 200 m nord-östlicher Entfernung und ist auf direktem Wege fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht eine Verbindung in die Ortsteile sowie nach Regensburg und nach Bad Abbach.

Unmittelbar vorbeiführende, örtliche und überörtliche Radwege sind am Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch wenn getrennte Radwege im Ortsteil Pentling fehlen, so ist eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad über bestehende Netze gegeben.

2.2.3 Orts- und Landschaftsbild, vorhandene Baustrukturen

Bei den zur Überplanung vorgesehenen Flächen handelt es sich um eine Siedlungsfläche am bisherigen Ortsrand auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Pentling auf der Flanke eines nach Süden hin ansteigenden Höhenrückens. Nach Süden hin steigt das Gelände bis zu einer Kuppe in ca. 300 m Entfernung an. Der vorhandene Ortsrand im Norden ist teilweise mit alten Gehölzstrukturen bestanden bzw. wird im Laufe des nächsten Jahres durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß Bebauungsplan „Breitwiesen“ bepflanzt. Der vorhandene Ortsrand am östlich gelegenen Rathaus ist kaum eingegrünt. Eine Ortsdurchgrünung ist in der Umgebung vor allem auf privaten Gartenflächen vorhanden.

Bei der im Umfeld vorherrschenden Bebauung handelt es sich im Altbestand des Rathauses mit Seniorenheim um eine zwei bis dreigeschossige Bebauung mit flachem Sattel- bzw. Pultdach. Die weitere Bebauung reicht von eingeschossigen Baukörpern mit steilem Satteldach über vor allem zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern (E+D, Dachneigung um die 25° bzw. 36 °) bis hin zu drei Vollgeschossen (E+I+D).

Bei der direkt nördlich angrenzenden, im Bau befindlichen Wohnanlage entstehen dreigeschossige Baukörper mit flachem Satteldach

Die Baustruktur im Nahumfeld ist überwiegend von großkörnigen alten Hofstellen, welche sich entlang der Hauptstraße erstrecken und dem Rathaus- Seniorenheimkomplex geprägt. Hinter den Hofstellen kommen eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu liegen. Das städtebauliche Korn differiert je nach Typus (vgl. nachfolgende Abb. Baustruktur).

Die westlich vorliegende Einzel- und Doppelhausbebauung wird derzeit im Rahmen des Baugebietes „Grubweg II“ nach Süden erweitert.

Abb. Aktuelle Baustruktur ohne Baugebiet „Grubweg II“ sowie weitere geplante und mögliche Bebauung



2.2.4 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, bzw. wurde die landwirtschaftliche Nutzung bereits 2017 mit bei der Erschließungsstraße eingestellt. Es hat sich aber seither keine bedeutsame Vegetation entwickelt.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten nach Begehung und der dem Planverfasser vorliegenden Aktenlage nicht festgestellt werden. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es handelt sich überwiegend um anthropogen überprägte, ehemalige landwirtschaftliche Produktionsflächen. Der Bestand lässt daher weitgehend auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen. Die derzeitige Nutzung lässt auch keine Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

2.2.5 Erholung

Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden. Der vorhandene Feldwege hat eine untergeordnete Funktion für die Naherholung, da er im Wesentlichen der Erschließung der Felder dient und keine weiterführende Verbindungsstruktur vorhanden ist. Wanderwege sind nicht vorhanden.

Lediglich den privaten Gartenflächen kann eine Erholungsfunktion für die Anlieger zugesprochen werden.

2.2.6 Weitere Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastung ist die Lärmimmission der nahe gelegenen Bundesautobahn A 93 zu nennen (vgl. hierzu Punkt 2.4.5).

Weitere Vorbelastungen durch Immissionen wie Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Felder liegen im unmittelbaren Nahbereich nicht vor. Das westlich der A 93 gelegene Umspannwerk mit zuführender Hochspannungsleitung wird durch den Wall der Autobahn abgeschirmt. Auch bestehen in Nahbereich keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Vorbelastungen durch Tierhaltung sind nicht bekannt.

2.2.7 Sozialstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird von sehr unterschiedlichen Einflüssen geprägt. Die durchschnittliche Zahl der Kinder und die steigende Lebenserwartung sind ebenso bestimmende Faktoren wie die Wanderungsbewegungen aufgrund vorherrschender positiver oder negativer Rahmenbedingungen. Diese Veränderungen sind grundlegend und nach derzeitigen Prognosen mittelfristig dauerhaft. Sie werden bereits heute in unserer Gesellschaft immer stärker spürbar. Der demografische Wandel stellt somit eine große Herausforderung für Politik, Verwaltung, Wirtschaft und jeden Einzelnen unserer Gesellschaft dar. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird ein Standort im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen nur erfolgreich sein, wenn er über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.

Im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt und wird sich weiter stark verändern. Bei der Bevölkerungsentwicklung öffnet sich in der Bundesrepublik wie auch im Freistaat die Schere zwischen den Regionen. Vor allem in strukturschwächeren Räumen nimmt die Bevölkerung bei überdurchschnittlichem Anstieg des Anteils älterer Menschen ab. Der demographische Wandel wirkt sich so zunehmend auf die Tragfähigkeit sozialer und technischer Infrastrukturen wie etwa Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen für ältere Menschen aus. Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu.

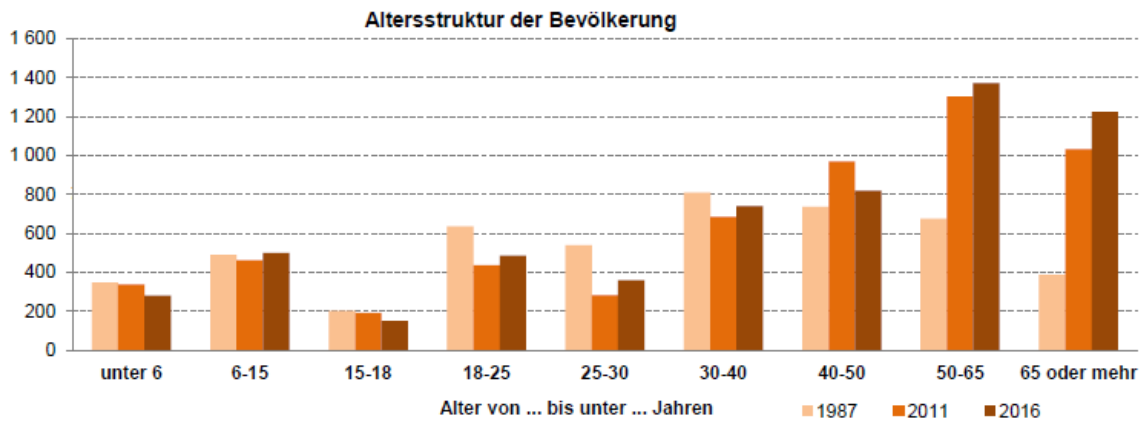
Generell lässt sich feststellen, dass die Menschen in den hochtechnisierten Ländern älter und die geborenen Kinder mit jeder Generation weniger werden. Auch wird die Gesellschaft aufgrund der Zuwanderung von Migranten mit unterschiedlichen Bildungsvoraussetzungen vielfältiger.

Unterschiedliche soziokulturelle Strukturen und geographische Gegebenheiten können und sollen nach dem LEP nicht nivelliert werden. Es geht vielmehr darum, Chancengerechtigkeit

zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung der spezifischen Stärken und Potenziale. Dies beinhaltet angesichts der Herausforderungen durch den demographischen Wandel u.A. dass eine bedarfsgerechte Steuerung der Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge in ausreichender Zahl anzustreben ist.

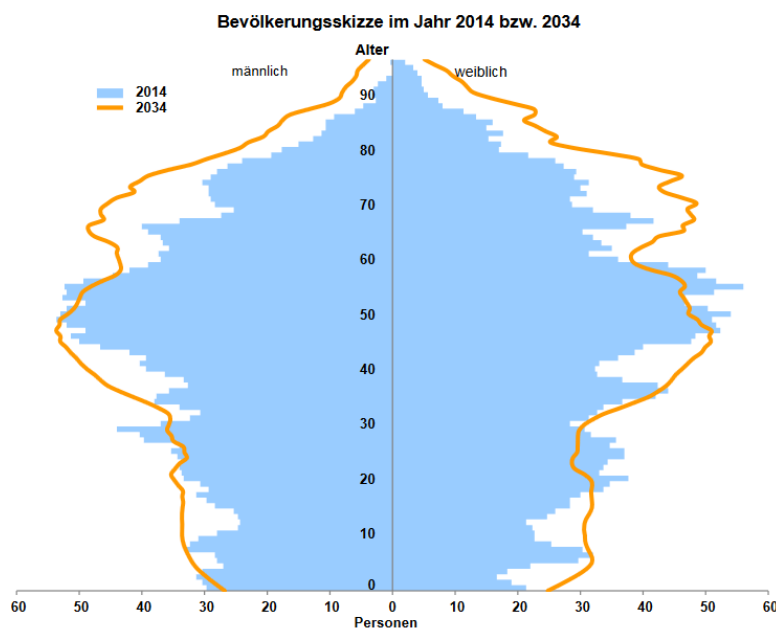
Gemäß Statistik kommunal 2017 für die Gemeinde Pentling herrschen in Pentling überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse. Das Gro ist dem gut bürgerlichem Milieu im mittleren Einkommenssegment zuzuordnen. Der Anteil von ausländischen Mitbürgern liegt bei 3,4 %.

Die Altersstruktur stellt sich hierbei als "Baum" mit einem großen Anteil der 40 – 65 Jährigen dar (vgl nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur Statistik kommunal 2015).



Mit einer Verschiebung der Altersstruktur des Bevölkerungsgroßteils zwischen 55 und 75 Jahren ist bis zum Jahr 2034 zu rechnen (vgl nachfolgendes Diagramm Demographiespiegel Bayern, Gemeinde Pentling).

Graphiksammlung **Gemeinde Pentling**



Den größten Anteil am vorhandenen Wohnraum im Umgriff stellen eigengenutzte Immobilien in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern. Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau mit unterem Ausbaustandard zur Miete haben im Gemeindegebiet eine eher un-

tergeordnete Rolle, sind aber im näheren Umfeld vereinzelt vorhanden. Segregationstendenzen sind hierbei nicht gegeben oder zu besorgen.

2.3 Darlegung des aktuellen örtlichen Bedarfs

Die grundlegenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen im zusammenhängenden Kontext, sowie der zugestandene landesplanerische Bedarf hinsichtlich des mittelfristigen Entwicklungshorizontes wurden grds. im öffentlichen Verfahren zum vorbereitenden Bauleitplan dargelegt und durch Feststellungsbeschluss im Jahr 2010 (vgl. Punkt Nr. 2.2.4 der Begründung) i.V.m. Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Der vorbereitende Bauleitplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches zielvorstellend als Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung (allgemeines Wohngebiet (WA)) dar. Auf den in diesem Verfahren ermittelten und durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen abgestimmten Bedarf darf diesbezüglich verwiesen werden.

Gemäß den Angaben aus „Statistik kommunal 2017 für die Gemeinde Pentling, erfuhr die Gemeinde seit der Flächennutzungsplanänderung eine jährliche Bevölkerungszunahme von 1,2 %, gemäß „Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Gemeinde Pentling bis 2034“ wird ein weiterer Anstieg um durchschnittlich jährlich 0,8 % prognostiziert. Diese Entwicklung liegt deutlich über den Werten des Freistaates Bayern (0,25 %) sowie des Landkreises Regensburg (über 0,38 %) der als „stark zunehmend“ hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eingestuft wird. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist man von einer Bevölkerungsentwicklung von 0,7 bis 1,0 % ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Pentling verfügte mit seiner Fortschreibung im Jahre 2010 über ca. 21 ha an potentiell verfügbaren Wohnbauflächen. Seither wurden ca. 7,0 ha der Flächen entwickelt bzw. werden derzeit erschlossen. Somit wurden in der Hälfte des angenommenen Zeitraumes bis 2025 nur ca. 1/3 der Wohnbauflächen entwickelt. Auch die Zahl der Baufertigstellungen liegt mit durchschnittlich 16 pro Jahr unter den angenommenen 25. Wie sich bei den Grundstücksverkäufen regelmäßig zeigt, liegt dies nicht an mangelnder Nachfrage, sondern vielmehr, dass die Baugebietsentwicklung deutlich dem Bedarf nicht gerecht wird. Sie gibt es derzeit ständig mehr Interessenten als verfügbare Baugrundstücke. Wie die Nachfrage zeigt (regelmäßige Mehrfachanfragen auf die gemeindlichen Baugrundstücke. Durch diese Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot ist es in den letzten Jahren zu deutlich gestiegenen Baulandpreisen gekommen. Die positive Entwicklung dabei ist, dass inzwischen eine Tendenz zu ressourcenschonender, verdichteter Bebauung zu erkennen ist. So ist die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern seit 2013 stark angestiegen.

Da diese Nachverdichtung aber bisher grundsätzlich auf Grundstücken erfolgt, die von Privateigentümern an Investoren veräußert werden und dadurch das Preisniveau der Eigentums- oder Mietwohnungen eher hoch anzusetzen ist, steht dennoch für einkommensschwächere Bürger und Familien kaum Wohnraum in der Gemeinde zur Verfügung.

Im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Pentling liegen derzeit keine Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus vor. Als Umlandgemeinde des Oberzentrums Regensburg möchte die Gemeinde Pentling auch auf diesem Wohnungssektor seinen Beitrag leisten und entsprechenden Wohnraum anbieten. Nur durch die gezielte Steuerung durch Vorgaben zu einem Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungen und zudem Bereitstellung kostengünstigen Baulandes kann in der Gemeinde Pentling Wohnraum für Einkommensschwächere bereitgestellt werden.

Daher hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

2.4 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1.9.2013 mit Änderung vom 01.03.2018 wird als Leitbild formuliert:

„Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern“

Bayern verfüge über hervorragende Standortqualitäten, vor allem auch der ländliche Raum. Insbesondere der demographische Wandel, die fortschreitende Globalisierung, der Klimawandel und der Umbau der Energieversorgung stellen die räumliche Entwicklung Bayerns aber vor neue Herausforderungen.

Mit dem „Aktionsplan demographischer Wandel“ hat die Staatsregierung 2011 Leitplanken zur Bewältigung des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum gesetzt. Mit ihrer Doppelstrategie – „Arbeit zu den Menschen bringen“ und „Zukunftsfeste Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen bzw. Teilräume schaffen“ – weist die Staatsregierung den Weg für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird Bayern im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen erfolgreich sein, wenn es über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.

Im LEP u.a. folgende Visionen formuliert:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Zur Schaffung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen formuliert das LEP unter Punkt 1.1. (G) als Ziel:

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Unter Punkt „1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen“ wird folgendes Ziel formuliert:

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Unter Punkt 3 Siedlungsstruktur werden folgende Ziele formuliert:

3.1 Flächensparen

(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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist...

Mit den Zielen dieser verbindlichen Bauleitplanung den aktuellen Wohnraumbedarf zu decken, geförderten Wohnraum zu schaffen und flächensparendes Bauen zu fördern, wird somit den Zielen des Landesentwicklungsplanes entsprochen. Sie wurden bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt, aus der sich dieser Bebauungsplan entwickelt.

Regionalplan

Im folgenden Abschnitt werden die für die verbindliche Bauleitplanung relevanten Inhalte des Regionalplans wiedergegeben. Der Regionalplan wurde für das Kapitel A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte sowie Karte 1 Raumstruktur und Kapitel IV 2011 fortgeschrieben. Die Anpassungsfortschreibung an das LEP 2018 wurde noch nicht veranlasst..

Übergeordnetes Leitbild

A I, 2 (Z)

„Gesunde Umweltbedingungen sollen in der Region Regensburg erhalten und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“

Oben genannte Konflikte liegen nicht vor, sodass nicht zwangsläufig den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen ist. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden diese Ziele bereits berücksichtigt.

Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

Mit Inkrafttreten des LEP 2013 werden die zentralen Orte der Grundversorgung unter der Bezeichnung "Grundzentren" zusammengefasst. Die Festlegungen erfolgen weiterhin in den Regionalplänen. Die im Regionalplan bislang festgesetzten Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte sind bis auf weiteres gleichgestellt.

A III, 1.3.1 (Z) Zur Entwicklung der Raumstruktur kennzeichnet der Regionalplan Region 11 die Gemeinde Pentling als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg. Die Gemeinde Pentling, insbesondere der Ortsteil Pentling liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse in Richtung Ingolstadt (vgl. Abb. Karte 1 Raumstruktur).



A III, 2.3 (Z) „Die Siedlungsschwerpunkte sollen in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll angestrebt werden:

- Ergänzung fehlender Grundversorgungseinrichtungen in den Siedlungsschwerpunkten Barbing, **Pentling**, Sinzing und Wenzelbach“

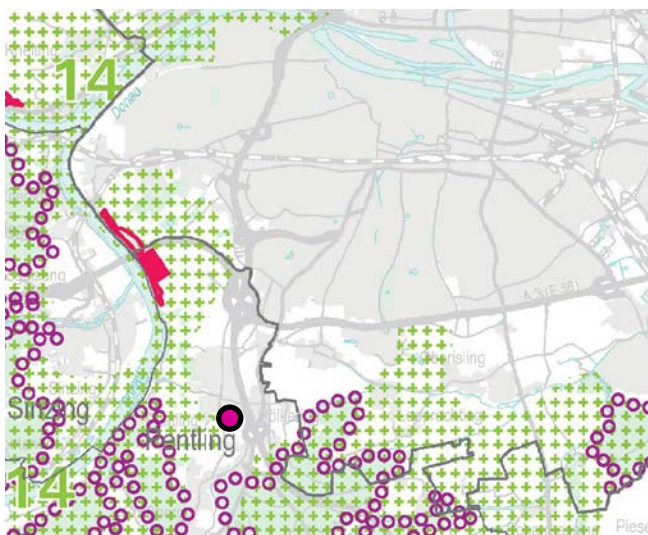
Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes diene nicht der Erweiterung von Grundversorgungseinrichtungen sondern vielmehr der auch künftigen Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen. Ein Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes besteht nicht.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde das Ziel bereits berücksichtigt.

Fachliche Ziele – Natur und Landschaft

B I, 2 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (14) Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg verläuft westlich des Ortsrandes von Pentling (siehe Abb. Auszug aus Karte 3 Landschaft und Erholung)

Abb. Auszug aus Karte 3 Landschaft und Erholung



- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer
- Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll (teilweise ausgewiesen)
- Lage des Plangebiets

Die geplante Nutzung der Flächen stellt keinen Konflikt zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet dar. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung fand dieses Ziele bereits Eingang.

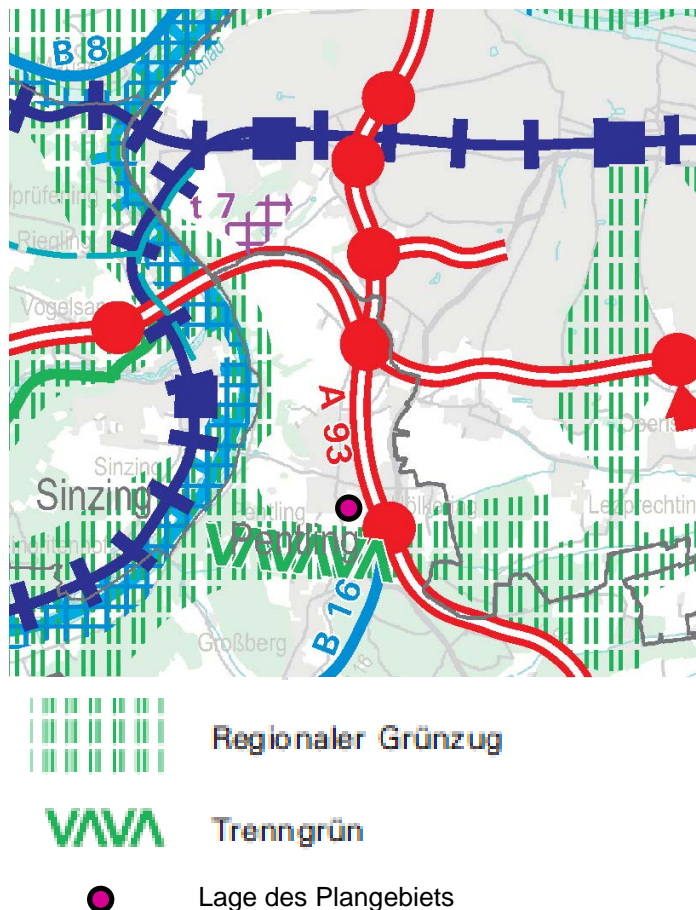
Fachliche Ziele – Natur und Landschaft

B I, 4.1 und 4.2

Zu den fachlichen Zielen für **Natur und Landschaft** sieht der Regionalplan zwischen den Ortsteilen Pentling und Großberg einen Regionalen Grünzug, der von stärkerer Siedlungstätigkeit und größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden soll. Zugleich sind diese Flächen als Trenngrün benannt um Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen zu erhalten.

Es handelt sich dabei um den Bereich zwischen der nördlichen Ortsgrenze von Großberg und in etwas der Kuppe zwischen Großberg und Pentling.

Abb. Auszug aus Karte 2 Siedlung und Versorgung



Die geplante Bebauung widerspricht nicht dem Ziel der Regionalen Grünzüge sowie des Trenngrüns. Die Flächen sind nicht betroffen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden diese Ziele bereits berücksichtigt.

Fachliche Ziele – Siedlungswesen

„Siedlungsstruktur

B II, 1

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung

und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

B II, 1.1

Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden.

Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.“

Die Gemeinde Pentling, insbesondere der Ortsteil Pentling liegt an der Entwicklungsachse Regensburg – Bad Abbach. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll auf einer dem Ortskern nahen Fläche verdichteter Wohnraum mit direkter Anbindung an die Nahversorgung geschaffen werden. Verglichen mit der Gesamtfläche des Ortsteils Pentling, ist die Fläche der Neuausweisung gegenüber dem Bestand von untergeordnetem Gewicht.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde dieses Ziele bereits berücksichtigt.

„Stadt- und Dorferneuerung

B II, 2.2

Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.“

„Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

B II, 3.3

Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.“

In der näheren Umgebung, vor allem im Nordwesten, sind alte Siedlungsstrukturen vorhanden, die durch große landwirtschaftliche Anwesen geprägt sind. Durch die später hinzugekommenen Wohnbauflächen unterschiedlicher Ausprägung ist keine durchgehende dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart mehr vorhanden. Der Neubau des Rathauses und des Seniorenheimes sowie der Geschoßwohnungsbau westlich davon stellen wiederum eine neuartige Baustruktur dar. Allen gemeinsam sind jedoch, zumindest im direkten Umfeld des Geltungsbereiches eher größere, langgezogene Baukörper mit stark variierenden Ausrichtungen.

Die geplante Bebauung weist eine in sich homogene Baustruktur mit ähnlichen Baukörpern auf.

Mit dem geplanten Vorhaben wird eine Deckung des Bedarfs an Mietswohnungsbau angestrebt, wobei besonderer Wert auf verschiedene Nutzergruppen gelegt wird. Es wird eine Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau angestrebt.

Fachliche Ziele – Land- und Forstwirtschaft

„Allgemeines

B III, 0

Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens-

und Kulturraum beitragen. Der land- und forstwirtschaftlich tätigen Bevölkerung sollen Lebens- und Arbeitsbedingungen gesichert und, soweit erforderlich, geschaffen werden, die jenen der übrigen Bevölkerung wertgleich sind.

Landnutzung

B III, 1.1

Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.“

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden diese Belange bereits berücksichtigt und in die gemeindlichen Entwicklungsüberlegungen eingestellt.

Zusammenfassung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Gemeinde Pentling in der Planungsregion Regensburg (11) im gleichnamigen Landkreis.

Im System der zentralen Orte wird die Gemeinde Pentling nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2018 die Funktion eines Grundzentrums innerhalb des Verdichtungsraumes Regensburg zugeordnet. Der Regionalplan legt für die Gemeinde bis auf weiteres die Funktion eines Unterzentrums mit Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg fest. Dieser Raum stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen dar. Die Agglomerationsvorteile sowie die günstige Lage im Schnittpunkt von Fernstraßen, Eisenbahnen und der durchgehenden Wasserstraße bieten gute Voraussetzungen diesen Raum in positiver Weise - vor allem als Standort für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die hohe Anforderungen an Infrastruktur, Kommunikationsmöglichkeiten sowie den Arbeitsmarkt stellen - weiter zu entwickeln.

Bedingt durch die Lage im Raum hat Pentling die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Es ist für eine Bereitstellung und bedarfsgerechte Erschließung geeigneter gewerblicher Flächen, bedeutsamer Infrastruktur, Einrichtungen zur beruflichen Qualifikation, Kultur und Bildungsangebot, Angebot für Freizeit und Erholung, attraktive Wohngebiete sowie die Bewahrung und Pflege der Kulturlandschaft zu sorgen. Dies wird durch die Gemeinde weitgehend erfüllt bzw. angestrebt.

2.4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling wurde im Zuge einer Gesamtfortschreibung mit Neuaufstellung des Landschaftsplanes überarbeitet.

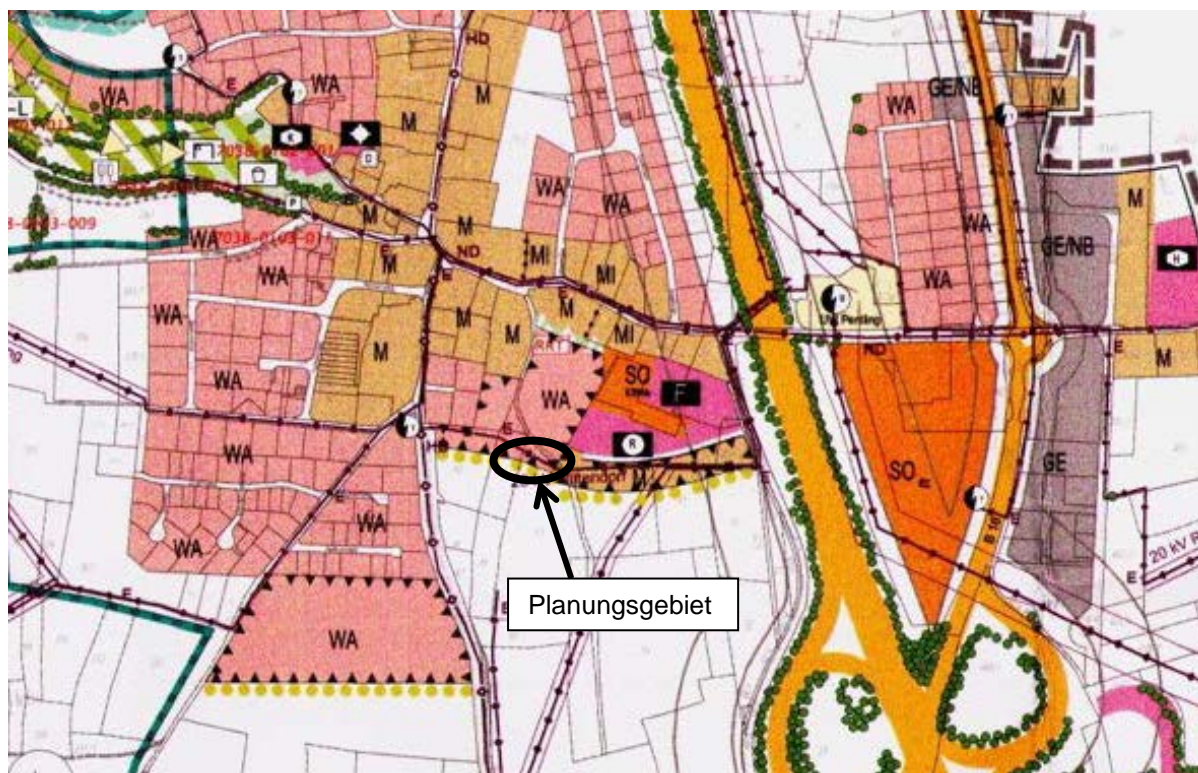
Mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 15.10.2010 besteht für die Gemeinde Pentling ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Dieser stellt die Flächen des Geltungsbereiches dieser verbindlichen Bauleitplanung als Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung (allgemeines Wohngebiet (WA)) dar.

Überlagernd formuliert der vorbereitende Bauleitplan aufgrund der Lärmbelastungen durch die Bundesautobahn A93 für die Fläche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Als landschaftsplanerisches Ziel wird der Bedarf einer Ortsrandeingrünung südlich der geplanten Bauflächen als erforderlich erachtet.

Vgl. nachfolgende Abb. des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling (Auszug).



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Auszug)

Die nun im Rahmen dieses Bebauungsplanes dargestellte Baufläche ragt nur geringfügig über die Flächennutzungsplandarstellung hinaus. Dies ist der erforderlichen Tiefe des Grundstückes geschuldet. Die mit Gebäuden überbaubare Fläche liegt jedoch innerhalb der Flächennutzungsplandarstellung.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird entsprochen.

2.4.3 Informelle Planungen

-Nicht vorhanden-

2.4.4 Sonstige Beschlüsse

Keine.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

2.5.1 Vorhandenes Baurecht

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt auf durch diese Planung betroffenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO zu entwickeln.

Aufgrund der Lage und Umgebung ergibt sich für den Standort die Qualität eines Außenbereichs i.S. des § 35 BauGB.

Zur Umsetzung eines WA, formuliert sich der Bedarf einer verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 8 BauGB und § 30 BauGB.

Für die nord-östlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen wurden im Jahr 2001 ein Mischgebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen durch den der Bebauungsplan „Breitwiesen I“ festgesetzt. Im Jahr 2007 erfolgte die erste Änderung durch ein Sondergebiet Seniorenheim / Kindertageseinrichtung. Im Norden grenzt der Geltungsbereich direkt an das allgemeine Wohngebiet „Breitwiesen II“ an. Im Rahmen dieser letztgenannten Bauleitplanung wurden Flächen für eine temporäre Erschließung mit Wendehammer und Stellplätze festgesetzt. Inzwischen wurde bereits die endgültige Erschließung umgesetzt, die eine Verbindung nach Westen bis zum Großberger Weg hergestellt. Der Bereich der temporären Festsetzungen überlagert sich teilweise mit dem neuen Geltungsbereich dieser Satzung, die Inhalte sind jedoch hinfällig, sodass künftig im Überlagerungsbereich der beiden Bebauungspläne nur noch die aktuellen Festsetzungen dieser Satzung „Breitwiesen III“ gelten sollen.

Weitere Bebauungspläne liegen im Wirkungsbereich nicht vor, wodurch sich dort eine Bebaubarkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB ergibt.

2.5.2 Zurückstellungen, Veränderungssperren

Zurückstellungen oder Veränderungssperren liegen nicht vor.

2.5.3 Naturschutz

Gesetzlich oder durch sonstige Verordnungen geschützte Flächen liegen nicht vor.

2.5.4 Wasserschutz

Das Plangebiet ist frei von oberirdischen Gewässern. Es gelten die allgemeinen Anforderungen und Vorschriften des Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) zum Schutz vor Verunreinigungen sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden durch Versiegelung. Besondere Anforderungen an Grundwasser-, Gewässer- oder Hochwasserschutz (z.B. Grund- oder Trinkwasserschutzgebiete u.Ä.) ergeben sich im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht.

2.5.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt unter Einwirkung von Verkehrslärm der östlich verlaufenden BAB A 93 (vgl. nachfolgende Darstellung Lärm an Hauptverkehrsstraßen (hier: LDEN)).



Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde durch schalltechnische Abschätzungen festgestellt, dass für Flächen westlich des Rathauses die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, die Grenzwerte nach 16. BImSchV unter Maßnahmen im Wesentlichen eingehalten, jedoch nach Lage und Höhe die Orientierungswerte der DIN 18005 z.T. überschritten werden. Der Konkretisierungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde überlagernd formuliert. Im Rahmen der Festsetzungen dieser Bauleitplanung sind entsprechend Maßnahmen auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

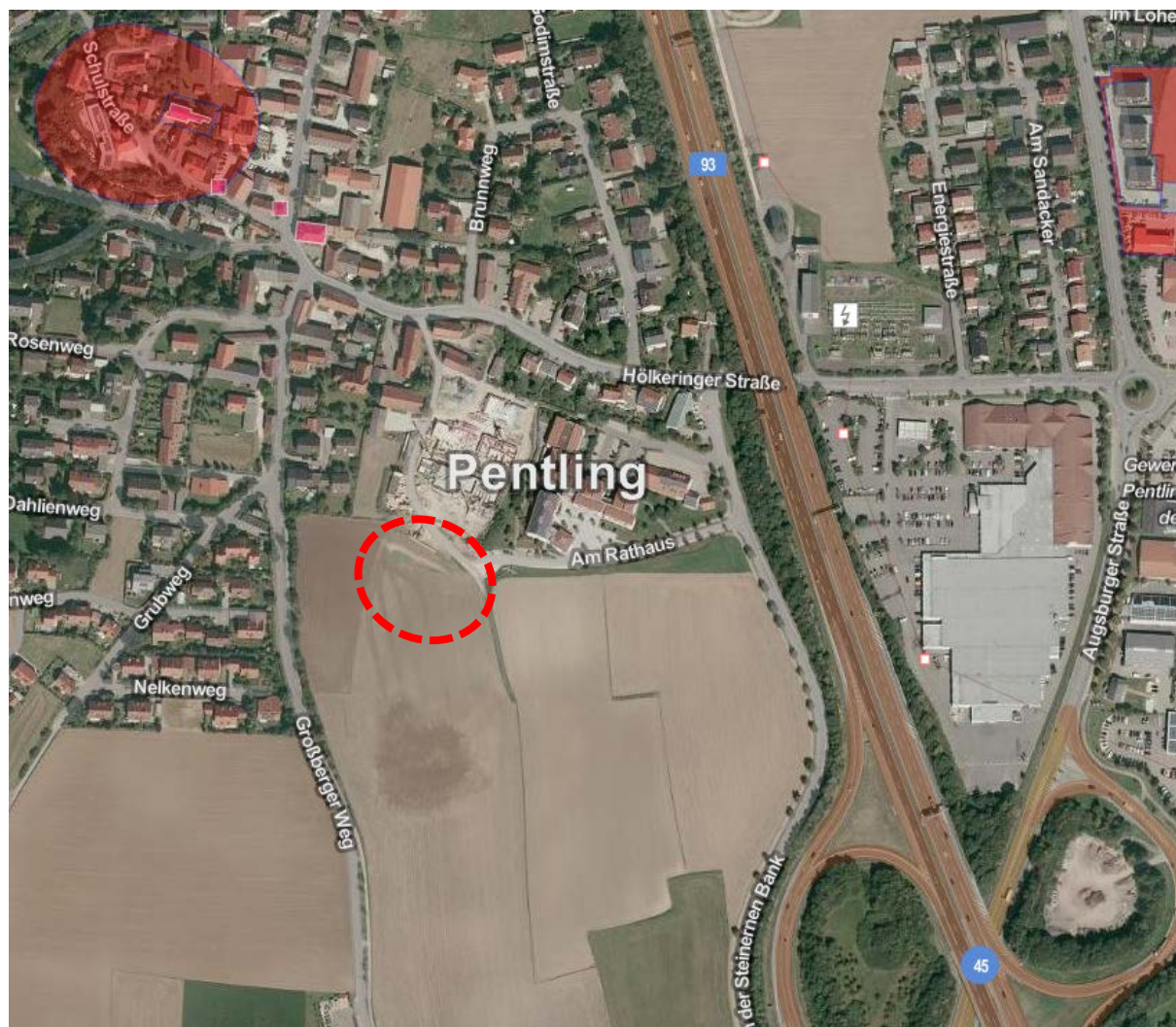
In der näheren Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe betreiben keine intensive Viehwirtschaft. Etwa 300 m nördlich des Geltungsbereichs übt ein landwirtschaftlicher Betrieb Pferdehaltung aus. Es sind daher keine über die der normalen Landwirtschaft hinausgehenden Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Anlagen mit erhöhten Staubemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden nach Kenntnisstand nicht erforderlich.

2.5.6 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler sind gemäß Onlinedatenbank Bayernviewer Denkmal, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), innerhalb des Geltungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld nicht vorhanden (vgl. nachfolgende Darstellung vom 18.03.2017).



Auf die Ausführungen der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil C) zu Bodendenkmäler und deren Auffinden wird verwiesen.

2.5.7 Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

Verfahren der Raumordnung bzw. Planfeststellung welche Einfluss auf den verbindlichen Bauleitplan nehmen sind nach Kenntnisstand derzeit nicht in Bearbeitung.

2.5.8 Satzungen und Verordnungen

In der Gemeinde Pentling existieren derzeit folgende, für Bauvorhaben und Planungen relevante Satzungen:

- Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen und Grünanlagen

- Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter
- Entwässerungssatzung - EWS
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung
- Wasserabgabesatzung – WAS
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung

Weitere, die Planungsinhalte betreffende Satzungen sowie örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Gemeinde Pentling bislang nicht erlassen.

2.5.9 Baubeschränkungen

Baubeschränkungen durch Bauverbotszonen oder Baubeschränkungszone der Bundesautobahn oder anderer überörtlicher Fernstraßen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zum Tragen.

Nach dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5) des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegen im gesamten Gemeindegebiet von Pentling keine Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorten, stofflich schädlicher Bodenveränderungen und militärische Altlasten bzw. Rüstungsaltslasten vor.

2.5.10 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pentling.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung und baulicher Bestand

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche soll zugunsten einer zentralen, vorwiegend wohnbaulichen, Entwicklung des Ortsteils Pentling aufgegeben werden. Bauliche Nutzungen liegen auf den betroffenen Flächen bisher nicht vor. Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde für die überplanten Fläche eine Nutzung als Wohnbauflächen vorgesehen.

3.2 Erschließung

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt direkt am kürzlich fertiggestellten "Ringschluss" zwischen der Straße „Am Rathaus“ und dem „Großberger Weg“.

Sämtliche technischen Erschließungseinrichtungen (Versorgung und Entsorgung) sind bereits vorhanden

Die Aufrechterhaltung der bislang bestehende Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist durch eine Verlegung des bestehenden Flurweges gegeben.

Besondere Planungsziele zur Erschließung sind daher nicht gegeben.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Östlich und nördlich des Plangebiets weist, bedingt durch den gebotenen Bedarf und der erforderlichen wirtschaftlichen Umsetzbarkeit, der bestehende Seniorenheimkomplex sowie die derzeit im Bau befindliche Wohnanlage mit 7 Baukörpern eine gewisse städtebauliche Dominanz im umgebenden baulichen Kontext auf.

Diese Strukturen sollen nun auch weiter in Richtung Süden fortgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich entsprechend der nördlich gelegenen Bebauung nach Süden hin weiterentwickeln. Um verdichteten Wohnungsbau zu ermöglichen ist daher eine gewisse Eingraben in das Gelände erforderlich, dennoch soll darauf geachtet werden, dass sich die Fernwirkung nicht über das gegebene Maß hin verstärkt. Auch soll die Hanglage des von Süd nach Nord fallenden Urgeländes weiterhin erfahrbar bleiben.

Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem gebotenen Bedarf, soll ausreichend dichter Raum mit genannter städtebaulichen Einbindung entstehen, um die Andienung an den Bestand sicherzustellen. Planerisches Ziel im landschaftsräumlichen Kontext ist demgemäß die Baumassen so in die Umgebung zu integrieren, dass die natürliche Umwelt geschützt und die aneinandergrenzenden Nutzungen aufeinander abgestimmt werden.

Dem künftigen, wenn auch nach derzeitigem Ermessen temporären, Ortsrand und einer wirkungsvollen Plangebietsdurchgrünung kommt hierbei große Bedeutung zu. Es soll ein gestalterisch- und funktioneller Übergang zwischen Siedlung und Landschaft entstehen, welcher eine Einbindung der Baumassen als harmonisches Ganzes ermöglicht. Der Bereich soll als einheitlich- funktionelles Gefüge wahrgenommen werden um neuen Lebensraum zu schaffen, mit dem sich die Bürger identifizieren und in dem sie sich wohlfühlen können.

3.4 Erholung

Öffentliche Erholungsflächen sollen im Rahmen der Planung nicht geschaffen werden. Es soll vielmehr die vorhandene Erholungsfunktion der privaten Grünflächen (Gärten und Grünflächen des Sondergebietes bzw. der Gemeinbedarfsflächen) erhalten und gestärkt werden. Auch die Erholungsfunktion auf den neu zu entwickelnden privaten Grünflächen soll künftig gegeben sein.

3.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Grünstrukturen (Ortsdurchgrünung) sind auf den angrenzenden Flächen bisher kaum vorhanden. Dies war im Rahmen früherer Bauleitplanungen aufgrund der vorhersehbaren Weiterentwicklung auch so vorgesehen. Lediglich zwischen dem Rathaus-Seniorenheim-Komplex sowie der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein erster Ansatz einer ortsinternen Grünverbindung vorhanden. Diese gilt es nach Süden hin weiter zu entwickeln.

Eine Einbindung des Planungsbereiches in die Landschaft ist durch eine Ortsrandbepflanzung mit überwiegend potenziell natürlicher Vegetation vorzusehen, um so einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten. Es sollen aber dennoch auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Weiteres Ziel ist es, auf Flächen, die für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden, eine ökologische Aufwertung zu erreichen. Zur Reduzierung des Eingriffs der Unterbauung eines Großteils der Fläche durch die gemeinschaftliche Tiefgarage soll diese mit einer Mindestüberdeckung versehen und eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes mit Gehölzen ermöglicht werden um neue Lebensräume zu schaffen. Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Generellen angestrebt.

3.6 Infrastruktur

Durch die nach Regionalplan zugewiesenen Funktionen hat Pentling die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Durch die Zentrallage am Kernort bestehen günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit. Insbesondere die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt und gestärkt werden. Durch eine Konzentration auf die Hauptsiedlungseinheit, insbesondere zentral im Kernorten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen.

3.7 Wirtschaft

Das Potenzial am Standort ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes vorwiegend in einer wohnbaulichen Entwicklung zu suchen. Ziel des Bebauungsplanes ist es gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. diese zu erhalten. Er soll dazu beitragen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere gefördertem Wohnraum zu sorgen. Dies entspricht auch dem planerischen Grundsatz einer Harmonisierung zur Vermeidung von Missverhältnissen zwischen Wohnen und Arbeiten. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinde trägt über dies dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen. Beschränkungen hinsichtlich einer konkurrierenden gewerblichen Nutzung und Funktion, der Vorrang einzuräumen wäre, bestehen am Standort nicht. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum auch für sozial schwächer gestellte Personengruppen entgegen. Dies trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden, da günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit am Standort bestehen. Es wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten, da mehr humane Ressourcen Arbeitsortnah zur Verfügung gestellt werden können. Ferner kann so eine Steigerung der Kaufkraft im Nahumfeld generiert werden. Durch die Auslastung bzw. Ausbau von Infrastruktureinrichtungen können Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. geschaffen werden.

3.8 Sozialstruktur

Gemäß Erkenntnissen und Ausführungen der Vorbemerkung und der Erhebungen zur Sozialstruktur am Standort (Punkt 2.2.7) herrschen generell in der Gemeinde Pentling, bedingt durch die räumliche Lage, positive Rahmenbedingungen mit überwiegend ausgeglichenen Sozialverhältnissen ohne größere Segregationstendenzen.

Um einerseits diese Verhältnisse nicht zu stören, andererseits aber auch insbesondere für schwache Einkommensgruppen Wohnraum bereitstellen zu können, soll auch innerhalb des Planungsgebietes eine gewisse Durchmischung stattfinden.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Die vorliegende Bauleitplanung konkretisiert u.a. die raumplanerischen Intensionen und kommt dem Wunsch der Bevölkerung nach, günstigen Wohnraum zu schaffen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird innerhalb des Geltungsbereiches verdichteter Wohnraum entstehen, welcher zugleich gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt. Dies entspricht u.A. auch dem zielgerichteten Bedarf innerhalb des Verdichtungsraumes Regensburg und der Gemeinde Pentling verdichteten Wohnraum zu schaffen, wo auf solche Flächen zurückgegriffen, wo bereits verdichtete Bebauung vorhanden ist, bzw. vorhandene Strukturen dies städtebaulich zulassen. Beschränkungen hinsichtlich einer konkurrierenden Nutzung und Funktion, der Vorrang einzuräumen wäre, oder Umweltschutzgesichtspunkte, die einer Siedlungsentwicklung entgegenstünden, bestehen nach Kenntnisstand derzeit nicht.

Basierend auf den vorgegangenen Grundlagenermittlungen und den Planungszielen wurden seitens des Vorhabenträgers, der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro Lösungsansätze für den Planungsbereich erarbeitet. Grundlage für den vorliegenden Rechtsplan stellt das in einer Art Wettbewerb erarbeiteten Planungskonzept dar.

Weiter soll dem im Landschaftsplan formulierten Bedarf der Herstellung einer neuen wertigen Ortsrandeingrünung entsprochen werden. Hierzu soll auf einer ausreichend breiten Fläche nach Süden hin eine Eingrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Bei einer derzeit angedachten Erweiterung der Siedlungsflächen östlich und westlich des Geltungsbereiches kann entlang der dieser Baugebiete die Eingrünung nochmals erweitert werden.



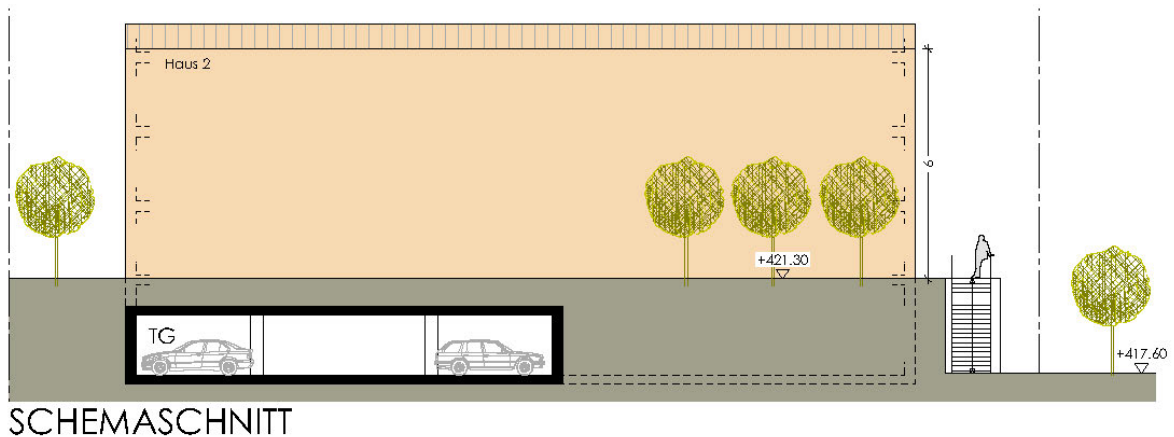
Das Urgelände fällt von Süd-Osten nach Nord-Westen. Im Zuge des Baus der Rathauses sowie des Seniorenheims und der damit verbundenen Errichtung des ersten Teilabschnittes der Straße „Am Rathaus“ wurde in die bestehende Topographie eingegriffen. Dadurch entstand südlich der Erschließungsstraße eine Geländekante mit einer Höhendifferenz von ca. 2 bis 3 Metern, welche sich bis in das im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung überplante Gebiet hineinzieht. Im Rahmen der Verlängerung der Verkehrsfläche in Richtung Westen bis an den „Großberger Weg“ wurde, auch zur Anpassung an die in Fertigstellung befindliche Bebauung im Bebauungsplangebiet „Breitwiesen II“ weiter in des Urgelände eingegriffen. Das nun überplante Baugrundstück wurde dabei ebenfalls etwas abgegraben.

Aufgrund der schwierigen Höhensituation mit Höhendifferenzen von bis zu 6,0 m in Nord-West / Süd-Ost-Richtung, bedarf es einer besonderen Gestaltungsweise zur sinnvollen Nutzung des Hanggrundstückes mit gleichzeitig bestmöglicher Einbindung in das Gelände und die Ortslandschaft.

Mit dem festgesetzten Höhenkonzept soll daher die Höhenlage des Baugrundstückes sowie der südlich und östlich angrenzenden, künftigen und potentiellen Bauflächen herangezogen

werden. Dies stellt eine an den Geländeverlauf angepasste Weiterentwicklung dar, ohne dabei noch weiter in den vorhandenen Hang „einzugraben“. Die vorhandene, östlich angrenzende Geländekante soll dabei als Straßenbild prägendes Element in baulicher Weise durch Stützmauern oder freiliegende Außenwände der Kellergeschosse nachgebildet werden. Dieses „Sockelgeschoss“ ermöglicht zusammen mit der Definition einer in Nord-Süd-Richtung gleichbleibenden Geländehöhe eine flächensparende, verdichtete Bauweise.

Abb. Querschnitt Planungskonzept (o.M.)

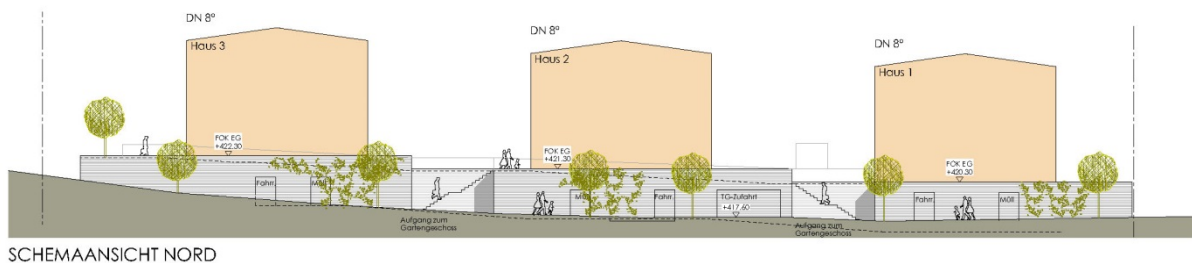


(Quelle: Architekturbüro Weber, Vorplanung vom 12.06.2018)

Eine ähnliche Bauweise wird sich zwangsläufig auf den Mischgebietsflächen südlich der Straße „Am Rathaus“ ergeben. Im Norden bzw. Nord-Osten wurde eine vergleichbare Bebauung bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen „Breitwiesen I“ und Breitwiesen II“ umgesetzt.

Um auch die Höhendifferenzen in Ost-West-Richtung von ca. 3,0 m entsprechend abbilden zu können, soll auch in Längsrichtung des Baugrundstücks eine der Topographie angepasste Höhenentwicklung umgesetzt werden. Hierzu sieht das Gesamtkonzept eine Höhenstaffelung vor, die dem vorhandenen Geländeverlauf entspricht und wiederum eine effektive Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht.

Abb. Längsschnitt Planungskonzept (o.M.)



(Quelle: Architekturbüro Weber, Vorplanung vom 12.06.2018)

Gerade zur Umsetzung eines öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist eine möglichst effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks von großer Bedeutung, jedoch mit der Prämisse gesunde Lebensbedingungen zu sichern und keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.

Mit der oben beschriebenen und seitens der Gemeinde ausdrücklich gewünschten Höhenentwicklung kann durch die Festsetzung einer neuen Geländehöhe eine Keller-Ebene zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Technik- und Abstellräume sowie Räume für Fahrräder und Müllbehälter, geschaffen werden und der darüber liegende Freiraum, mit Ausnahme der notwendigen Erschließungseinrichtungen, als Freiflächen den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden. Zusätzliche Flächen für oberirdische Stellplätze und Garagen sind dadurch entbehrlich. Die Schaffung nahezu ebenerdiger Freiflächen um die jeweiligen Einzelgebäude mit mäßiger Staffelung der Ebenen untereinander wird die Voraussetzung für eine barrierefreie Nutzung, nahezu der gesamten Wohngebietsflächen gelegt. Da durch das Kellergeschoss zur Unterbringung von Stellplätzen ohnehin ein barrierefreier Zugang zu den Erdgeschosswohnungen erforderlich wird, kann dieser zugleich die Funktion der barrierefreien Zugang zwischen Straßenebene und hergestellter Geländehöhe dienen.

Abb. Grundriss Planungskonzept (o.M.)

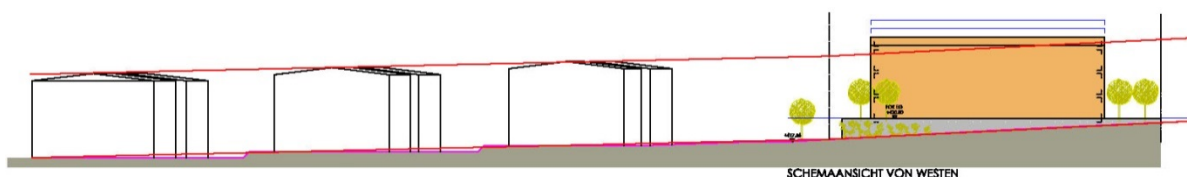


(Quelle: Architekturbüro Weber, Vorplanung vom 12.06.2018)

Eine Geländeentwicklung auf Höhe des Straßenniveaus würde zwar eine Barrierefreiheit der Erdgeschosswohnungen ohne besondere technische Hilfsmittel (Aufzüge) ermöglichen, die Geländeentwicklung nach Süden mit einer Geländeeingrabung von bis zu 6 m wäre jedoch städtebaulich nicht vertretbar.

Der Straßenraum ist hier ausreichend breit, um keine einengende Raumwirkung zu erzielen. Hierzu trägt auch die gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung um 90 Grad gedrehte Gebäudestellung der Hauptgebäude sowie deren Breitenbegrenzung bei.

Abb. Höhenentwicklung zum Straßenraum bzw. der angrenzenden Bebauung (o.M.)



(Quelle: Architekturbüro Weber, Planungskonzept vom 22.02.2018)

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zweckbestimmung als allgemeines Wohngebiet, in der Wohngebäude errichtet werden sollen, die einen gewissen Anteil an Wohnflächen aufweisen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, dient der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des vorbereitenden Bauleitplans i.V.m. vorbeschriebener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Grundidee. Bedingt durch die Lage an der BAB A 93 und der dadurch bereits vorhandenen Lärmimmissionsvorbelastung werden die stark frequenzbringende und emissionsintensive Nutzungen wie die ausnahmsweise zulässigen größeren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Ferner verlangen diese Nutzungen häufig abweichende Kubaturen, welche sich schwer mit der Zielsetzung eines möglichst ruhigen und einheitlichen Ortsrands mit Mittlerfunktion vereinbaren lassen. Auch wird durch die Nichtzulassung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in der Nutzung eine klare Trennung gegenüber einem Mischgebiet manifestiert. Dies beugt u.a. auch der mit sozialem Unwerturteil behafteten sog. Wohnungsprostitution vor.

Zur Erreichung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung zwar an den zulässigen Obergrenzen i.S. des § 17 Abs.1 BauNVO, lässt aber eine weitreichende Ausschöpfung zu, um die genannten Ziele auch umsetzen zu können.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Um ein flächensparendes Bauen bei gleichzeitiger Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, werden zunächst lediglich die Hauptbaukörper betrachtet, die die festgesetzte GRZ einhalten müssen, mit den mitzurechnenden Anbauten wie Balkone usw. soll eine geringfügige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zugelassen werden. Die Gesamtüberschreitung mit den weiteren baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr 1 und 2 BauNVO bleibt jedoch auf eine nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % beschränkt und damit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6. Somit kann die Schaffung von bezahlbarem und verdichtetem Wohnraum bei gleichzeitiger Begrenzung der versiegelten Fläche eines „normalen“ allgemeinen Wohngebietes als Grundlage für die Bereitstellung geförderter Wohnflächen erreicht werden. Dem Bauherren wird dadurch die Möglichkeit gegeben mehr Wohnraum bereitstellen zu können, im Gegenzug muss er jedoch die weiteren Versiegelungen wie beispielsweise Erschließungswege oder sonstige Nebenanlagen reduzieren. Die Gemeinde möchte damit das städtebauliche Ziel verfolgen, Versiegelungen für Wohnraum und nicht für oft unverhältnismäßig große Erschließungsanlagen zu forcieren.

Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) bleiben dabei unberücksichtigt, da eine festgesetzte Mindestüberdeckung von 70 cm nur geringe Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Boden zur Folge hat. Dies macht erst die Umsetzung des Zieles zum Verzicht auf die Bereitstellung weiterer, oberirdischer Stellplatz- und Garagenflächen im Sinne eines flächensparenden Bauens möglich.

Um dennoch eine vollständige Unterbauung des Geländes zu vermeiden, wird für die Flächen für das hergestellte Kellergeschoss auf maximal 80 % der Baugrundstücksfläche begrenzt.

Durch die Ausbildung eines „Sockelgeschosses“ zu den Verkehrsflächen und die darüber hinausgehende Weiterführung des herzustellenden Geländes in den Hang hinein, können die notwendigen Stellplätze in Verbindung mit weiteren Kellerräumen ohne eine darüber hinausgehende Wirkung auf die Umgebung und weitere Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksflächen auf dem Grundstück untergebracht werden. Zusammen mit einer festgesetzten Mindestüberdeckung von 70 cm, kann in den unterkellerten und gleichzeitig nicht überbauten Grundstücksflächen die Bodenfunktion weitgehend erhalten bleiben, insbesondere als Grundlage für die Entwicklung von Grünflächen.

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden drei Vollgeschosse mit zusätzlicher Steuerung der Höhenlage und Höhenentwicklung von Wand und First zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange festgesetzt. Dadurch erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GRZ), womit die Höchstgrenze von 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO zum Tragen kommt.

Ausgangspunkt für alle Höhenfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die in einem engen Rahmen definierte, herzustellende Geländeoberkante. Die festgesetzten Höhenkoten nehmen die mittlere Höhenlage der östlichen Grundstücksgrenze auf und bilden im weiteren Verlauf in Richtung Westen den vorhandenen Geländeverlauf mit einer Höhendifferenz von insgesamt ca. 3,0 m entlang der Nordgrenze ab.

Durch die Festsetzung einer Geländehöhe mit Festsetzung als Bezugshöhe ergibt sich für das darunter liegende Kellergeschoss, nach der weiterhin gültigen Definition eines Vollgeschosses gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO von 1998, kein Vollgeschoss. Nach aktuellem Planungsstand der vorgesehenen Bebauung würde dies auch bei Wahl des Urgeländes als Bezugshöhe zudem keine Rolle spielen, da die Deckenunterkante der Tiefgaragen und Kellerräume im Mittel lediglich gut 0,8 m aus dem bestehenden Gelände herausragen würde. Ein Vollgeschoss würde sich lediglich bei einer vollständigen Ausnutzung der Flächen ergeben, in denen gemäß Planzeichnung ein Kellergeschoss zulässig ist. Einschränkend wirkt sich hierbei jedoch bereits die festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl aus.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme bisher zusätzlicher Flächen andernorts kann dadurch vermieden werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer abweichend offenen Bauweise in Verbindung mit den drei Baufenstern gewährleistet eine dem nördlich gelegenen Baugebiet angepasste Baustruktur und lässt lediglich die Bebauung mit drei einzelnen Hauptbaukörpern zu. Durch die Höhenfestsetzungen zum herzustellenden Gelände wirken die Baukörper insbesondere nach Süden als einzelne Baukörper. Lediglich zum Straßenraum hin bilden die erforderlichen Stützmauern eine zusammenhängende Wirkung, die sich in Verbindung mit der Gebäudestellung aber darüber hinaus auflöst.

Durch die Festsetzung über die Baugrenzen der Hauptgebäude hinausgehender Flächen für ein Kellergeschoss kann dem Ziel des flächensparenden Bauens nachgekommen werden, ohne dass dies auf das Umfeld und das Ortsbild negative Auswirkungen hat. Der tatsächliche Umfang der Unterkellerung spielt daher keine wesentliche Rolle für die Außenwirkung.

Nebenanlagen werden zwar grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu gelassen, durch die Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie Räumen für Abfall- und Wertstoffbehältnissen werden sich diese Anlagen auf ein Minimum beschränken. Eine zusätzlich beschränkende Größe stellt die festgesetzte Grundflächenzahl dar.

4.4 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist bereits verkehrlich ausreichend erschlossen.

Eine gebietsinterne Erschließung der Bauflächen bedarf keiner planungsrechtlichen Steuerung im Bebauungsplan.

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche System findet somit unter der Prämisse einer größtmöglichen Effektivität und Effizienz zur Erreichung eines bestmöglichen Verhältnisses zwischen dienender und bedienter Fläche statt.

Im Zuge der Baumaßnahme zur Fortführung der Straße „Am Rathaus“ sowie der Umsetzung des Bebauungsplanes „Breitwiesen II“ wurde bereits der bisher diagonal durch die ehemals landwirtschaftlichen verlaufende Feldweg verlegt. Er grenzt nun im Süden an die geplanten Flächen des allgemeinen Wohngebietes an. Zur Sicherung der im Rahmen dieser Bauleitplanung festgesetzten Abstandsflächenreglung, wird der Feldweg als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ mit in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Entsprechend dem Ortsbild in der Gemeinde Pentling sind Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

Die vorgesehene Erdverkabelung dient dem besseren Schutz der Versorgungsleitungen und minimiert Emissionen wie sie beispielsweise durch Elektromagnetismus entstehen. Über dies, verbessert diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild und trägt zu einer Optimierung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsflusses bei, da keine unter und Durchfahrthöhen beachtet werden müssen. Um eine diskriminierungsfreie Versorgung sicherstellen zu können gilt dies grundsätzlich für alle Kabelleitungen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substantiellen Umsetzungsschwierigkeiten möglich. Es soll im Zuge der Umsetzung eine koordinierte Erschließung des Baugebiets durch die Gemeinde oder einen durch sie beauftragten Dritten erfolgen. Eine selbstverschuldete Nichtteilnahme eines Versorgungsträgers und damit höhere Kosten für eine Erdverlegung fallen nicht unter die gewährte Ausnahme einer substantiellen Umsetzungsschwierigkeit.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist an der vorgegebenen Stelle im Orts- teil Pentling nicht vorgesehen und für die angestrebte Bebauung auch nicht zielführend. Daher ist der Lärmschutz der Wohnräume durch passive Maßnahmen zu erreichen.

4.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Ausweisung von Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde durch schalltechnische Untersuchungen bereits festgestellt, dass auf den Flächen südwestlich des Rathauses die Grenzwerte nach 16. BImSchV im Wesentlichen eingehalten werden, jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Konkretisierung von entsprechenden Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes wurde bereits im Flächen nutzungsplan aufgenommen.

Für eine Klärung der Fragestellungen bezüglich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde auf Grundlage des Rahmenplanes ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des BPlanes „Breitwiesen III“ in der Gemeinde Pentling vom 17.09.2018, GEO.VER.S.UM, H. Pressler, Cham, siehe Anlage 1).

Dieses kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sind nachts überschritten
- Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden teilweise überschritten.

Das Maß des baulichen Schallschutzes ist direkt abhängig von Lage, Exposition und Bauqualität der geplanten Gebäude und wird auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse des genannten schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 ermittelt.

Im Sinne einer Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

4.7 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften

Abstände zwischen Gebäuden (und anderen baulichen Anlagen) können sowohl bauordnungsrechtlich (durch die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen) als auch planungsrechtlich (durch Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Festlegung von max. Höhen im Bebauungsplan oder nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB) bestimmt bzw. gesteuert werden.

Abstandflächen kann der Bebauungsplan nur dann festsetzen, wenn und soweit die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Diese Möglichkeit wird durch Art. 81 Abs.1 Nr.6 der Bauordnung für den Freistaat Bayern (BayBO) wie folgt Eröffnet:

„Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen“

“über von Art.6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist oder der Verbesserung der Wohnqualität dient und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,“

Grds. ermöglicht diese Bestimmung des bes. Sicherheitsrechts eine gezielte Steuerung durch die Gemeinde um eine "Städtebaupolitik" zu betreiben, welche ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dieses Vorgehen unterliegt jedoch u.a. auch den Maßgaben des § 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB.

Aus Gründen des Nachbarschutzes, insbesondere gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Norden, werden mit Ausnahme der zulässigen Überlagerung der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 die vollen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 (1 H) festgesetzt. Dies gilt entsprechend für die öffentlichen Grünflächen. Insofern treten für diese Bereiche keine über das bauordnungsrechtlich Gegebene hinausreichende Einwirkungen auf.

Dadurch kann auch einer einengende Wirkung des Straßenraumes durch die festgesetzte Anhebung des Geländes des Baugebietes in Verbindung mit den dafür erforderlichen Stützmauern entgegengewirkt werden. Unterstützend werden hierfür auch die einzelnen Baufenster mit einer verbindlichen Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt.

Durch die Höhenbegrenzung der Stützmauern sowie den durch die vorhandenen öffentlichen Stellplätze gegebene Abstand zum eigentlichen Straßenraum, entfällt die Einhaltung eines Mindestabstandes zu den Grundstücksgrenzen. Dieser wird lediglich durch die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche für Stützmauern definiert.

Allgemeine Grundkonzeption und Ziel dieses verbindlichen Bauleitplanes ist es, den gestiegenen Anforderungen an die Gesteuerung benötigter, ausgewogener und moderner Wohnverhältnisse, im unmittelbaren örtlichen Kontext gerecht zu werden (vgl. BVerwG v. 11.5.1999, NVwZ 1999, 1338 und BayVGH v. 25.4.2005 - 1 N 03.1704 -; BVerwG v. 18.3.2004, NVwZ 2004, 856).

Hierbei erfolgte eine intensive Auseinandersetzung des Plangebers mit

- den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- den Anforderungen an kostensparendes Bauen
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- den Belangen des Umweltschutzes.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sprechen grds. für auskömmliche Abstände. Hierbei sind vor allem eine ausreichende Belichtung und Belüftung, die Abwehr unerwünschter Einblicke und brandschutztechnische Aspekte beachtlich. Die grundsätzliche Steuerungsfunktion, auch in raumbildender Hinsicht, übernehmen hierbei die festgelegten Baugrenzen. Durch die sich ergebende Situierung wird gleichsam für eine ausreichende Belüftung der Freibereiche und Gebäulichkeiten Sorge getragen. Über dies hinaus ist Aufgrund der immer weiter steigenden allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz durch die EnEV, dem vermehrten Wunsch von Bauwerbern hinsichtlich eines langfristigen energetischen Einsparpotentials zur Kostenminimierung zumindest mittelfristig der Einsatz einer technischen Lüftungsunterstützung der Innenräume wahrscheinlich. Aufgrund der örtlichen Situation der erhöhten Anforderungen an den Schallschutz könnte sich bereits jetzt der Bedarf für Teile dieser ergeben.

Aufgrund der zulässigen Höhe, Ausdehnung und Entfernung kann es grds. abhängig von Jahres- und Tageszeit zu gegenseitiger Abschattung kommen. Ein erste Abschätzung hinsichtlich der natürlichen Belichtung erfolgte bereits in der Vorkonzeption durch einen in der gängigen Rechtsprechung verbreitete Grundsatz, dass für eine ausreichende Belichtung der Lichteinfallswinkel, gemessen zur Fensterbrüstungshöhe, maximal 45 ° betragen soll, was in etwa einem 50°-Winkel zum Fußboden entspricht.

Durch die städtebaulich steuernde Anordnung der Baufelder mit Baugrenzen, der GRZ und der max. Gebäudehöhen i.V.m. den abweichend festgelegten Abstandsflächen zur Feinjustierung, ergibt sich unter den Gebäude ein Abstand von ca. 12,0 m. Von einer auskömmlichen Distanz zum Schutz vor Einblicken und zur Wahrung der Intimsphäre der künftigen Bewohner zu gegenüberliegenden Wohnungen kann daher ausgegangen werden, zumal bei Anwendung einer nicht modifizierten Abstandsflächenregelung und Unterschreitung der max. Gebäudehöhen sich keine wesentliche Distanzvergrößerung ergeben dürften.

Die Belange des Umweltschutzes sowie die des kostensparenden Bauens, zielen auf eine optimale Ausnutzung des Baulandes ab, um die nicht vermehrbare und im Verdichtungsraum Regensburg kostspielige Ressource Boden effizient zu nutzen. Die festgesetzte Verringerung der Abstandsflächen ermöglicht die Ausnutzung der durch die BauNVO gegebenen Obergrenzen in Bezug auf GRZ und GFZ. Dies kommt der gemeindlichen Zielsetzung einer städtebaulich erwünschten und maßvollen Verdichtung entgegen.

Auf den vorbeugenden Brandschutz haben die Verminderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Auf das Landschaftsbild hat, in der gegebenen Situation, die Verminderung keinen wesentlichen Einfluss.

Zusammengefasst werden in Abwägung gebietsintern die Abstände der Hauptbaukörper zwischen den Gebäuden an den Längsseiten auf 70 vom Hundert der Höhe ($0,7 \times H$), mindestens jedoch 3 m, verkürzt. Dies trägt zu einer optimierten Ausnutzung des Grundstücks, bei und stärkt die städtebauliche Intension der Mittlerfunktion zwischen den Bestandsbebauungen. Durch die festgesetzten Baugrenzen, i.V.m. den zulässigen Höhenentwicklungen, der Geländestaffelung, den Dachformen mit vorgegebener Hauptfirstausrichtung und dem Überdeckungsprinzip der BayBO verbleibt ausreichend Raum zwischen den Hauptbaukörpern um zum einen Wohnkomfort und Wohnqualität (Belichtung Belüftung, Intimsphäre) zu sichern und zum anderen einer verdichteten Bauweise (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, kostensparendes bauen) Vorschub zu leisten.

Zur Südseite des Baugebietes hin, weisen lediglich die drei Hauptbaukörper eine raumbildende Wirkung auf, das „Sockelgeschoss“ ist aus dieser Richtung nicht erkennbar. Die angrenzenden Nutzungen der Verkehrsflächen (landwirtschaftlicher Weg) sowie der landwirtschaftliche Flächen lösen hinsichtlich der Abstandsflächen keine besonderen nachbarschützenden Erfordernisse aus. Durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an diese Grundstücksgrenze sind keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie sonstige Belange zu erwarten. In Anlehnung an das 16-m-Privileg wird daher für die Gebäudeseiten zur südlichen Grundstücksgrenze hin lediglich die Einhaltung der halben Abstandsfläche (0,5 H) festgesetzt. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen sowie der überbaubaren Flächen lassen hier bereits keine noch geringeren Abstände zu.

Sollte sich durch weine weitere baulichen Entwicklung in Richtung Süden hier eine Nutzungsänderung ergeben, so sind die abstandsrechtlichen Belange in der entsprechenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das bauliche Umfeld und die Situation innerhalb der bereits bebauten Bereiche erfordern eine relativ enge Dachformregelung ohne hierbei einen gewünschten Gestaltungsspielraum im Übermaß einzuengen. Die Regelungen zu Anbauten, Dachform, Dachaufbauten, Dachfarben und Dachmaterialien beschränkt eine, in derzeitiger Randlage ortsplanerische ungünstige Dachlandschaftenvielfalt und gewährleistet eine Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld. Es wird in derzeitiger Ortsrandlage ein kohärentes Erscheinungsbild im Gesamtkontext hin zur freien Landschaft erzeugt. Die sonstige äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen wurde bewusst offen gehalten, so dass bei der Materialität und dem äußeren Ausdruck ausreichend Spielraum besteht. Die Nutzung der Dachflächen zur Solaren Energiegewinnung ist zwar aufgrund der Orientierung der Gebäude nicht in optimaler Weise möglich, dennoch nicht ausgeschlossen. In Abwägung zwischen der Wirkung der Gebäude in die freie Landschaft sowie zum nördlichen Straßenraum hin und der energetischen Nutzung der Dachflächen wurde zugunsten des Ortsbildes entschieden. Die technischen Möglichkeiten geben zudem auch die Möglichkeit zur effizienten Nutzung Ost-West-orientierter Dachflächen.

Aufgrund der Hanglage sowie des eher geringen Straßenquerschnitts eignet sich lediglich die nördliche Grundstücksgrenze mit den ihr vorgelagerten öffentlichen Stellplätzen für eine Zufahrt zu den im Kellergeschoss zu errichtenden Stellplätze. Um für die geplante Bebauung möglichst großen Spielraum zu belassen wird aber darüber hinaus keine weitere Begrenzung vorgenommen. Daher wird ein Zufahrtsbereich zwingend an nahezu der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt Eventuelle Kosten zur Anpassungen der öffentliche Stellplätze gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Um das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreichen zu können sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen unterhalb der festgesetzten Geländeflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden hierzu sowie zum Fernhalten des ruhenden Verkehrs aus dem Ortsbild nicht zulässig. Lediglich Besucherstellplätze, die eine uneingeschränkte Zugänglichkeit aufweisen müssen, dürfen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen unter Rücksichtnahme auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Sie trägt sowohl den Bedürfnissen der bereits niedergelassenen Nutzer sowie denen der künftigen Rechnung. Die Identifizierung und Förderung von dem Wohnen zugeordneten und zuträglichen kleineren gewerblichen Nutzungen wird jedoch im angemessenen Rahmen ermöglicht.

Die Unzulässigkeit von blickdichten Zäunen und Mauern zur Einfriedung der privaten Grünflächen und Privatgärten fördert zudem die Einbindung in das Ortsbild.

4.8 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

4.8.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach §1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden. Bei der Errichtung der Baustelle soll der Oberboden getrennt vom Unterboden abgeschoben, gelagert und verwertet werden. Überschüssiger abgeschobener Oberboden soll – sofern Interesse von Landwirten besteht – zur Verbesserung von landwirtschaftlichen Flächen (Auffüllung) wieder verwendet werden.

4.8.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Planung soll einerseits durch eine verdichtete Bauweise die Inanspruchnahme von weiteren Flächen zur Schaffung des gleichen Umfangs an Wohnraum durch weniger verdichtete Bauweisen vermieden werden. Zum anderen wird das Ziel gesetzt, darüber hinaus die notwendigen befestigten Flächen mit möglichst wenig Bodenversiegelung zu gestalten. Dies wird durch entsprechende wasserdurchlässige Bauweisen erreicht.

4.8.3 öffentlichen Grünflächen

Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um gliedernde Grünflächen. Bei einer später erfolgenden weiteren verbindlichen Bauleitplanung auf den angrenzenden Flächen, soll hier die westlich des Rathauses beginnende Ortsdurchgrünung auf öffentlichen Flächen fortgesetzt werden. Derzeit ist vorgesehen, die Flächen als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen und sie dienen zunächst insbesondere der Definition der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Baugrundstück. Die Hinzunahme der Grünflächen in Richtung Osten gewährleistet, dass zur Umsetzung einer flächensparenden Bebauung eine Überschreitung des Baugrundstückes mit den einzuhaltenden Abstandsflächen möglich ist.

4.8.4 Nicht überbaubare Flächen

Für die nicht überbaubaren Flächen, die nach der Funktionsgliederung des Planungskonzeptes als gemeinschaftliche Privatgärten vorgesehen sind, sollen nur wenige Vorgaben zu Pflanzfestsetzungen gemacht werden, um auf den ohnehin relativ kleinen Flächen die künftigen Nutzer nicht zusätzlich zu beschränken. Im Vordergrund steht hier vielmehr die Sicherstellung einer ausreichenden Grundlage für eine Bepflanzung im Sinne einer ausreichend starken Überdeckung der durch ein Kellergeschoss unterbauten Gartenflächen. Eine Überdeckung von mindestens 70 cm stellt dies sicher.

Durch die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Bauflächen an der Südgrenze wird das Baugebiet in das Ortsbild eingebunden und eine großzügige Durchgrünung geschaffen, mit dem Ziel klimatische Gunsträume zu schaffen und gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungenbedingungen zu fördern.

Die Festsetzungen sehen ein auskömmliches Mindestmaß an Pflanzungen sowie die Pflege und Erhaltung vor.

Nach den Vorgaben des Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein Kinderspielplatz erforderlich, um dem Bauherren weitest möglichen Spielraum zu geben, wird jedoch hierfür keine konkrete Fläche festgesetzt.

4.8.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um der angestrebten Minimierungsfunktion hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft gerecht zu werden, zielen die Festsetzungen auf eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer dauerhaften naturschutzfachlichen Funktion ab.

4.8.6 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen

Die Aufstellung dieser verbindlichen Bauleitplanung erfolgt gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es ist daher kein weiterer Ausgleich erforderlich.

4.9 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur

Durch die Zentrallage am Kernort bestehen günstige Voraussetzungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden. Sie sind für den zu erwartenden Zuwachs ausreichend dimensioniert und belastbar.

Im Rahmen der Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes „Breitwiesen I“ wurde zur Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung ein Trennsystem eingerichtet. Dabei wurde bereits eine weitere bauliche Erschließung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen berücksichtigt. Nach ersten überschlägigen Ermittlungen ist für die vorgesehene Ausweisung noch genügend Kapazität für die zusätzliche Schmutzwassermengen vorhanden. Die Regenwasserbewirtschaftung kann über die im Rahmen des Bebauungsplanes „Breitwiesen II“ umgesetzte Maßnahme (RRT) sichergestellt werden. Die Rückhaltung ist erforderlich, da der vorhandene Regenwasserkanal bis zur Einleitung in den Vorfluter für eine ungedrosselte Ableitung nicht ausreichend dimensioniert ist. Detaillierte hydraulischen Berechnung zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens sind bereits erfolgt und haben eine weitere Siedlungsentwicklung bereits berücksichtigt.

Bereits im Rahmen der vorangegangenen Planungen zum Bebauungsplan „Breitwiesen I“ wurden sowohl der Abwasserkanal als auch der Regenwasserkanal so dimensioniert bzw. konzipiert (Rückstauvolumen im Regenwasserkanal, Errichtung eines Regenrückhaltebeckens), dass alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, künftigen Bauflächen angeschlossen werden können. Nach Angaben des beauftragten Ingenieurbüros sind die Abflussmengen hinsichtlich des Regenwasserabflusses ausreichend dimensioniert und bereits in der Einleitungserlaubnis berücksichtigt. Im Falle eines Überlaufens des Regenrückhaltebeckens kann das Regenwasser schadlos über den vorhandenen Flurweg in Richtung Nord-Westen zur Hölkeringer Straße abgeleitet werden. Dort wird es auf den vorhandenen Verkehrsflächen durch den Ortsteil bis zum Vorfluter abgeführt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Sparten befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an deren Rändern. Diese können nach Kenntnisstand durch Verlängerung zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis. Für die Abholung sind die Behälter an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

4.10 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerweggesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Feuerwehr in Pentling ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerweggesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist nach Kenntnisstand ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird im Bedarfsfall frühestmöglich abgestimmt.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes derzeit nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Nachweis im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes ist darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Städtebau

Grundsätzlich kommt es bei Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Überbauung von bisher unbebauten Flächen. Die Ziele sind dabei so ausgerichtet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Baustrukturen einfügt. Die bisherige Einzelstellung des Rathaus-Seniorenheim-Komplexes wird, soweit möglich, in seiner Wirkung reduziert. Durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung wird die Einbindung in die bestehende Hanglage unterstützt. Die geplanten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, sodass sich keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes ergeben würden.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung.

5.2 Umwelt, insbes. Immissionsbelastungen

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Mangels Vorhandenseins, sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch die geplante Bebauung, aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht. Wesentliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen von außen auf die Flächen dieser verbindlichen Bauleitplanung können durch entsprechende Maßnahmen (Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden) vermieden werden.

5.3 Grünordnung

Die Ortsdurchgrünung besteht im Umfeld der Planungsflächen überwiegend auf Privatflächen, zum Teil auf gemeindlichen Flächen. Eine Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden. Auswirkungen auf diese vorhandenen Grünflächen sind nicht zu erwarten, da ein ausreichend Großen Abstand zu diesen gegeben ist.. Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung führen zu einer Stärkung der Ortsdurchgrünung und die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Besondere grünordnerische Belange liegen nicht vor.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen werden auf Teilflächen gegenüber dem Bestand hochwertigere Lebensräume geschaffen werden.

5.4 Versorgung

Die Versorgung im Ortsteil Pentling ist sehr gut ausgebaut. Die erforderlichen Erweiterungen zur Versorgung der Flächen im Geltungsbereich werden am Bestand angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichen bzw, können durch entsprechende Maßnahmen ausreichen erweitert werden. Auswirkungen auf die bisherige Versorgung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

5.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Schaffung von Wohnraum führt im allgemeinen zu einer Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Aufgrund der Nähe zu den Nahversorgungszentren wird sich auch hier diese positive Wirkung einstellen. Aufgrund der flächensparenden Bebauung und dem nachhaltigen Umgang mit den verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet kann ein Beitrag gegen einen übermäßigem Anstieg der Baulandpreisen geleistet werden.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnistand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt ergeben durch den bereits erfolgten Grunderwerb sowie die Erschließungsmaßnahmen. Neu hinzu kommen lediglich die Kosten für die Planungsleistungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten. Diese können im Rahmen der Erschließungskostenbeiträge jedoch zu einem gewissen Anteil an den künftigen Grundstückseigentümer übertragen werden. Gegenzurechnen sind auch die Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks. Die entsprechenden Summe sind im gemeindlichen Haushalt berücksichtigt.

5.6 Sozialstruktur

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Sozialstruktur ein bzw. dient der Stärkung des bisher nicht vorhandenen geförderten Wohnungsbaus. Somit werden auch sozial schwache Bevölkerungsgruppe im nahen Umfeld des Oberzentrums von Regensburg mit Wohnraum versorgt. Auf die vorhandene Bebauung und deren Sozialstruktur sind wegen der harmonischen Einbindung keine Auswirkungen zu erwarten. Eine gewisse Durchmischung wird auch durch die Freigabe eines gewissen Anteils der Wohnflächen als frei finanzierte Mietwohnungen.

5.7 Privateigentum

Die bisherigen Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf die Angrenzer werden nach Umsetzung der Planung eingestellt.

Durch baulich Festsetzungen v.a. hinsichtlich Höhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper sowie die grünordnerischen Festsetzungen zielt die verbindliche Bauleitplanung daraufhin ab, die Auswirkungen auf die Angrenzer möglichst gering zu halten. Zusätzliche rechtliche Beschränkungen ergeben sich nicht.

6. Maßnahmen

6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Sind nicht erforderlich gemäß § 13 a Abs 2 Nr. 4 BauGB.

6.2 Sozialplan

Eine Sozialplan liegt in der Gemeinde Pentling nicht vor und ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Gesonderte Maßnahmen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

6.3 Bodenordnung (Umlegung)

Eine Bodenordnung ist gem. Ergebnissen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

6.4 Grunderwerb

Die Baugrundstücke befinden im Eigentum der Gemeinde Pentling. Die Bauflächen werden weiter an den Bauwerber veräußert.

6.5 Dienstbarkeitsbestellungen

Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Dienstbarkeiten zu Gunsten Dritter erforderlich.

6.6 Altlastensanierung

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlastensanierungen erforderlich.

6.7 Kosten

Durch die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung entstehen für die Gemeinde Pentling Investitionskosten u.a. für Grunderwerb und Erschließung. Demgegenüber stehen Einnahmen der Gemeinde für Verkauf von Flächen sowie die Umlegung der Erschließungskosten.

6.8 Flächenbilanz

			Planung		Bestand	
Bauflächen	WA	gesamt	3.332	m²		
		davon Baugrenzen für Hauptgebäude	2.593	m ²		
		davon Flächen für Kellergeschoss	3.045	m ²		
		davon nicht überbaubare Flächen	286	m ²		
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	gesamt	402	m²		
		gliedernde Grünfläche	402	m ²		
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen	gesamt	518	m²		
		öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“	518	m ²		
Flächen für die Landwirtschaft					4.252	m²

Fläche des Geltungsbereiches:	4.252 m²
--------------------------------------	----------------------------

TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN

Anlagenverzeichnis:

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung

ANLAGE 2

Planungskonzept des Bauträgers

ANLAGE 3

Quellenverzeichnis

ANLAGE 1 Schalltechnische Untersuchung

ANLAGE 2 Planungskonzept des Bauträgers

ANLAGE 3 Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

- BauGB Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BayBO Bayerische Bauordnung 1990
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B),
die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz
vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des
Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom
15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- PlanZVO 90 Planzeichenverordnung
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes
vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- DSchG Denkmalschutzgesetz
in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten
Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 22. März 2018 (GVBl. S. 187) geändert worden ist
- GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der
notwendigen Stellplätze
vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch Verordnung
vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist
16. BImSchV 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung - Verkehrslärmschutzverordnung
m 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom
18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
Ausgabe Mai 1987
- DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau
Ausgabe Juni 2014

Daten aus Viewern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und de Bayerischen Landesamt für Umwelt:

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: März 2018

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Schutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Wassersensible Bereiche
- Regionalplan
- Historische Karten (Uraufnahmen 1808-1864)

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum März 2018

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Juli 2018.

Weitere Quellen und Grundlagen:

Regionalplan Region (11) Regensburg, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stand Oktober 2011

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, in Kraft getreten am 1.11.2013

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pentling, in Kraft getreten am 15.10.2010

Bebauungsplan „Breitwiesen I“, Gemeinde Pentling, in Kraft gesetzt im Jahre 2001

1. Änderung Bebauungsplan „Breitwiesen I“, Bereich Seniorenheim / Kindertageseinrichtung. Gemeinde Pentling, in Kraft gesetzt im Jahre 2007

Bebauungsplan „Breitwiesen II“, Gemeinde Pentling, in Kraft gesetzt im Jahre 2015

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Pentling, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, August 2016

Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohner bis 2029, Gemeinde Pentling, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2016

Prognos Zukunftsaltas 2013, Prognos AG, Berlin, 2013

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des BPlanes „Breitwiesen III“ in der Gemeinde Pentling vom 17.09.2018, GEO.VER.S.UM, H. Pressler, Cham