

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Lappersdorf Ortsdurchfahrt Süd

E Begründung

Markt Lappersdorf

Rathausstraße 3, 93138 Lappersdorf

Landkreis Regensburg



Entwurf: 26.10.2023

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis.....	5
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	6
1.1 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Aufstellungsbeschluss	6
1.3 Geltungsbereich	7
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation..	8
2.1 Ziele des Bauleitplans	8
2.2 Alternativenprüfung	8
2.3 Bedarfsnachweis	9
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	10
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)	11
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans	14
3.1.4 Schutzgebiete	14
3.1.5 Arten- und Biotopschutz	15
3.1.6 Denkmalpflege.....	16
3.2 Art und Maß der bestehenden Bebauung	16
3.3 Planverfahren	22
3.4 Erschließung.....	22
3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung	22
3.4.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	22
3.4.3 Wasserversorgung	22
3.4.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen	23
3.4.5 Abfallentsorgung.....	23
3.4.6 Telekommunikation	23
3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	23
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	25
4.1 Grenzen	25

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	25
4.3 Bauweise, Baugrenzen.....	25
4.4 Abstandsflächen	26
4.5 Baugestaltung Hauptgebäude.....	26
4.6 Baugestaltung Nebengebäude/Garagen.....	27
4.7 Nebenanlagen	27
4.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen	28
4.9 Werbeanlagen	28
4.10 Verkehrsflächen.....	28
4.11 Grünordnung	28
4.12 Gestaltung des Geländes	29
4.13 Entwässerung/Schutz vor Überflutung.....	29
4.14 Klimaschutz	29
4.15 Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).....	29
6. Quellenangaben	31
7. Impressum.....	32
8. Anhang	33
Zusammenstellung der Bauanträge seit 1956 lt. Angabe der Kommune mit Stand von Juli 2023	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023).....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)	10
Abbildung 3: Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2023)	11
Abbildung 4: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2023).....	12
Abbildung 5: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2023).....	13
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Lappersdorf, 2020)	14
Abbildung 7: Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)	16
Abbildung 8: Zusammenstellung der bestehenden baulichen Nutzung.....	19
Abbildung 9: Übersicht Bauanträge ab 2012	21

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Markt Lappersdorf eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat des Markts Lappersdorf hat aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Lappersdorf Ortsdurchfahrt Süd beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil).

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Lappersdorf:

467	467/1	467/2	468	468/1	470	471	471/2	471/3	471/4
472	472/2	472/27	502	502/2	502/2	502/4	502/5	502/6	502/7
502/9	502/10	502/11	502/12	502/13	502/14	502/16	502/20	503	503/1
503/2	510/2	510/7	512	512/4	512/7	513	515	515/1	517
525/10	525/31	525/32	525/44	525/45	525/53	526	526/3	526/4	526/5
528/1	528/4	528/5	529	530	530/2	530/3	530/5	543/4	543/27
544/2	544/3	544/4	544/6	544/7	544/12	544/13	544/21	544/30	544/31

Zuzüglich der Flurstücke der Verkehrsanlagen:

501 TF	531 TF	531/1	531/2	531/5	531/9	531/34 TF	539/2 TF	543/17 TF
--------	--------	-------	-------	-------	-------	-----------	----------	-----------

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 5,61 ha.

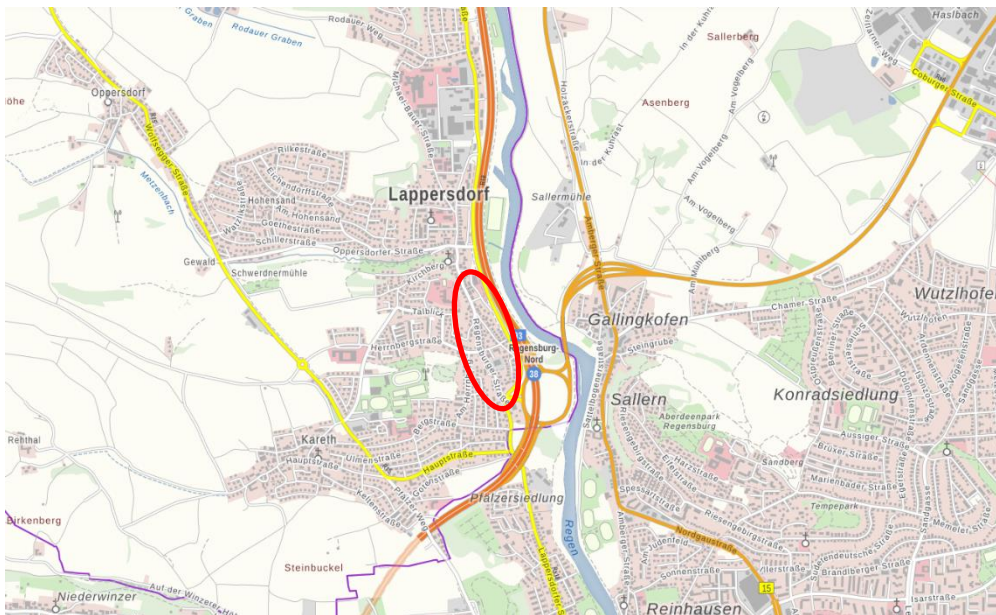


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 334 m ü. NN und steigt in Richtung Westen steil auf ca. 354,00 m ü NN an.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Ordnung und Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Lappersdorf.

Für den nördlich anschließenden Bereich findet ein städtebaulicher Wettbewerb statt, für den südlichen Bereich soll nun die vorliegende Bauleitplanung aufgestellt werden.

Gemäß §1 Abs. 1 BauGB ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben darüber hinaus gemäß §1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Lappersdorf Ortsdurchfahrt Süd“ soll den Bereich ab der Einmündung Mittelweg bis zur Ampelkreuzung mit der Kreisstraße umfassen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus den folgenden städtebaulichen Gründen zwingend geboten:

Gemäß dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts des Marktes Lappersdorf sollte „die Identität der Ortsmitte zielgerichtet gestärkt werden, um den unverwechselbaren Charakter der historischen Ortsmitte langfristig sicher zu stellen. Dieser Bereich sollte als wichtiges städtebauliches Zentrum erhalten und entwickelt werden. Hierbei gilt es, die historischen Qualitäten zu erhalten.“ u.a. durch

- „Entwicklung eines identitätsreichen Ortszentrums; verstärkte Einbeziehung der Historie von Lappersdorf in das Ortsbild
- Gestalterische Steuerung durch Satzungen
- Sicherung der Barrierefreiheit
- Erhalt, Entwicklung und gestalterische Aufwertung von Gebäuden und öffentlich wirksamen Freiflächen

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Überplanung eines bereits bebauten Bereichs unter Beibehaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen handelt, ist hier von dem geringsten Eingriffsrisiko auszugehen.

Die Überprüfung der Nullvariante (keine Aufstellung des Bebauungsplans) stellt keine wesentliche Reduzierung des Eingriffsrisikos dar. Eine Bebauung des Bereichs wäre damit weiterhin nach den Vorgaben des §34 BauGB zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nimmt der Markt Lappersdorf die Möglichkeit wahr, eine Nachverdichtung des betreffenden Bereichs unter Berücksichtigung der örtlichen Charakteristik zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde deshalb die Entscheidung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans getroffen.

2.3 Bedarfsnachweis

Dem Markt Lappersdorf liegen aktuell zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken als auch nach Miet- und Eigentumswohnungen vor, die derzeit nicht bedient werden können. Dies spricht für den vorhandenen großen Bau- und Wohnungsdruck.

Auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von + 4% bis zum Jahr 2039 mit einem überdurchschnittlich großen Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre (+29,5%) (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021) spiegelt den veränderten Bedarf an Wohnraum wider.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, bei dem ausschließlich Flächen im bereits bebauten Ortsgebiet überplant werden, ist die Führung eines Bedarfsnachweis nicht erforderlich. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung der bereits bebauten Bereiche im Sinne einer Nachverdichtung und nachhaltigen Entwicklung des Ortszentrums.

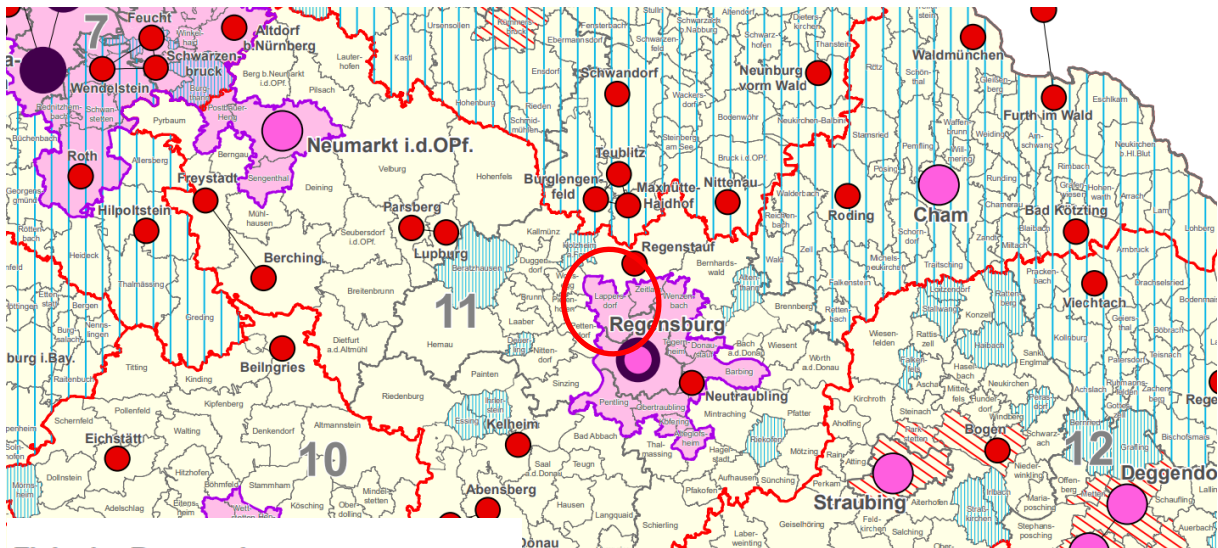
Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Lappersdorf, Ortsdurchfahrt Süd ist damit nachvollziehbar.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im Verdichtungsraum um Regensburg (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023).



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

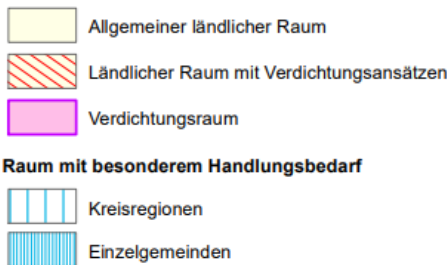


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) 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“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Die Marktgemeinde Lappersdorf gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Regensburg (11) und ist im Regionalplan als Grundzentrum und Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. In südöstlicher Richtung grenzt sie unmittelbar an das Oberzentrum Regensburg.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Lappersdorf eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

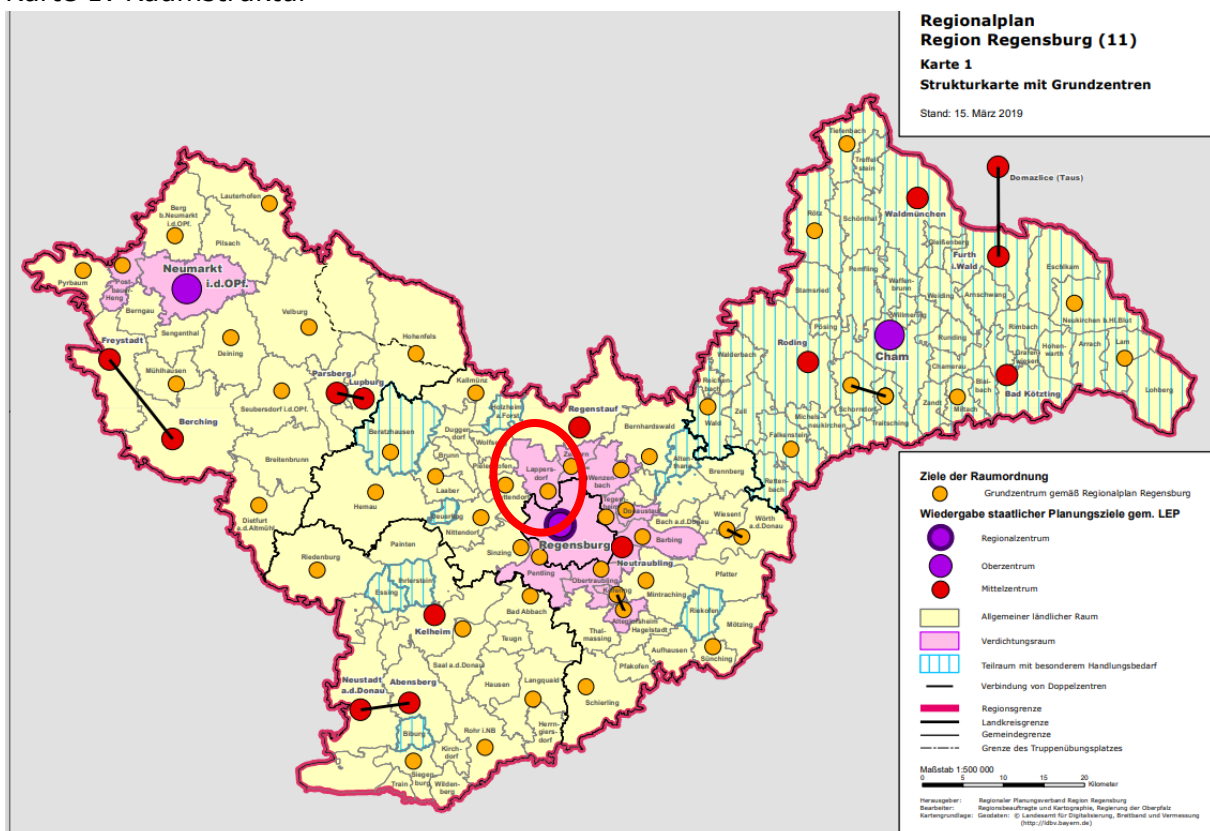


Abbildung 3: Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2023)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Lappersdorf im Verdichtungsraum und stellt ein Grundzentrum dar.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

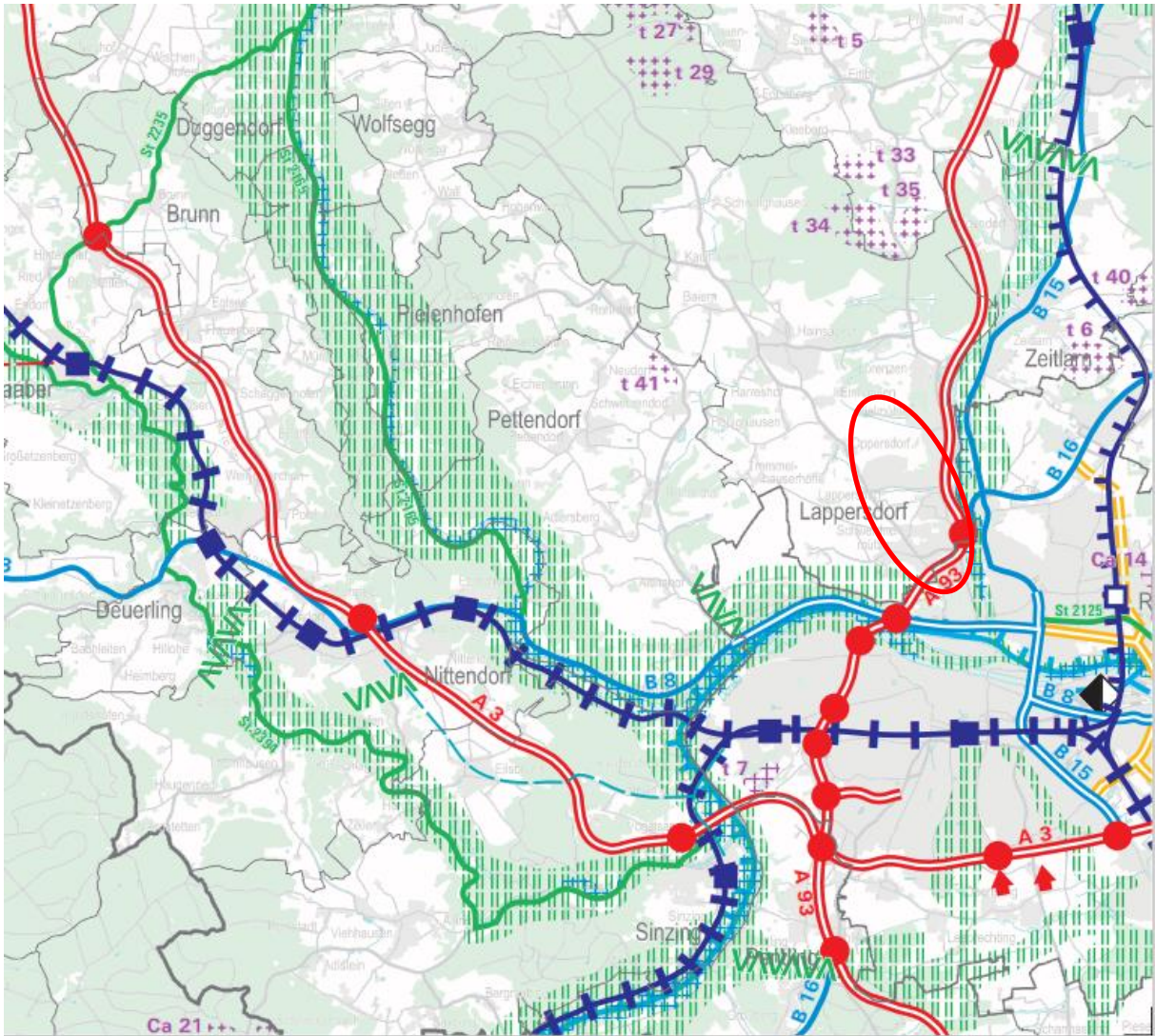


Abbildung 4: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2023)

Der überplante Bereich grenzt an mehrere Signaturen der Zielkarte an, jedoch sind für den direkten Bereich keine Eintragungen vorgenommen, die berücksichtigt werden müssen.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

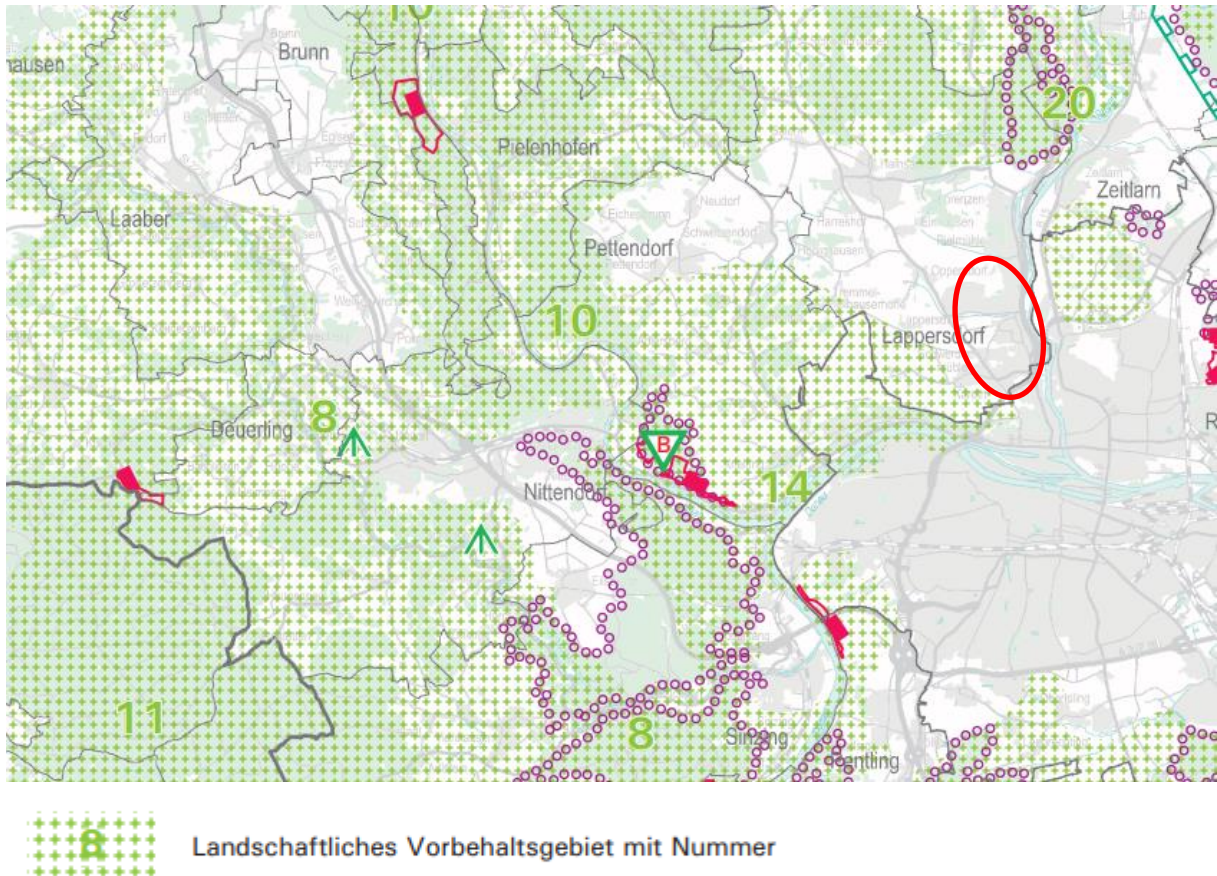


Abbildung 5: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2023)
Der überplante Bereich grenzt an landschaftliche Vorbehaltsgebiete an, jedoch sind für den direkten Bereich keine Eintragungen vorgenommen, die berücksichtigt werden müssen.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

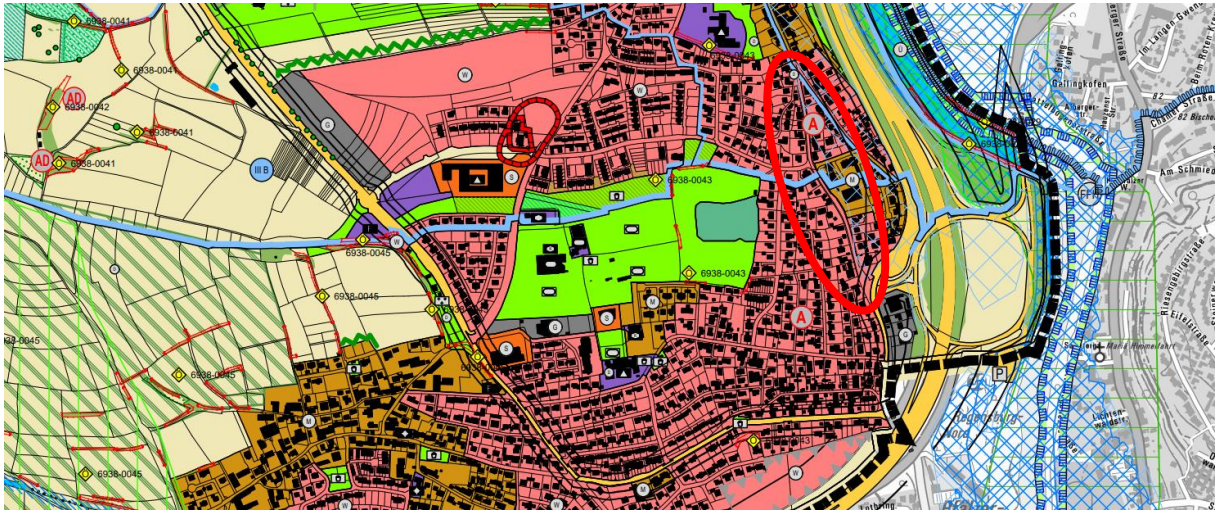


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Lappersdorf, 2020)

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	Nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	Nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	Einzugsgebiet der Wasserversorgung
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	Regental
BayernnetzNaturProjekte	Juradistl – Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

3.1.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Baudenkmal enthalten.

D-3-75-165-6 Busl-Kapelle

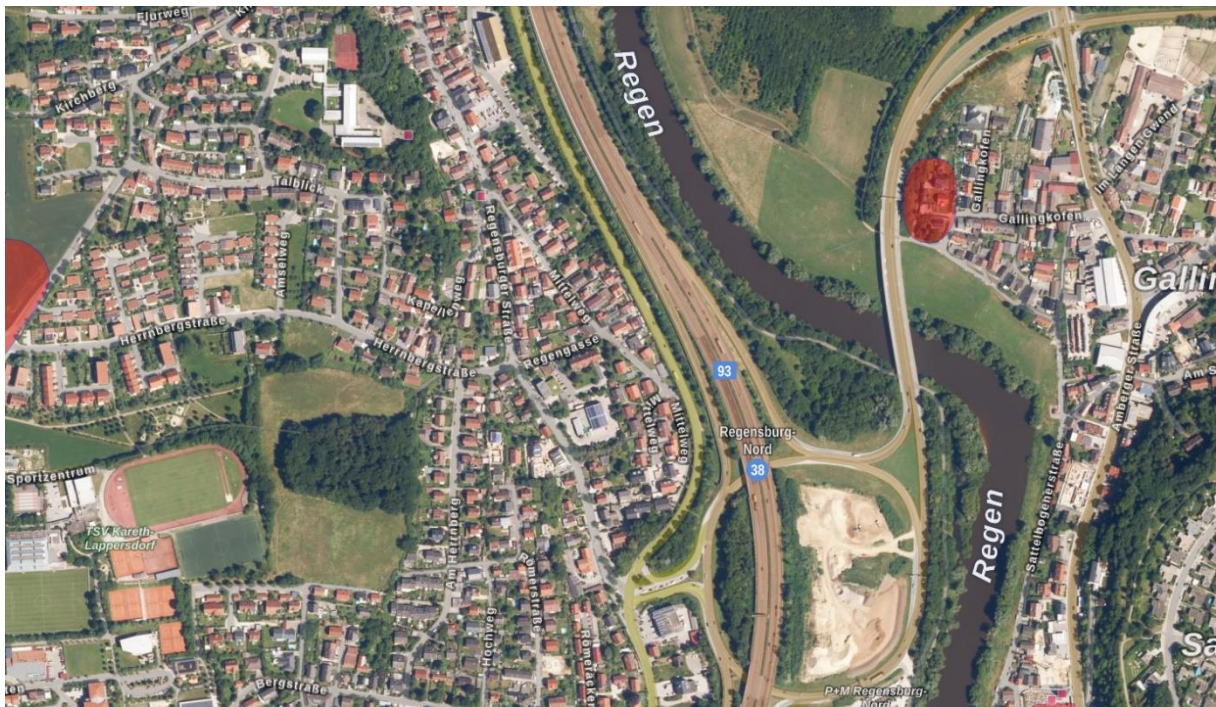


Abbildung 7: Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

Der Bestand des Baudenkmals wird durch die Bauleitplanung jedoch nicht beeinträchtigt. Eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan ist enthalten.

3.2 Art und Maß der bestehenden Bebauung

Nach §§ 42 BauGB ist ein möglicher Planungsschaden in der Bauleitplanung zu bewerten und abzuwägen.

Zur Beurteilung eines eventuellen Planungsschadens wird im Folgenden die aktuelle Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans aufgeführt, um Eingriffe in die zulässigen Nutzungen eines Grundstücks beurteilen zu können.

Da für den Geltungsbereich aktuell kein Bebauungsplan existiert, dient als Abwägungsgrundlage die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB. Damit sind im Geltungsbereich bisher generell alle Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der folgenden Zusammenstellung sind ausschließlich Bauanträge seit 1956 berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bauantrags und die entsprechende Errichtung der Gebäude innerhalb der vier Folgejahre realisiert wurde. Sollte hier keine Jahreszahl eingetragen sein, liegt der Bebauung entweder ein älterer Bauantrag zu Grunde oder es wurde hierzu kein Bauantrag gestellt.

Flur-nr.	Flurstücks-größe	mit (Haupt-) Gebäuden überbaute Grundfläche	Zahl der Ge-schosse	Jahr der Bau-genehmigung	GRZ I	GFZ
467	1.698 m ²	71m ² +170m ² =241 m ²	II+D	-	0,14	0,28
467/1	922 m ²	141 m ²	I+D	1984/1997	0,15	0,15
467/2	321m ²	98m ²	II+D	1963	0,31	0,62
468	522 m ²	146 m ²	I+D	1987/2004	0,28	0,28
468/1	523 m ²	94 m ²	II+D	1984	0,18	0,36
470	315 m ²	106 m ²	I+D	-	0,34	0,34
471	1.024 m ²	96m ² + 114m ² = 210 m ²	II	-	0,21	0,42
471/2	608 m ²	162 m ²	I+D	1968/1994	0,27	0,27
471/3	301 m ²	-	-	unbebaut	0	0
471/4	334 m ²	-	-	unbebaut	0	0
472	896 m ²	80 m ²	II	1972	0,09	0,18
472/2	1.605 m ²	115 m ²	II+D	1985	0,07	0,14
472/27	644 m ²	144 m ²	II+D	-	0,22	0,44
502	591 m ²	99 m ²	I+D	1998	0,17	0,17
502/2	320 m ²	78 m ²	II	1965/1964	0,24	0,48
502/4	339 m ²	93 m ²	II	1964/2008/2010	0,27	0,54
502/5	368 m ²	98 m ²	II+D	1997	0,27	0,54
502/6	1.368 m ²	388 m ²	III+D	1969/2020/2022	0,28	0,56
502/7	641 m ²	151 m ²	I+D	1989/1992/1991/ 2007	0,24	0,24
502/9	654 m ²	158 m ²	II	1978/1992/2021	0,24	0,48
502/10	357 m ²	84 m ²	II+D	-	0,24	0,48
502/11	646 m ²	175 m ²	III+D	1964/2012/2019	0,27	0,81
502/12	440 m ²	136 m ²	II+D	1967/2006	0,31	0,62
502/13	195 m ²	74 m ²	II+D	1999	0,38	0,76
502/14	333 m ²	67 m ²	II+D	1967/1986	0,20	0,40
502/16	728 m ²	181 m ²	II+D	1978/2001	0,25	0,50

502/20	392 m ²	-	-	Unbebaut	0	0
503	653 m ²	162 m ²	II+D	2020	0,25	0,50
503/1	695 m ²	102 m ²	II+D	1964/1977/1985	0,15	0,30
503/2	528 m ²	175 m ²	II	1970/1969/2020	0,33	0,66
510/2	629 m ²	122 m ²	II+D	1997	0,19	0,38
510/7	646 m ²	-	-	2023	0	0
512	463 m ²	94 m ²	I+D	1970	0,20	0,20
512/4	750 m ²	166 m ²	II	2017	0,22	0,44
512/7	650 m ²	157 m ²	II	-	0,24	0,24
513	1.828 m ²	157m ² + 291m ² = 448m ²	II+D III	1968/1971/1991/ 1998/1999/2005/ 2006/2015	0,25	0,65
515 **	450 m ²	-	-	Unbebaut	0	0
515/1	991 m ²	247 m ²	II+D	1969/1999/2001	0,25	0,5
517 **	637 m ²	-	-	Unbebaut	0	0
525/10	360 m ²	229 m ²	III+D	1965/1969/1981/ 1992/1994	0,64	1,91
525/44	288 m ²	100 m ²	III+D		0,35	1,04
525/45	818 m ²	-	-		0	0
525/31	686 m ²	104 m ²	III+D	1984/1998	0,15	0,45
525/32	582 m ²	95 m ²	II+D	1975/1988	0,16	0,32
525/53	1.045 m ²	258 m ²	II+D	1985/1997/2013	0,25	0,5
526	1.087 m ²	133 m ²	I+D	1982/1970	0,12	0,12
526/3	855 m ²	81 m ²	II+D	1970	0,10	0,20
526/4	893 m ²	135 m ²	II+D	1969	0,15	0,30
526/5	825 m ²	150 m ²	I+D	1974/1993/2010	0,18	0,18
528/1	1.252 m ²	215 m ²	III	1970/2019	0,17	0,52
528/4	1.185 m ²	640 m ²	IV		0,54	2,16
528/5	921 m ²	158 m ²	II+D	1984/1979/1991/ 2006	0,17	0,34
529	1.195 m ²	112 m ²	II+D	1969	0,09	0,18
530	799 m ²	216 m ²	II+D	1973/1974	0,27	0,54
530/2	661 m ²	102 m ²	II+D	1964	0,15	0,30
530/3	918 m ²	135 m ²	II+D	1984/1983/1984	0,15	0,30

530/5	556 m ²	91 m ²	I+D	-	0,16	0,16
543/4	791 m ²	143 m ²	I	2011	0,18	0,18
543/27	903 m ²	121 m ²	II+D	1984	0,13	0,26
544/2	671 m ²	119 m ²	II+D	1971/1987/1994	0,18	0,36
544/3*	44 m ²	7 m ²	I	-	0,16	0,16
544/4	1.180 m ²	85 m ²	I+D	1967/1972/1975/ 1970	0,07	0,14
544/6	485 m ²	87 m ²	II+D	1972	0,18	0,36
544/7	541 m ²	147 m ²	II	1965/1975/1968/ 2014	0,27	0,54
544/12	524 m ²	126 m ²	II+D	1987/1976	0,24	0,48
544/13	564 m ²	135 m ²	II	1992	0,24	0,46
544/21	1.067 m ²	164 m ²	II+D	-	0,15	0,30
544/30	259 m ²	75 m ²	III+D	2012/2013	0,29	0,87
544/31	307 m ²	80 m ²	III+D	2012/2013	0,26	0,78
∅	710 m ²	136 m ²			0,20	0,41
Summe	48.267m ²	9.235 m ²				

Abbildung 8: Zusammenstellung der bestehenden baulichen Nutzung

Hierbei ist zu beachten:

* Fläche für Gemeinbedarf

** Grünfläche mit Baumbestand

mit (Haupt-) lt. Stand der Flurkarte, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Gebäuden

überbaute

Grundfläche:

Zahl der Lt. Stand der Flurkarte, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt bzw. Geschosse eigener Erhebung, wo keine Angaben vorliegen

Jahr der Jahre, in denen eine Baugenehmigung erteilt wurde lt. Auskunft der Baugenehmigung Kommune

GRZ I Rechnerischer Koeffizient aus Größe Flurstück und überbaute Grundfläche lt. Aufstellung

GFZ Rechnerischer Koeffizient aus Größe Flurstück und überbaute Grundfläche multipliziert mit Zahl der Geschosse

Im Anhang findet sich hierzu eine Aufstellung der Kommune mit mehr Informationen hierzu.

Auf die Zusammenstellung der Art der baulichen Nutzung wurde verzichtet. Der Bestand stellt sich aktuell bereits in Form eines allgemeinen Wohngebiets dar, dies verbleibt durch die Aufstellung des Bebauungsplans unverändert.

Im Geltungsbereich zusätzlich enthalten sind die als Verkehrsfläche genutzten Flurstücke mit den Nummern:

501 TF 531 TF 531/1 531/2 531/5 531/9 531/34 TF 539/2 TF 543/17 TF

Durch die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen kann es vorkommen, dass Schäden in finanzieller Hinsicht für den Grundstückseigentümer entstehen. Dies sind die sog. Planungsschäden.

Der Gesetzgeber hat hierfür Entschädigungsregelungen im Baugesetzbuch getroffen, die entweder auf eine Geldentschädigung oder aber sogar Übernahme des betroffenen Grundstückes ausgerichtet sind.

Das Planungsschadensrecht ist in §§39 ff. Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Darin wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen und auf welche Weise Vermögensnachteile, die einem Grundstückseigentümer an seinem Grundstück durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan entstehen, auszugleichen sind.

Unter Planungsschaden wird hierbei diejenige konkrete Vermögenseinbuße verstanden, die ein Eigentümer in schutzwürdigem Vertrauen auf den Bestand eines Bau- oder Nutzungsrechts erleidet. Hierbei ist regelmäßig auf Zulässigkeitstatbestände abzustellen, auf die ein Anspruch entsteht, d.h. die Genehmigungsfähigkeit von Nutzungen.

Ein Planungsschaden kann sich ggf. ergeben, wird eine zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert.

Planungsschäden können deshalb nur dort auftreten, wo sich in den vergangenen 7 Jahren vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans (d.h. seit 2016) Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut ist, der umgebenden Bebauung ergeben haben und sich deshalb der Messlatte der Eigenart der näheren Umgebung geändert hat.

Auf Grund der Gültigkeit der Genehmigung eines Bauantrags von 4 Jahren kann dies ggf. durch Bauanträge, die ab 2012 genehmigt wurden, ausgelöst werden.

Im vorliegenden Fall trifft dies auf die in folgender Darstellung markierten Parzellen zu:

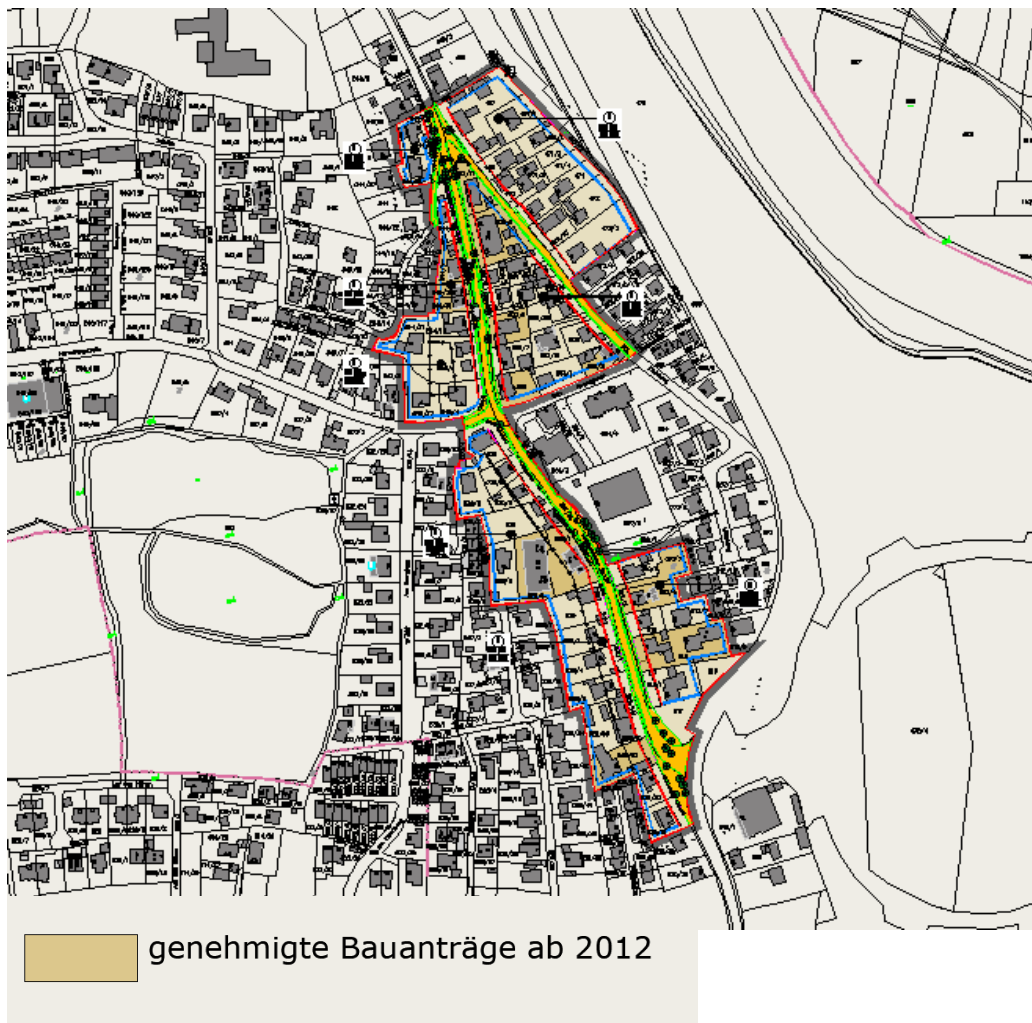


Abbildung 9: Übersicht Bauanträge ab 2012

Entscheidend ist jedoch immer die nähere Umgebung und nicht ein singuläres Vorhaben in der Nachbarschaft. Entsprechend dieser Übersicht ist nur in begrenzten Bereichen von einer Neuprägung der umgebenden Bebauung auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen jedoch auch für diese Bereiche eine höhere GRZ zu, als dies nach den Grundsätzen des Einfügegebots zulässig wäre. Auch wäre keine größere Geschossigkeit möglich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass ggf. nur eine „unwesentliche Wertminderung“ der in den in den Grundstücken enthaltenen Vermögenswerte eintritt und deshalb kein Planungsschaden vorliegt.

Die Kommune hat die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einzustellen.

Dieser Verpflichtung ist der Markt Lappersdorf hiermit nachgekommen.

3.3 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung und Nachverdichtung von Fläche.

Der Geltungsbereich beträgt mit ca. 5,6 ha zwar mehr als 20.0000 Quadratmeter.

Jedoch ist der betreffende Bereich auch bisher bereits bebaut. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 sowie unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Bebauung wird eine zulässige Grundfläche für die Neubebauung von weniger als 20.000 Quadratmeter begründet.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Ebenso ist keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach §13a BauGB wäre jedoch nicht zulässig, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen.

Diese sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, die aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Regensburger Straße, den Mittelweg sowie den Kapellenweg. Einzelne Parzellen werden über die Regengasse sowie die Herrnbergstraße erschlossen.

3.4.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich ist bereits ordentlich an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

3.4.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung sichergestellt.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die

Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.4.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.4.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Regensburg.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.4.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Absatz 4.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gelten 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.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Grenzen

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

Im Geltungsbereich enthalten sind die innerörtlichen Flächen, die auf Grund ihrer Lage an der Ortsdurchfahrt prägend für das Ortsbild sind. Auf Grund der zentralen Lage soll hier eine maßvolle Nachverdichtung zu einer sinnvollen städtebaulichen Weiterentwicklung beitragen unter Beibehaltung des gewachsenen Ortsbildes.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abgrenzungen für unterschiedliche Art und Maß der Nutzung eingetragen, um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 BauNVO festgesetzt. Dies folgt auch der bereits bestehenden Nutzung im Geltungsbereich.

Je nach Lage sind die Dächer in den jeweiligen Bereichen entweder als Satteldach oder auch als Sattel-, Flach- oder Pultdach zulässig.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,5 festgesetzt. Sie überschreitet damit die durchschnittlich bereits im Bestand vorhandene GRZ I und bietet damit Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen sowie eine Nachverdichtung im Geltungsbereich. Durch die gewählte GFZ wird eine Nachverdichtung durch Entwicklung der Gebäude in die Höhe ermöglicht.

Einzelne Parzellen schöpfen diese GRZ aktuell aus bzw. überschreiten diese, können jedoch nicht als Referenz für die Einbindung in das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Zur Erhaltung des Ortscharakters sind entlang der prägenden Straßenzüge von Lappersdorf ausschließlich Satteldächer zulässig, die maximal zwei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses aufweisen.

In den hinterliegenden Bereichen ist entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch die Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern möglich. Diese sind auch mit maximal 3 Geschossen zulässig.

Im Geltungsbereich ist aktuell eine Kapelle enthalten, die als Fläche für den Gemeinbedarf in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen wird.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Zum Schutz des gewachsenen Ortsbildes ist innerhalb des Geltungsbereichs nur offene Bauweise zulässig. Um die vorhandene Strukturierung und Nutzung des Bereichs

beizubehalten, wird eine Höchstgrenze für die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Hauptgebäuden kann ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters erfolgen. Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. In Teilbereichen ist zur Erhaltung der Raumkante entlang der Straßen eine verbindliche Baulinie festgesetzt, an der bei Neuerrichtung von Gebäuden die Baukörper auszurichten sind.

4.4 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

4.5 Baugestaltung Hauptgebäude

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen vorzusehen (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulicher Anlagen, die in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist dabei derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West-ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien.

Der Markt Lappersdorf verfügt über ein Konzept für nachhaltiges Bauen. Die verbindliche Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie erfüllt die dort beschlossene Zielsetzung.

Zur optimierten Einbindung der neuen Gebäudekörper in das Ortsbild wird die Festsetzung der möglichen Dachform und -gestaltung sehr stringent gehandhabt. Solaranlagen sind im Geltungsbereich ausdrücklich festgesetzt, müssen sich jedoch den gestalterischen Grundsätzen unterordnen.

Zur Erreichung eines städtebaulich stimmigen Gesamtbildes sind die Firstrichtungen entsprechend der Straßenkante auszurichten. Dabei ist eine Drehung um 90° gerade auch in Hinblick auf eine optimierte Ausrichtung bzgl. der Ausnützung von Sonnenenergie möglich. Um das Ortsbild positiv zu gestalten, sind Anbauten den Hauptanlagen in der Höhe unterzuordnen. Der First ist deshalb entsprechend niedriger auszubilden.

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf sind Sockelhöhen begrenzt. Darüber hinaus dient die Festsetzung von maximalen Traufhöhen, bezogen auf das vorhandene Gelände ebenfalls der Einbindung in das natürliche Gelände.

Die Fassadengestaltung wird auf örtlich traditionelle Bauweisen beschränkt.

4.6 Baugestaltung Nebengebäude/Garagen

Aus städtebaulichen Gründen sind auch Nebengebäude und Garagen ausschließlich innerhalb der eingetragenen Baufenster zulässig. Auch Carports sind als offene Garagen ausschließlich innerhalb des Baufensters anzuordnen.

Darüber hinaus ist die Höhenentwicklung von Nebengebäuden und Garagen begrenzt, um eine Unterordnung unter die Hauptanlagen zu gewährleisten.

Um die Flächenversiegelung zu reduzieren, ist ab der festgesetzten Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude die Errichtung von freistehenden Garagen unzulässig. Die Festsetzung stellt die Umsetzung des Konzepts für nachhaltiges Bauen sicher.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft im Zentrumsbereich von Lappersdorf gelten für die Ausbildung der Dächer von Nebengebäuden und Garagen die gleichen Festsetzungen zur Dachgestaltung wie bei den Hauptgebäuden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele sind die Flächen der Dächer von Nebengebäuden und Garagen mit in die Solarmindestflächen einzurechnen.

4.7 Nebenanlagen

Die Stellplatzsatzung des Markts Lappersdorf ist bei Neu- sowie Umbauten der bestehenden Anlagen anzuwenden.

Zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m vor Garagenzufahrten freizuhalten, der auch nicht als Stellplatz entsprechend dem notwendigen Stellplatznachweis anrechenbar ist.

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sind Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen zu errichten. Ausnahmen können nur aus wichtigen Gründen oder auf Grund von einer einschlägigen, abweichenden Gesetzgebung erfolgen.

Zur Erlangung der städtebaulichen Zielsetzung sind Zaunhöhen auf Maximalhöhen begrenzt und blickdichte Materialien zur Erhöhung der Durchlässigkeit ausgeschlossen. Dies dient auch der Minimierung des Eingriffs.

Ausgenommen davon sind ggf. auf Grund der Topographie notwendige Stützmauern, die die Geländeoberkante jedoch nicht wesentlich überragen dürfen.

Sollten höhere Anlagen errichtet werden sollen, so sind diese mindestens 2 m vom öffentlichen Grund abzurücken, um die Raumwirkung nicht negativ zu beeinflussen.

4.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Inbegriffen hierbei ist auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

4.9 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung und nur in begrenzten Größen und Ausführungen zulässig, um das schützenswerte Ortsbild zu wahren. Damit sind insbesondere auch vermietbare Werbetafeln im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Fahnenmasten sind auch auf Grund des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

4.10 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind öffentliche Verkehrsflächen vorhanden, die sich aus Flächen für den Straßenverkehr, Gehwege sowie öffentliche Parkplätze zusammensetzen. Diese verbleiben gegenüber dem Bestand unverändert.

Um die Gestaltung des Straßenraums entsprechend dem städtebaulichen Ziel zu ermöglichen, sind in Teilbereichen keine Ein- und Ausfahrten aus den privaten Grundstücken möglich und dementsprechend festgesetzt.

4.11 Grünordnung

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des vorhandenen Baumbestands im öffentlichen Straßenraum. Deshalb sind die vorhandenen Baumstandorte zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Sollte auf Grund von technischen Erfordernissen einzelne Bäume nicht an ihrem bisherigen Standort verbleiben können, sind Ersatzstandorte im unmittelbaren Umfeld zu wählen, um auch weiterhin die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums gewährleisten zu können.

Entsprechend der Zielsetzung des Konzepts für nachhaltiges Bauen sind Gärten und Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und die Flächen für Versiegelung bzw. mit harten Belägen nur begrenzt zulässig.

Um die Durchgrünung im Ortskern auch auf den Privatgrundstücken im Sinne einer ökologischen und resilienten Entwicklung fortsetzen zu können, sind Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatparzellen getroffen.

Die Artenliste entspricht dem heimischen und damit standortgerechten Artenspektrum und ist deshalb für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden.

Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sowie Normen sind bei der Anlage und Pflege der Gartenflächen zu berücksichtigen.

4.12 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingriffe in das Geländere relief nur begrenzt zulässig. Deshalb ist auch die Ausbildung von Stützmauern lediglich begrenzt möglich und auch der Auf- und Abtrag für Geländeterrassierungen. Um die optische Wirkung von Stützmauern zurückzunehmen, sind ggf. Abtreppungen und Terrassierungen vorzunehmen.

4.13 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Zur Erhaltung des natürlichen Wasserregimes ist Niederschlagswasser im Idealfall unmittelbar am Ort des Auftreffens zu versickern.

Auf Grund der Lage im Einzugsgebiet der Wasserversorgung sind entsprechende Ansprüche an die Versickerung von Wasser zu stellen. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind deshalb zu beachten.

Um negative Auswirkungen auf die Nachbarn zu vermeiden, ist die punktuelle Ableitung von Oberflächenwasser nicht zulässig. Ebenso sind eigene Anlagen durch entsprechende technische Vorkehrungen vor Hang- und Schichtenwasser oder auch Rückstau aus der Kanalisation zu schützen. Insbesondere Tiefgaragenzufahrten können durch abfließendes Wasser betroffen werden, weshalb diese so auszubilden sind, dass kein Wasser unbeabsichtigt eindringen kann. Ggf. sind diese jedoch auch als Rückhaltemöglichkeit entsprechend des Überflutungsnachweises geeignet, sofern die Nachweise erbracht werden können.

Entsprechend dem Konzept für nachhaltiges Bauen wird bei jede Neubebauung die Errichtung Zisternen verpflichtend vorgeschrieben. Neben der Nutzung als Brauchwasser ist hierbei auch ein Rückhaltevolumen einzuplanen, so dass die öffentlichen Anlagen zur Entwässerung entlastet werden können.

4.14 Klimaschutz

Entsprechend dem Konzept für nachhaltiges Bauen wird für jedes Bauvorhaben die Beratung durch einen Energieberater festgesetzt. Ein Bau entsprechend dem aktuellen Stand der Energieeinsparung wird vorausgesetzt.

4.15 Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Bei allen Eingriffsvorhaben ist zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn

die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Vorkommen von geschützten Arten bekannt, die durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt würden.

Die konkreten Auswirkungen sind jedoch ggf. im Einzelfall zu prüfen.

6. Quellenangaben

- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (05. 06 2023). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (05. 06 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Lappersdorf*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (05. 06 2023). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Markt Lappersdorf. (2020). *Flächennutzungsplan*. Lappersdorf.
- Regionaler Planungsverband Region Regensburg. (05. 06 2023). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de



8. Anhang

Zusammenstellung der Bauanträge seit 1956 lt. Angabe der Kommune mit Stand von Juli 2023